

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

Е.С. Денисова

**ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
В ПРОЕКТАХ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛЬЕМ ЭКОНОМ-КЛАССА:
ОСНОВЫ ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ**

Пенза 2014

УДК 332.62:330.322:711.58(035.3)

ББК 65.32-5:38.711

Д33

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор, зав. кафедрой «Землеустройство и геодезия» Пензенского государственного университета архитектуры и строительства Т.И. Хаметов; директор по развитию ООО «Авангард-Строй» И.Н. Цветков

Денисова Е.С.

Д33

Инвестиционная стоимость земельных участков в проектах комплексного освоения территории: основы оценки и управления: моногр. / Е.С. Денисова – Пенза: ПГУАС, 2014. – 132 с.
ISBN 978-5-9282-1141-7

Отражены результаты научных исследований в области определения инвестиционной стоимости земельных участков при комплексном их освоении в целях жилищного строительства, а также оценке и управления ею. Выполнен расчет инвестиционной стоимости условного земельного участка для реализации на нем проекта комплексной жилой застройки территории.

Монография подготовлена на кафедре «Землеустройство и геодезия» и предназначена для специалистов в области инвестиционно-строительной сферы, для аспирантов, магистров и бакалавров направления подготовки 21.03.02, 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», специализирующихся в области инвестиционной стоимости земельных участков, а также в других смежных областях строительного профиля.

ISBN 978-5-9282-1141-7

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2014

© Денисова Е.С., 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	4
Глава 1. ОСНОВОПОЛАГАЮЩИЕ ПОНЯТИЯ ПРИ ОЦЕНКЕ, УПРАВЛЕНИИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СТОИМОСТЬЮ И ОСОБЕННОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТАХ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА СТАДИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА	6
1.1. Понятие земельного девелопмента	6
1.2. Содержание и использование инвестиционной стоимости в строительстве, специфика ее применения к земельным участкам	20
1.3. Анализ системы управления инвестиционной стоимостью земельных участков в инвестиционно-строительных проектах	33
1.4. Основные понятия и определения в области управления инвестиционно-строительными проектами, программами и портфелями проектов	40
Глава 2. АНАЛИЗ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОСОБЕННОСТИ ИХ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЭКОНОМ-КЛАССА.....	58
2.1. Анализ особенностей и тенденций развития рынка недвижимости под жилье эконом-класса в РФ.....	58
2.2. Особенности рынка земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса в Пензенской области	67
2.3. Основные тенденции формирования рынка жилья эконом-класса в Пензенской области	75
Глава 3. ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СТОИМОСТЬЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД КОМПЛЕКСНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ ЭКОНОМ-КЛАССА.....	88
3.1. Организационно-экономический механизм управления инвестиционной стоимостью земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса	88
3.2. Прогнозирование государственно-частного партнерства при строительстве микрорайона эконом-класса через управление инвестиционной стоимостью земельного участка	105
3.3. Определение области управления инвестиционной стоимостью земельных участков с оптимальными параметрами государственно- частного партнерства при комплексной жилой застройке эконом- класса.....	113
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	117
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	119

ПРЕДИСЛОВИЕ

Анализ жилищного строительства в Российской Федерации показал, что развитие такого сегмента, как комплексная жилая застройка эконом-класса, наиболее важен в настоящее время. Об этом говорил Президент РФ В.В. Путин: «У нас есть уникальный шанс в ближайшее десятилетие кардинально решить жилищную проблему. Считаю этот вопрос наиболее важным как для Правительства, так и для руководителей регионов. ... Поэтому сейчас, на новом этапе, надо перейти к решению жилищного вопроса для более широких категорий граждан: молодых семей, специалистов социальной сферы, врачей, учителей, учёных, инженеров, принять меры по увеличению ввода доступного жилья эконом-класса».

Строительство доступного жилья в Российской Федерации является одним из наиболее важных, динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и во многом определяет уровень развития общества и его производительных сил. Обеспеченность населения жильем и его доступность влияют на уровень жизни, рождаемости, экономической культуры. Приобретение жилья в собственность – первоочередная потребность для каждой семьи, социальный приоритет общества. Реализация данной потребности граждан рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема.

Для эффективного развития строительной отрасли в целях достижения поставленных государством задач при реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» необходимо обеспечить поддержку инвесторам-застройщикам и разработать механизм определения государственно-частного партнерства в реализации проектов комплексной жилой застройки эконом-класса с целью уменьшения стоимости квадратного метра, повышения инвестиционной привлекательности проектов подобного типа. Решение этих задач возможно с помощью управления инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексной жилой застройке эконом-класса.

В связи с выше сказанным данный научный труд посвящен основам оценки инвестиционной стоимости земельных участков и управления ею в проектах комплексной жилой застройки эконом-класса. В работе рассмотрены теоретические и практические вопросы в данной области.

Основное содержание работы. *Во введении* обоснована актуальность темы исследования.

В первой главе *«Основопологающие понятия при оценке, управлении инвестиционной стоимостью и особенности их применения в проектах комплексной застройки на стадии земельного девелопмента»* рассмотрены основные понятия в области оценки и управления инвестиционной стоимостью земельных участков; выявлены особенности и специфика применения инвестиционной стоимости к земельным участкам в России, как современного экономического механизма управления инвестиционным развитием жилищной сферы; проанализирована проблемная ситуация управления инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексной жилой застройке эконом-класса.

Во второй главе *«Анализ регионального рынка земельных участков и особенности их комплексного освоения для целей жилищного строительства эконом-класса»* проанализированы особенности и основные тенденции развития строительства жилья эконом-класса в РФ, Пензенской области и г. Пензе с анализом особенностей рынка земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса; произведен анализ основных показателей и общих проблемных тенденций инвестиционного жилищного развития территорий в Пензенской области и перспективных программно-целевых направлений развития жилищно-строительного комплекса, а также анализ степени реализации процедур и мероприятий перспективной градостроительной подготовки территорий к инвестиционному развитию в Пензенской области.

В третьей главе *«Оценка и управление инвестиционной стоимостью земельного участка под комплексную жилую застройку эконом-класса»* представлены методические основы и многошаговый механизм управления инвестиционной стоимостью земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса, а также программный продукт «Manager of the investment value (MIV)», позволяющий в автоматизированном режиме выполнять множественные экономико-математические расчеты инвестиционной стоимости; выполнено прогнозирование инвестиционной стоимости проекта комплексной жилой застройки территории под жилье экономического класса на стадии земельного девелопмента с определением интервала управления инвестиционной стоимостью земельных участков с оптимальными параметрами государственно-частного партнерства при комплексной жилой застройке эконом-класса.

В заключение сформулированы основные выводы и рекомендации по результатам выполненной работы.

Глава 1. ОСНОВОПОЛАГАЮЩИЕ ПОНЯТИЯ ПРИ ОЦЕНКЕ, УПРАВЛЕНИИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СТОИМОСТЬЮ И ОСОБЕННОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТАХ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА СТАДИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

1.1. Понятие земельного девелопмента

Развитие недвижимости и управление ею в современных условиях экономики РФ – это основа всех вещей и явлений материального богатства государства. Только при наличии и эффективном управлении объектами недвижимости в России могут развиваться надлежащие рыночные отношения. Рынок недвижимости России, за последнее десятилетие развивался ускоренными темпами. Развивались рынки жилой и коммерческой недвижимости, земельных участков и др., и ведущую роль в этом играли девелоперы. Но мало людей понимало, кто такие девелоперы и в чём суть их деятельности.

Девелопмент (англ. development – развитие) — область управления бизнесом, недвижимостью, строительством, ориентированная на увеличение стоимости объектов и приносимых ими доходов посредством учета изменяющейся ситуации, оценки рисков, использования возможностей развития, удачного вложения капитала [108].

Употребляется также термин *девелопмент недвижимости* – это любая предпринимательская деятельность, связанная со строительством, реконструкцией и изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости. Существует второе значение слова «девелопмент», взаимосвязанное с первым, – профессиональная деятельность по организации процессов девелопмента [165].

В российской практике используются оба варианта термина: девелопмент недвижимости (по аналогии с англоязычным real estate development) и краткий вариант – девелопмент, имеющий то же значение.

Как правило, девелоперы покупают земельный участок, определяют целевой рынок, разрабатывают программу строительства и проект, получают исходно-разрешительную документацию и финансирование, строят объект, сдают его в аренду, управляют им и продают его [52].

Рассмотрим этапы девелопмента:

1. Разработка концепции и предварительное рассмотрение проекта;
2. Оценка местоположения и технико-экономическое обоснование проекта;
3. Проектирование и оценка проекта;
4. Заключение контрактов и строительство;
5. Маркетинг, управление и распоряжение результатами.

Типовые стадии развития девелоперского проекта направленных на решение сложных и многообразных представлены в табл. 1.1.

Т а б л и ц а 1.1

Стадии развития девелоперского проекта

Стадия	Основные процессы стадии
Преинвестиционная стадия	<ol style="list-style-type: none"> 1. Анализ рынка недвижимости 2. Подбор объекта недвижимости 3. Формирование стратегии проекта 4. Инвестиционный анализ 5. Оформление исходно-разрешительной документации 6. Привлечение кредитных и инвестиционных средств
Стадия проектирования	<ol style="list-style-type: none"> 1. Разработка финансовой схемы, организация финансирования 2. Формирование архитектурно-инженерной группы 3. Привлечение для консультаций брокера, который будет реализовывать площади 4. Руководство проектированием 5. Проведение тендера на строительные работы
Стадия строительства	<ol style="list-style-type: none"> 1. Координация ведения строительных работ (поставка материалов, инженерных работ) 2. Контроль качества строительства и сметных расходов
Стадия эксплуатации (реализации)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Маркетинг, реализация площадей 2. Управление объектом недвижимости и/или контроль за эксплуатацией здания и работой инженерных систем после окончания строительства

Тематике девелопмента посвящено много современной литературы в которой затрагиваются вопросы земельного девелопмента. Так в справочнике по девелопменту недвижимости 2009 года Мазура И.И. и Шпапиро В.Д. указано [52] на необходимость разработки идей проекта на стадии выбора земельного участка и его проектирования. Авторы представили современную трактовку понятия и форм ленд-девелопмента, определили его задачи. В данном справочном издании кратко определено место ленд-девелопмента в общей системе девелопмента недвижимости. При этом рассмотрены такие задачи как анализ рынка и выбор участка, предварительное обоснование инвестиций через расчет бюджета землепользования, оптимизацию графика выделения земельных участков, правовое и инженерно-технологическое развитие участка.

Land-development – это разукрупнение земель и последующая подготовка земельных участков для ведения девелоперских проектов. Land-development прежде всего способствует повышению ликвидности земельных участков и их инвестиционной привлекательности. Основной его задачей является подготовка территорий к началу строительного процесса [167].

Для целей использования земельного участка необходимо определить его разрешенное использование в связи с этим земельные участки подразделяются на [1, 3, 167]:

- земли сельскохозяйственного назначения – земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.
- земли населенных пунктов – земли городов, рабочих, курортных, дачных поселков и сельских населенных пунктов
- земли промышленности, транспорта, связи и иного не сельскохозяйственного назначения – земли, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям для осуществления возложенных на них задач.
- земли особо охраняемых категорий – земли природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного значения.
- земли лесного фонда – лесные земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом – вырубki, гари, редины, прогалины и др.
- земли водного фонда – земли, занятые водоемами, ледниками, болотами, за исключением тундровой и лесотундровой зон, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода (по берегам) водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов.
- земли запаса – земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование и аренду юридическим или физическим лицам.

Так же выделяют два типа земельных участков:

1. Пустой земельный участок.
2. Застроенный земельный участок.

Основные характеристики земельного участка для девелопмента представлены на рисунке 1.1.

Классический лэнд-девелопмент – это формирование среды обитания, повышение ликвидности участков и их инвестиционной привлекательности. Впрочем, в российских условиях сам термин приобретает достаточно широкий спектр оттенков – от перевода земель из категории сельхоз назначения до комплексного развития территорий [52].

Основные составляющие лэнд-девелопмента:

- проведение маркетингового исследования и анализа наиболее эффективного использования земельного участка;
- оформление земельных прав, определение и изменение видов разрешенного пользования, организация инженерных, экологических и прочих изысканий;
- разработка концепции, определение схемы привлечения и организации финансирования проекта;
- проведение комплекса мер по предпроектному проектированию;

- проведение комплекса мер по проектированию и прохождению всех стадий согласования и экспертиз проекта в градостроительных и иных органах [121].

Результатом land-development является разработанный и согласованный пакет проектной документации на земельный участок, предусматривающий возведение объекта в соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования данного земельного участка.

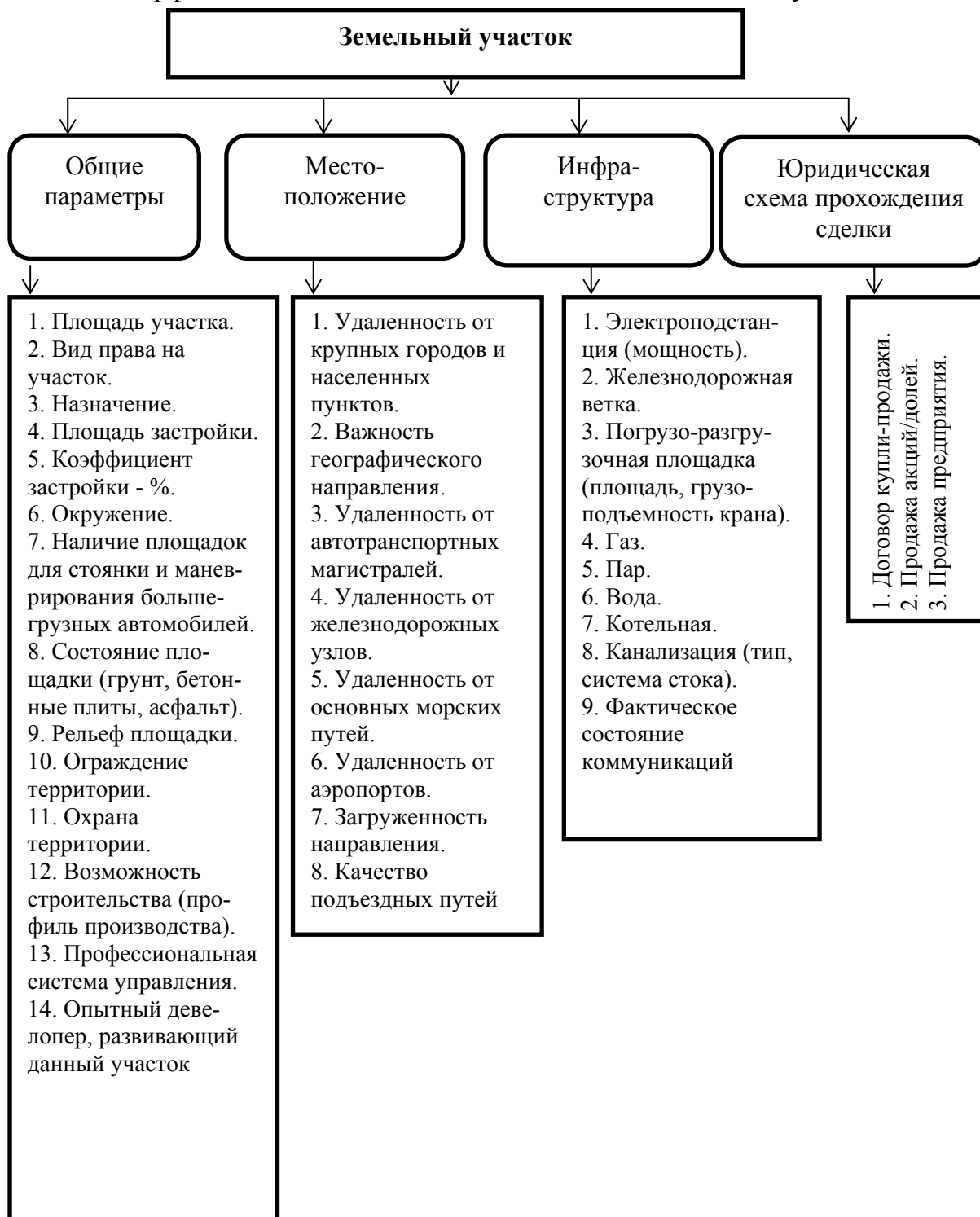


Рис. 1.1. Характеристики земельного участка для девелопмента

Лэнд-девелопмент в настоящее время – высокорентабельный, очень доходный и привлекательный для инвестирования земельный бизнес. Это не просто покупка – продажа земельного участка, это целый процесс, включающий в себя во первых – приобретение наиболее подходящего и привлекательного земельного участка, во вторых – разработка соответствующих всему проекту архитектурного плана и общей концепции. Так же необходимо провести организационные работы для налаживания необходимой и по возможности наиболее полной инфраструктуры, а также подведения всех коммуникаций. Лэнд-девелопмент на рынке недвижимости самый долгосрочный бизнес. Это ставит на первый план проблемы концепции развития территорий, а также правовые вопросы, включая оформление земельных участков, согласование документации, проектов и пр. [52].

Терминология ленд-девелопмента в российской практике характеризуется как основа инвестиционно-строительного бизнеса. Зарубежная литература трактует ленд-девелопмент (англ. land development) как разукрупнение земельных участков с последующей подготовкой их для ведения девелоперских проектов – строительства коттеджных поселков, логистических комплексов, бизнес-парков, торговых, промышленных, складских объектов и прочих типов объектов недвижимости. С технической точки зрения разукрупнение (subdivision) земельных участков – это юридические и физические действия, которые девелопер должен провести, чтобы подготовить территорию к началу строительного процесса [21]. Таким образом, ленд-девелопмент предполагает обустройство площадок под застройку с целью повышения инвестиционной привлекательности и ликвидности земельных участков.

Ни у кого не вызывает сомнений, в возникновении ленд-девелопмента, как актуального вида бизнеса. В России ленд-девелопмент носит все больше инвестиционный характер. Но в связи с все более разрастающимся рынком земли, и ленд-девелопмент переняв механизмы и опыт реализации проектов из западных стран, будет иметь, по прогнозам специалистов, все больше новых форм, позволяющих получить наиболее выгодную реализацию проектов, что несомненно расширяет рынок земли в России [121].

Государственные и муниципальные органы управления, а также компании, приобретающие землю под коммерческую застройку, планируют использовать ее как можно эффективнее, что бы в более короткий промежуток времени вернуть те инвестиции, которые потрачены на ее освоение и превращение данного участка в источник доходов. Инвестор, планирующий вложить деньги в землю, должен знать направления ее использования, сроки возврата капитала и его доходность. Особенно это важно не для локальной застройки с минимальными размерами земельных участков, а для комплексного освоения территорий с большими участками и большими объемами строительства. Именно в связи с этой проблемой развития жилищного строительства особенно остро проявляется необходимость

развития на рынке жилья новой организационной формы управления строительством как ленд-девелопмент или земельный девелопмент [38].

Некоторое время назад, когда рынок земельных участков еще находился в стадии становления, в услугах ленд-девелоперов не было особой необходимости. Коммерческая застройка шла в основном на небольших земельных участках (максимум – 1,5 га), находящихся в пределах города и не нуждающихся в специальной подготовке. На сегодняшний день, масштабы строительства значительно выросли и зачастую вышли на территории, находящиеся за пределами города и не имеющие необходимых коммуникаций.

Классический ленд-девелопмент – это формирование градостроительной среды обитания, повышение ликвидности земельных участков и их инвестиционной привлекательности (рис. 1.2) [65].

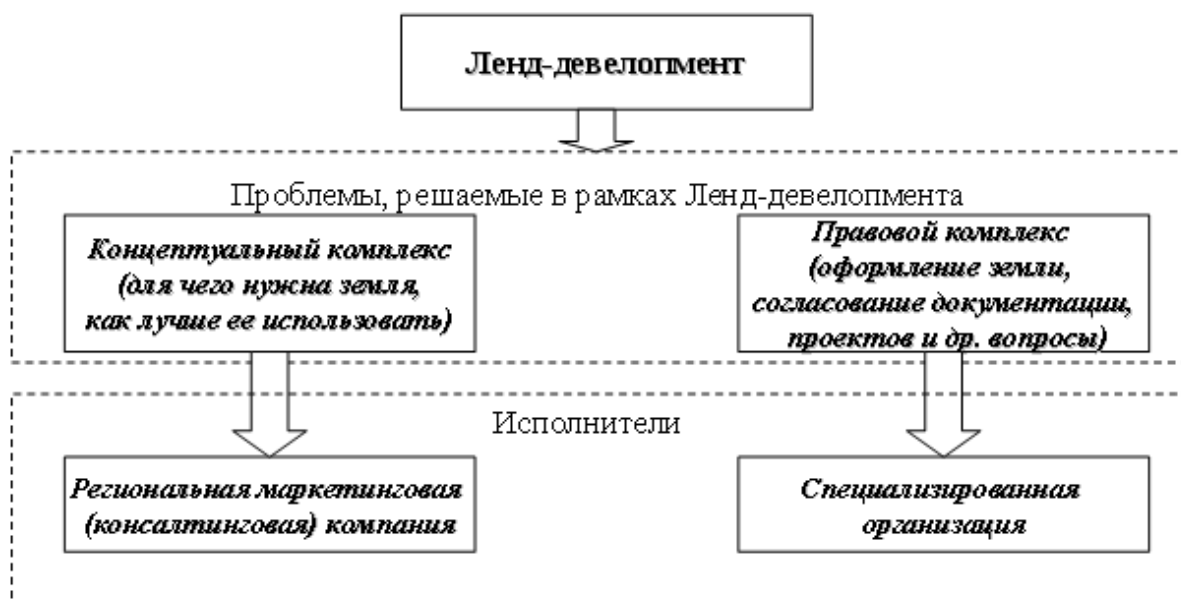


Рис. 1.2. Структура классических проблем ленд-девелопмента

Исследования показывают, что низкая ликвидность земельных участков под жилищное строительство для комплексного освоения по всей России, как и в городе Пензе, объясняется именно отсутствием на уровне муниципального и государственного управления эффективного ленд-девелопмента.

На выполнение функций ленд-девелопмента активно нацелена деятельность государственных структур управления. Исследования проведенные автором показали, что именно на эти цели ориентирован созданный на федеральном уровне Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства создан на основании Федерального закона №161-ФЗ от 24 июля 2008 года. В редакции Федерального закона № 225-ФЗ от 1 декабря 2008 года) [79].

В соответствии с Уставом Фонд осуществляет следующие основные функции земельного девелопмента – проводит аукционы по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков, переданных в собственность Фонда в качестве имущественного взноса Российской Федерации для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также выполняет и другие функции земельного девелопмента по земельным участкам, находящимся в федеральной собственности [142].

Анализ практики ленд-девелопмента показывает, что ключевым игроком земельного рынка России сейчас являются муниципалитеты. Именно они организывают земельные аукционы для целей жилищного строительства и от их работы во многом зависит опережающее развитие земельного рынка относительно рынка недвижимости.

На развитие ленд-девелопмента в России указывают процессы создания отделов, дочерних фирм по покупке и продаже земельных участков не только в крупных и средних инвестиционно-строительных компаниях, в федеральных и муниципальных органах власти, но и в агентствах недвижимости. При этом создаются специализированные отделы, которые предлагают к продаже – приобретению или земельные массивы которые требуется облагородить и благоустроить, или уже готовые объекты к продаже. Встречаются предложения с частично выполненными работами, которые предлагаются с подрядом на выполнение последующего строительства или же без подряда. Также обзор по указанной теме показывает, что по тематике ленд-девелопмента в России уже регулярно проводятся учебно-консультационные семинары и обучение [121].

Одной из диссертаций по тематике комплексного освоения земельных участков является работа Темичевой А.Е. «Управление проектами комплексного освоения земельных участков» [118]. Данная работа защищена в 2009 году на кафедре управления проектами ГОУ ВПО «Государственного Университета Управления». В данной работе автор указывает, что в течение последних трех-пяти лет сформировались основные нормативные акты, которые позволяют реализовать деятельность по девелопменту земли в формах, соответствующих устоявшимся рыночным отношениям. В частности, современные формы девелопмента земли направлены на комплексное и качественно иное, по сравнению со сложившимися в советское время подходами, изменение среды обитания. Вместо количественного прироста городов, точечной или даже блочной застройки в настоящее время необходимо создание комплексных застроек, сочетающих в себе полный набор объектов недвижимости, предоставляющих для жителей все необходимые услуги – от проживания до всего спектра социально-бытовых услуг.

По мнению многих экспертов для развития первичного рынка жилья в региональных строительных комплексах нужна специализированная федерально-региональная-муниципальная программа в жилищном строи-

тельстве, что позволит обеспечить поддержку заказчиков-застройщиков на первичном этапе жизненного цикла воспроизводства недвижимости, т.е. на «входе в проект» на стадии приобретения земельных участков или на стадии их начального освоения, где существуют максимальные риски инвестиционно-строительных компаний типа жилищных корпораций. В конечном итоге это даст возможность обеспечить прирост предложения жилья от девелоперов и будет способствовать формированию эффективного территориального рынка доступного жилья [121].

Исследованию формированию и развитию городского рынка земель с позиций его государственного регулирования посвящена работа Мальцева К.В., выполненная при Российской академии государственной службы при Президенте РФ [93]. Автор отмечает особую роль земельного рынка как системы экономических и организационно-правовых отношений между субъектами земельного рынка, возникающих в процессе формирования, использования и обмена земельными участками и правами на них. В воспроизводственном процессе рынок земли осуществляет функции распределения и обмена земельных ресурсов. Главными регуляторами рынка являются спрос, предложение, цена, конкуренция. При этом автор в качестве главной модели регулирования предлагает определять объем земельных платежей.

С вступлением в силу Федерального закона №221 от 24 июля 2007 г. «О государственном кадастре недвижимости» (с посл. изм. и доп. от 21.07.2014 № 217-ФЗ) можно определить новый этап в развитии земельного девелопмента. В котором были объединены три основные службы на рынке недвижимости: Росреестр, Роснедвижимость и Роскартографию. При этом все земельные участки теперь регистрируются в одном государственном окне и права собственности и кадастровый учет земельных участков объединились в одном ведомстве. Данная тематика в настоящее время является одним из проблемных направлений развития рынка недвижимости в нашей стране. Несомненно, принятые масштабные решения в этой сфере должны оказать положительное влияние на рынок недвижимости и рынок земельных участков, поскольку единый кадастр недвижимости должен стать, по замыслу авторов данного закона, фактором стабилизации данных типов рынка.

Как говорится в работе Сегаева И.Н. [121], что сегодня на рынках регионов, существуют компании, декларирующие, что они занимаются ленд-девелопментом, но чаще всего эти компании оказывают лишь часть услуг, подразумеваемых в данном процессе.

В процессе подготовки земельных участков ленд-девелоперу необходимо решить ряд сложных проблем. Первый комплекс проблем – концептуальный. Необходимо решить, для чего нужна земля, как наиболее эффективно использовать именно этот участок. Второй – правовой: оформление

земли, согласование необходимой документации, проектов и прочие вопросы[52].

К основным методическим блокам изучения ленд-девелопмента можно отнести такие структурные блоки[121]:

1. Понятие девелопмента земли и особенности проектов, связанных с развитием земельных участков;
2. Виды доходов девелоперов земли;
3. Методика проведения маркетинговых исследований для целей девелопмента земли;
3. Разработка стратегии развития территории;
4. Маркетинг территории и особенности организации продаж земельных участков;
5. Актуальные аспекты при взаимоотношениях с организациями, органами государственной власти и общественностью в процессе создания инфраструктуры земельных площадок;
6. Риски при реализации проекта и способы их минимизации;
7. Проблемы и способы их разрешения в процессе реализации проекта ленд-девелопмента;
8. Успешный опыт реализации проектов ленд-девелопмента (case study).

Если рассматривать классическую трактовку ленд-девелопмента, то она явно носит узкий характер и не охватывает всего спектра проблем деятельности жилищных корпораций в России по вопросам приобретения, развития и управления всеми проектами с земельными участками.

Более правомерен термин девелопмент земельных участков для практики деятельности инвестиционно-строительных компаний как особое направление деятельности бизнеса. Причем, если работа по застройке локальный отдельных инвестиционных проектов является наиболее проработанным вопросом, то комплексная застройка территорий в целях жилищного строительства является наиболее сложным вопросом как системы девелопмента в целом, так и девелопмента земельных участков. Данный вид деятельности наиболее характерен для крупных предприятий инвестиционно-строительного комплекса. Именно поэтому девелопмент земельных участков при комплексном освоении территорий для целей жилищного строительства является преимущественной сферой деятельности крупного бизнеса корпоративного типа или жилищных корпораций в форме ОАО, ЗАО или холдинговых компаний.

В настоящее время земля, земельные участки – один из основных источников привлечения инвестиционных ресурсов в регионы под различные инвестиционные проекты и программы. Именно поэтому сегодня большое внимание уделяется земельным вопросам на всех уровнях власти в РФ, принимаются законы, разрабатываются положения и прочие документы, регламентирующие вопросы использования земельных

ресурсов в различных целях. Данный ресурс становится особенно востребованным в регионах и все чаще используется для ведения коммерческого строительства. Однако руководство региона, реализуя такой ресурс, как земля, не всегда задумывается о том, что данный участок может стоить на порядок дороже заявленной стоимости [76].

Компании, приобретающие землю под коммерческую застройку, планируют использовать ее как можно эффективнее, что бы в более короткий промежуток времени вернуть те инвестиции, которые потрачены на ее освоение и превращение данного участка в источник доходов. Инвестор, планирующий вложить деньги в землю, задается вопросом, а каковы направления ее использования и сможет ли он вернуть эти инвестиции, в планируемый для себя период времени, используя ее в этих направлениях [76].

Темичев А.Е. [118] определяет девелопментом земли (лэнд-девелопментом) как комплексную, целевую деятельность по освоению и развитию земельных участков и территорий, предполагающую их физические, экономические и правовые преобразования. Автор проанализировал различные формы лэнд-девелопмента. Данные формы формулируются: лэнд-девелопмент – как отдельная стадия в рамках единого девелоперского проекта; лэнд-девелопмент – как самостоятельный проект и особый вид бизнеса; как комплексный лэнд-девелопмент.

В своей работе «Девелопмент земельных участков в жилищных корпорациях при комплексном освоении территории» Сегаев И.Н.[121] обобщил зарубежный, мировой и региональный опыт земельного девелопмента и выявил следующие закономерности:

1. Зарубежный опыт выполнения проектов освоения земельных участков показывает, что для крупных проектов комплексного лэнд-девелопмента целесообразно создавать специализированную управляющую компанию, занимающуюся исключительно данным проектом или несколькими аналогичными проектами. Попытки реализовать проект лэнд-девелопмента в рамках основной организационной структуры девелоперской компании, как правило, дают очень неэффективные результаты. Таким образом, для управления проектом комплексного развития крупных земельных участков необходимо создавать отдельное юридическое лицо, отвечающее перед основной девелоперской организацией за результаты проекта.

2. Мировой опыт реализации проектов лэнд-девелопмента показывает неэффективность использования для управления такими проектами независимой профессиональной управляющей компании в силу большой продолжительности проекта. Профессиональные управляющие компании можно привлекать для управления инженерно-технологическим развитием участка. Таким образом, для управления проектом комплексного лэнд-девелопмента необходимо создавать проектно-целевую организационную структуру управления.

3. Проведенный анализ на примере жилищных корпораций Пензенского региона показал, что для целей выполнения функций земельного девелопмента крупные компании создают отдельную дочернюю структуру внутри своих холдингов. Так, например, SKM-групп имеет такую специализированную «дочку». Хотя ряд других компаний пензенского региона не выделяют под этот вид деятельности такую специализированную организационную структуру и ограничиваются совмещенным выполнением данных задач в уже действующих отделах или для данной работы назначают отдельного специалиста или группу специалистов (отдел)[121].

А так же он выполнил уточнение понятия девелопмента земельных участков: под понятием девелопмента земельных участков в жилищных корпорациях под проекты комплексной жилой застройки следует понимать профессиональную специализированную деятельность по управлению проектами эффективного приобретения, использования и развития земельных участков под застройку с единым жизненным циклом проектного управления и единым воспроизводимым комплексом разнотипной недвижимости в рамках утвержденных градостроительных регламентов и корпоративных стандартов менеджмента¹.

Таким образом, проведенный анализ показал на наличие в менеджменте инвестиционно-строительных компании инновационной функции управления – приобретение земельных участков под локальные и комплексные проекты жилой застройки. Данный вид деятельности может идентифицироваться как комплекс девелопмента земельных участков (ленд-девелопмента). Данное направление корпоративного менеджмента в жилищных компаниях является сейчас очень востребованным стратегическим видом профессиональной девелоперской деятельности, особенно для крупных жилищных компаний участвующих в проектах комплексной жилой застройки. Обязательность обеспечения жилищными компаниями земельными участками под строительство исключительно на аукционах, важность определения допустимого коридора стоимости приобретения земельных участков, как и прочие «стартовые» процедуры инвестпроектов, предопределяют важность эффективного моделирования и реализации всех инновационных этапов, функций и процедур земельного девелопмента [122].

Любой процесс инвестирования в недвижимость связан с оценкой земельного участка или стоимости прав застройки (прав аренды) земельного участка, оценкой затрат на реализацию девелоперского проекта, оценкой эффективности предполагаемого инвестиционно-строительного проекта. В условиях развитых рыночных стран к этому процессу

¹ Сегаев И.Н. Девелопмент земельных участков в жилищных корпорациях при комплексном освоении территорий: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. – Пенза, 2010. – 167 с.

привлекаются специализированные консалтинговые фирмы или, как в Великобритании, сервейинговые компании.

Стандартным процессом девелоперского проекта является приобретение в собственность земельного участка, подготовленного, в юридическом смысле, к строительству или реконструкции улучшений на нем [76].

Традиционно первой стадией реализации девелоперского проекта является приобретение в собственность земельного участка, подготовленного к строительству или реконструкции. В Российской Федерации рынок земельных участков находится в начальной стадии развития, лишь малая часть земель включена в рыночный оборот. Основная часть прав на земельные участки принадлежит государственным, региональным и муниципальным органам власти (см. табл. 1.2). Из табл. 1.2 видно, что в государственной и муниципальной собственности находятся 92,2% земель.

В связи с этим, на основании Федерального закона от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (с посл. изм. от 10.07.2012 № 118-ФЗ) был создан Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (далее РЖС), основной задачей которого является оказание содействия в развитии рынка земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения, а также стимулирования рынка жилья в Российской Федерации.

Т а б л и ц а 1.2

Распределение земель Российской Федерации по формам собственности в разрезе субъектов РФ (на 1 января 2013 года, тыс. га)

Федеральные округа, субъекты Российской Федерации	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	ИЗ НИХ		
					в собственности Российской Федерации	в собственности субъекта Российской Федерации	в муниципальной собственности
Россия	1709824,6	121382	12064,1	1576378,5	420060,7	7693,5	3176,7
Центральный	65020,5	20728,8	3853,4	40438,3	14055,3	855,5	163,1
Северо-Западный	168697,2	4357,7	516,1	163823,4	90397,4	195,1	53,5
Южный	42087,6	18012,4	1237,1	22838,1	3922,1	1535,9	1840,9
Северо-Кавказский	17043,9	4286,3	366	12391,6	1417,5	2038,9	25,1
Приволжский	103697,5	31975,5	3872,3	67849,7	19575,4	552,8	485,8
Уральский	181849,7	9296,9	577,6	171975,2	57675,2	181,2	80,7
Сибирский	514495,3	30500,3	1459,3	482535,7	196110,3	768,2	438,3
Дальневосточный	616932,9	2224,1	182,3	614526,5	36907,5	1565,9	89,3

В Государственной программе Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан

Российской Федерации» (утверждена Распоряжением Правительства РФ от 30 ноября 2012 г. № 2227-р) содержатся сведения о показателях (индикаторах) и их значения [25]. Основные показатели представлены в табл. 1.3. Из табл. 1.3 видно, что к 2020 году доля площадей земельных участков под комплексное освоение в целях жилищного строительства, вовлеченных Фондом РЖС в оборот, в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», в том числе строительства жилья экономического класса, будет составлять 66% от общей площади выделяемых земельных участков.

Как подчеркивает министр Минрегионразвития, начиная с 2014 года, реализация комплексных проектов застройки жилья эконом-класса приобретет массовый характер. Для этих целей необходимо организовать и систематизировать действия девелоперов, чиновников и будущих собственников. Для этих целей разрабатываются региональные программы по включению конкретных земельных участков, предназначенных под комплексную жилую застройку эконом-класса[141]. Исходя из выше сказанного, реализация инвестиционно-строительных проектов комплексной жилой застройки осуществляется на «чужой», как правило, государственной земле. В соответствии с действующим законодательством, в этом случае необходимо проведение независимой профессиональной оценки, что и закреплено в нормативных документах, регламентирующих вовлечение государственных земель в хозяйственный оборот.

Однако при проведении подобных оценок оценщик выступает уже не как некий третейский судья, который отражает наиболее вероятную цену на наблюдаемом массовом рынке, а как оценщик-консультант, который должен учесть мотивации продавца и покупателя в предстоящей индивидуальной сделке и сориентировать их в возможных ценах сделки с позиции рынка т.е. определить инвестиционную стоимость. Подходы и методы такой оценки-консультации будут отличаться от подходов и методов, которые применяются в стоимостной оценке недвижимости. В соответствии с законодательством необходимо проведение независимой оценки, что и указывается в нормативно-правовых актах о вовлечение государственных земель в хозяйственный оборот. Однако в этих случаях уже необходимо применять методологию оценки эффективности инвестиционных проектов и методологию оценки девелоперских проектов – инвестиционную оценку для определения инвестиционной стоимости объекта недвижимости.

Таким образом, такая оценка будет представлять отдельное направление теории и практики оценки, которое можно назвать инвестиционной оценкой, которая будет проводиться с целью определения инвестиционной стоимости объекта недвижимости.

Таблица 1.3

Основные показатели (индикаторы) государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и их значения²

№ п/п	Наименование показателя	Значения показателей (индикаторов)										
		ед. измерения	отчетный год 2011	текущий год 2012	очередной год 2013	первый год нового периода 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Годовой объем ввода жилья	млн кв. м	63	63	64	68	71	75	79	83	88	92
2	Годовой объем ввода жилья, соответствующего стандартам эконом-класса	млн кв. м	25	30	35	40	42,6	45	47,4	49,8	52,8	55,2
3	Площадь земельных участков, вовлеченных Фондом РЖС в оборот в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» для жилищного строительства, в том числе строительства жилья экономического класса, включая малоэтажное строительство, из находящихся в федеральной собственности земельных участков, не менее	тыс. га	4,8	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
4	Общая площадь земельных участков Фонда РЖС, предоставленных для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства	тыс. га	2	3	4	5	5	5	5	5	5	5

² Приложение 1. Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения России», утвержденной Распоряжением Правительства РФ от 30 ноября 2012 г. № 2227-р www.gosprogrammy.gov.ru/Main/Start.

1.2. Содержание и использование инвестиционной стоимости в строительстве, специфика ее применения к земельным участкам

Анализ теоретических основ содержания и использования инвестиционной стоимости применительно к земельным участкам под комплексную жилую застройку эконом-класса показал, что инвестиционная стоимость является экономическим инструментом, важным фактором принятия инвесторами-застройщиками эффективных управленческих решений на стадии земельного девелопмента. Именно здесь определяются возможные цели приобретения, прогнозный уровень доходности инвестиций и возможность применения государственно-частного партнерства. Поэтому развитие системы управления инвестиционной стоимостью земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса является актуальной научно-практической проблемой. Её использование в практике, позволит повысить инвестиционную привлекательность и экономическую надежность данных типов проектов³.

Инвестиционная стоимость регламентируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями, внесенными Федеральным законом от 21.11.2011 № 327-ФЗ) и определяется Федеральными стандартами оценки (ФСО 1⁴, ФСО 2⁵, ФСО 3⁶).

Проведенные исследования федеральных стандартов оценки, международных стандартов оценки (МКСОИ 1⁷, МКСОИ 2⁸) и экономических словарей позволило проанализировать основные виды стоимости и выявить их характеристики. В табл. 1.4 представлены основные виды стоимости и их характеристики.

³ Денисова Е.С. Управление инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексном освоении территории. Известия Пензенского государственного педагогического ун-та им. В.Г. Беллинского. – Пенза, 2012. – №28 – С. 335 – 338.

⁴ Федеральный стандарт оценки «общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года №256.

⁵ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года №255.

⁶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года №254.

⁷ Международный стандарт оценки «Рыночная стоимость, как база оценки» (Стандарт 1, МКСОИ 1), вступил в силу 24 марта 1994 года.

⁸ Международный стандарт оценки «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» (Стандарт 2, МКСОИ 2), вступил в силу 24 марта 1994 года.

Таблица 1.4

Анализ основных видов стоимости

№ п/п	Виды стоимости	Формулировка определения	Характеристика	Источник
1	2	3	4	5
1	Рыночная	Стоимость при обмене – наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства	Наиболее часто встречающаяся	ФСО 2, МКСОИ 1 [20, 133, 165]
2	Инвестиционная	Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных инвестиционных целях	В отличие от рыночной стоимости учет на открытом рынке не обязателен	ФСО 2, МКСОИ 2 [20, 133, 165]
3	Ликвидационная	Выручка от продажи основных средств, годных строительных материалов, деталей и узлов, металлолома, остающихся после прекращения функционирования объекта	В отличие от рыночной меньший срок экспозиции объекта оценки из-за вынужденной необходимости совершить сделку по отчуждению имущества под влиянием чрезвычайных обстоятельств	ФСО 2, МКСОИ 2 [20, 133, 165]
4	Утилизационная	Когда объект рассматривается, как совокупность содержащихся в нем материалов для продажи, а не для продолжения его использования без дополнительного ремонта и усовершенствования	Не применяется к земельным участкам, так как объект недвижимости делится на материалы	МКСОИ 2 [133, 154, 164]
5	Кадастровая	Определяется для исчисления налоговой базы и рассчитывается в соответствии с положениями нормативных правовых актов	Учитывается инвентаризационная стоимость	ФСО 2 [22, 133, 165]
6	Страховая	Стоимость для целей страхования	Рассчитываемая на основе либо полной восстановительной стоимости, либо стоимости замещения объекта	Закон РФ от 27 ноября 1992 г. № 4015-1, МКСОИ 2 [3, 165]
7	Восстановительная	Затраты, связанные со строительством объекта и сдачей его заказчику	Рассчитываются затраты на возведения объекта недвижимости	[133, 165, 166]

Окончание табл. 1.4

1	2	3	4	5
8	Замещения	Сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки	Определяется в рыночных ценах	[124, 156, 157]
9	Залоговая	Стоимость для целей кредитования	Рассчитывается на основе либо рыночной, либо ликвидационной стоимости	[130, 162, 163]
10	Специальная	Возникает благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта имущества с некоторым другим объектом имущества	Рассчитывается дополнительно к рыночной стоимости	МКСОИ 2 [130, 162, 163]
11	Инвентаризационная	Это восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги	Рассчитываются затраты на возведение объекта на год его создания	Приказ Минстроя России от 4 апреля 1992 года №87 [15, 133]

Как видно из табл. 1.4, все виды стоимости напрямую или косвенно зависят от рыночной. Однако инвестиционная стоимость показывает не цену готового объекта, а доход, который может получить инвестор при реализации конкретного проекта. В этом и заключается ее основная отличительная особенность. Определение инвестиционной стоимости напрямую связано с принятием инвестиционно-строительного решения.

Понятие инвестиционной стоимости встречается и в других источниках (табл. 1.5).

Таблица 1.5

Понятийный анализ категорий инвестиционной стоимости

№ п/п	Формулировка определения	Источник
1	2	3
1	Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)" утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года №255
2	Стоимость собственности для конкретного инвестора или группы инвесторов при определенных целях инвестирования. Это субъективное понятие соотносит конкретный объект собственности с конкретным инвестором или группой инвесторов, имеющих определенные цели и / или критерии инвестирования	Международные стандарты оценки: стандарт 2 «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» вступил в силу 24 марта 1994 года. (МКСОИ2)

Окончание табл. 1.5

1	2	3
3	Стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255 «Цель оценки и виды стоимости». С изменениями и дополнениями от 22 октября 2010 г.
4	Стоимость имущественного комплекса, которая может играть роль инвестиционного вклада в реализацию определенного инвестиционного проекта. Эта стоимость понимается как прирост рыночной стоимости имущественного комплекса в результате инвестирования в данный инвестиционный комплекс. Инвестиционная стоимость используется при осуществлении мероприятий, связанных с реорганизацией объекта, и обеспеченности эффективности инвестиционных проектов	Методические рекомендации по определению инвестиционной стоимости земельных участков: разработаны ЗАО «Квинто-Консалтинг» в рамках проекта по разработке, изданию и распространению методических материалов по различным аспектам оценки земель по заказу Центра ЛАРИС (публикация в интернете) www.ocenchik.ru/docs/419.htm (дата обращения 30.09.2013 г.)
5	Показывает, во что обходится актив или компания в целом определенному собственнику или может обойтись будущему собственнику. Этот вид стоимости представляет знания, возможности, ожидания собственника или его будущего собственника относительно рисков, наиболее вероятной прибыльности и других факторов	Определение инвестиционной стоимости // Банк рефератов URL: http://www.bestreferat.ru/referat-174614.html (дата обращения: 30.10.2013).
6	Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Проще говоря, это стоимость для конкретного инвестора	www.wikipedia.org Википедия свободная энциклопедия (дата обращения 30.09.2013 г.)
7	Обоснованная стоимость предприятия для конкретного или предполагаемого владельца. Учитывает прирост прибыли от использования ноу-хау, планов реорганизации и т.п.	Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. М.: Маросейка, 2009 г. – 416 с.

Но ни одна из перечисленных понятийных категорий (см. табл. 1.5) не может относиться к инвестиционной стоимости земельных участков при комплексном освоении территории жильем эконом-класса, так как данный сегмент имеет свои специфические особенности.

Процесс реализации девелоперского проекта связан с оценкой прав собственности на земельные участки или стоимости прав аренды земельного участка, оценкой затрат на реализацию, оценкой эффективности предполагаемого инвестиционно-строительного проекта. В развитых странах данными вопросами занимаются специализированные консалтин-

говые фирмы или сервейинговые компании⁹. Так, ЗАО «Квинто-Консалдинг» в рамках проекта по разработке, изданию и распространению методических материалов по различным аспектам оценки по заказу Центра ЛАРИС были разработаны методические рекомендации для целей определения инвестиционной стоимости земельных участков¹⁰.

Как было уже отмечено (см. табл. 1.2), большая часть земельных участков находится в государственной собственности Российской Федерации. Об этом говорится в работе С.П. Коростелева «Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью». Реализация инвестиционно-строительных проектов комплексной жилой застройки осуществляется на «чужой», как правило, государственной земле. В соответствии с законодательством необходимо проведение независимой оценки, что и указывается в нормативно-правовых актах о вовлечении государственных земель в хозяйственный оборот. Однако в этих случаях уже необходимо применять методологию оценки эффективности инвестиционных проектов и методологию оценки девелоперских проектов – инвестиционную оценку¹¹.

Под **инвестиционной оценкой** земельных участков под комплексную жилую застройку понимается комплекс мероприятий, направленных на консультирование собственника земельного участка и потенциального девелопера (инвестора) в стоимостных параметрах проекта улучшения земельного участка. В результате этого подготавливается отчет об оценке недвижимости (земельного участка, существующих улучшений на нем), разработке технико-экономического обоснования проекта и бизнес-плана, оценке бюджетной эффективности проекта и т.п.¹².

Необходимость выделения особого вида оценки — инвестиционной оценки обусловлена особенностями реализации девелоперских проектов в Российской Федерации. Выше было показано, что основным собственником земельных участков в стране, на которых возможна реализация девелоперских проектов, по-прежнему является государство, т.е. реализуется схема строительства или реконструкции «на чужой земле», причем земле публичного сектора. Соответственно, реализация таких проектов также должна быть публичной, основанной на справедливой оценке планируемых проектов, учитывающих интересы жителей, экономические и экологические факторы и принципы устойчивого развития [76].

⁹ Девелопмент недвижимости: справ. для профессионалов / под ред. И.И. Мазура, В.Д. Шапиро. – М.: ЕЛИМА: Омега-Л, 2009. – с. 320 – 324.

¹⁰ Методические рекомендации по определению инвестиционной стоимости земельных участков: разработаны ЗАО «Квинто-Консалдинг» в рамках проекта по разработке, изданию и распространению методических материалов по различным аспектам оценки земель по заказу Центра ЛАРИС // Оценщик URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/419.htm>. (дата обращения: 15.05.2013).

¹¹ Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М.: Маросейка, 2009. – С. 123.

¹² Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М.: Маросейка, 2009. – С. 127–136.

Так же в своей работе С.П. Коростелев говорит, что Государственное регулирование инвестиционной деятельности предусматривает, проведение экспертизы и оценки инвестиционных проектов в соответствии с законодательством Российской Федерации. Такие оценки по действующему российскому законодательству должны проводиться независимыми экспертами, в качестве которых у нас могут выступать профессиональные оценщики недвижимости.

Итогом работы оценщика, проводящего инвестиционную оценку, является:

- определение рыночной стоимости недвижимости, как правило, земельного участка с учетом сноса существующих на нем строений и сооружений;
- определение затрат проекта и доходности от его реализации;
- оценка бюджетной эффективности проекта;
- определение «доли в объекте, образующемся в результате реализации инвестиционного проекта».

Понятие доли в завершённом проекте является чисто российским изобретением. Возникло оно из практики реализации первых девелоперских проектов прежде всего в Москве, в условиях гиперинфляции. Этот параметр был более надежен, так как параметры проекта в процессе его реализации могли изменяться, а доля в построенном объекте оставалась фиксированной.

Брать деньгами или метрами — этот вопрос решается индивидуально для каждого конкретного инвестора и проекта, хотя и существует положение, по которым за жилье инвестор расплачивается рублями, а за объекты коммерческой недвижимости — метрами. В тех случаях, когда расчеты с городом производятся деньгах, размер компенсации исчисляется исходя из нормативно определенной стоимости 1 кв. м по данному району. Затем этот показатель умножается на разные коэффициенты: транспортной доступности, этажности, экология кой ситуации в районе и пр. [76,77].

С целью упорядочения деятельности по реализации девелоперских проектов на федеральных земельных участках в 2007 г. принято постановление Правительства РФ от 10 августа 2007 г. № 505 «О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества».

Кроме непосредственно оценки вовлекаемого в инвестиционный проект объекта недвижимости в задачу оценщика-консультанта входит и разработка других документов. Перечень работ, выполняемых оценщиком-консультантом по постановлению Правительства РФ № 505, следующий:

- отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества;

- отчет об оценке рыночной стоимости права заключения инвестиционного договора;
- бизнес-план, технико-экономическое обоснование (ТЭО);
- обоснование необходимости приобретения имущества в результате реализации инвестиционного проекта для федеральных нужд;
- оценка влияния проекта на финансово-экономическое состояние инициатора проекта;
- участие в разработке проекта инвестиционного договора;
- участие в разработке задания на подготовку проектной документации [8].

Следует обратить внимание, что в постановлении Правительства РФ объем работы оценщика-консультанта или инвестиционного оценщика значительно увеличен и что вместо понятия «доли» введено новое понятие «рыночная стоимость права заключения инвестиционного договора». Причем в п. 2 постановления установлено, что Министерству экономического развития Российской Федерации необходимо в 3-месячный срок утвердить типовое задание на проведение оценки рыночной стоимости права заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества: «Рыночная стоимость права заключения инвестором инвестиционного договора определяется исходя из соотношения рыночной стоимости имущества (имущественных прав), приобретаемого инвестором в соответствии с проектом инвестиционного договора, и затрат, связанных с исполнением инвестором обязательств, предусмотренных проектом инвестиционного договора».

По сути, это определение есть та же «доля» в инвестиционно-строительном проекте, реализуемом на землях федеральной собственности. Однако здесь введено понятие «рыночная стоимость», что не соответствует современным взглядам на это основополагающее оценочное понятие [76].

В работе «О методологии определения долей в объектах инвестирования» [77] даны рекомендации по расчету доли Российской Федерации в инвестиционно-строительном объекте. Правда там речь идет о приведенных затратах, а не просто о затратах.

Из всего выше сказанного следует, что инвестиционная оценка производится для формирования и управления инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексном жилищном строительстве с целью получения экономического эффекта, определения возможной степени софинансирования социальных инженерно-инфраструктурных объектов за счет бюджетных средств всех уровней в рамках государственно-частного партнерства.

Методологию оценки инвестиционно-строительных проектов, реализуемых на государственных и муниципальных землях в России, разраба-

тывают государственные органы, в частности для проектов, реализуемых на федеральных землях. Такая методология изложена в Техническом задании на проведение оценки рыночной стоимости находящихся в федеральной собственности объектов недвижимости, вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях, разработанных отделом оценки Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее по тексту ТЗ ФАУФИ). Как отмечает С.П. Коростелев, данное техническое задание и явилось основой для аналогичных технических заданий для проектов, реализуемых на других землях [76].

Остановимся по подробнее на методах и принципах инвестиционной оценки. Как говорится в статье к.э.н., генерального директора ОАО «Земельные ресурсы» Н.И. Слюсаревой, методы и принципы оценки инвестиционной стоимости в значительной мере освещены в Международных и Федеральных стандартах оценки и других научных трудах, однако единого алгоритма не существует¹³.

Так, С.П. Коростелев считает, что инвестиционная оценка базируется на трех основных теориях и практиках: стоимостной оценки, оценки эффективности инвестиционных проектов и оценки девелоперских проектов (табл. 1.6)¹⁴. Необходимость инвестиционной оценки обусловлена особенностями реализации девелоперских проектов на ранних, прединвестиционных стадиях девелопмента.

Т а б л и ц а 1.6

Взаимосвязь инвестиционной оценки с другими видами оценки

Оценка имущества	Оценка эффективности	Оценка проекта девелопмента
<p><i>Деятельность</i> – регулируется законом и стандартами <i>Предмет оценки</i> – имущество <i>Цель оценки</i> – подготовка стоимостной информации для осуществления возможной сделки с имуществом</p>	<p><i>Деятельность</i> – не регулируется <i>Предмет оценки</i> – совокупность действий всех участников проекта <i>Цель оценки</i> – выявление целесообразности или нецелесообразности реализации проекта</p>	<p><i>Деятельность</i> – не регулируется <i>Предмет оценки</i> – деятельность девелопера <i>Цель оценки</i> – выявление целесообразности и эффективности девелоперского проекта</p>

На основе работы И.Г. Иванова¹⁵ автором были выделены подходы и методы инвестиционной оценки, которые можно применить к земельным

¹³ Слюсарева Н.И. Управление стоимостью земельных участков. // Оценщик URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/560.html> (дата обращения: 30.10.2013).

¹⁴ Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. М.: Маросейка, 2009. – С. 136.

¹⁵ Иванова И.Г. Особенности оценки инвестиционной стоимости предприятий в условиях неопределенности: дис. ... канд. экон. наук //Краснодар, 2006. – С. 18.

участкам под комплексное освоение территории в целях жилищного строительства (табл. 1.7).

Т а б л и ц а 1.7

Методы инвестиционной оценки земельных участков под комплексное строительство жилья эконом-класса

Методы	Анализ наиболее эффективного использования	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход
	Корреляционно-регрессионный анализ	Метод дисконтированных денежных потоков	Метод чистой балансовой стоимости	Метод аналогов
	Опционный анализ	Метод капитализации	Метод скорректированной балансовой стоимости	Метод сравнения продаж
	Имитационное моделирование	Метод экономической прибыли		Метод кумулятивного построения
Метод предполагаемого использования				

Остановимся на подходах к инвестиционной оценке земельных участков под комплексное строительство жилья эконом-класса более подробно. Рассмотрим затратный подход. В ТЗ ФАУФИ считается, что при проведении инвестиционной оценки применять затратный подход нецелесообразно, так как оценка земельного участка в российских условиях возможна лишь методом предполагаемого использования.

Однако, если при данном подходе учесть затраты на приобретение (покупку) прав на земельный участок, уплату налогов на землю, а также затраты на улучшение купленного земельного участка, то стоимость земельного участка можно определить по формуле

$$C_{3y} = S_{3y} \cdot \Pi_K^{3y} + S_{3y} \cdot P_H^3 + \Sigma Z_y, \quad (1.1)$$

где S_{3y} – площадь земельного участка, га; Π_K^{3y} – кадастровая цена 1 га земли на момент приобретения; P_H^3 – ставка налога за землю в i -м году (в период приобретения земельного участка); ΣZ_y – сумма затрат на его улучшение в i -м году.

Применение сравнительного подхода в целях инвестиционной оценки на стадии земельного девелопмента является проблематичным, так как каждый инвестиционный проект индивидуален со своими техническими особенностями, а рынка продажи подобных проектов не существует. Правда, как говорилось на Всероссийском совещании по развитию жилищного строительства в Российской Федерации [45] планируется создать реестр типовых проектов для сокращения времени и затрат при реализации такого типа инвестиционно-строительных объектов. Но все же использование сравнительного подхода в оценке инвестиционной стоимо-

сти земельных участков под комплексную жилую застройку имеет место быть, если брать за аналоги земельные участки аналогичного целевого использования и ввести дополнительные корректировочные индексы.

Определяющим для инвестиционной оценки стоимости земельных участков, предназначенных для развития и реализации девелоперских проектов комплексного жилищного строительства эконом-класса, является доходный подход, в особенности метод предполагаемого использования, так как земельный участок под комплексное жилищное строительство экономического класса сам по себе ценности, как приносящий доход, не имеет. Доход может приносить только создаваемый на нем жилищный комплекс, а земельный участок – его создаваемая часть. И потому предлагается определить цену этой части¹⁶.

Если исходить из простого сложения стоимостей в виде капитальных вложений в строительство зданий и сооружений, затрат на проектно-изыскательские, пуско-наладочные работы и в виде земельного участка, то его стоимость $C_{зу}$ можно рассчитать по следующей формуле

$$C_{зу} = C_{КЖЗ} - (Кап + З_{Пир} + З_{ВОЭ}), \quad (1.2)$$

где $C_{КЖЗ}$ – стоимость комплексного жилищного строительства; Кап – капитальные вложения на возведение зданий, сооружений, коммуникаций, прокладку дорог и т.д.; $Z_{Пир}$ – затраты на проектно-изыскательские работы; $Z_{ВОЭ}$ – затраты на ввод объекта в эксплуатацию (пусконаладочные работы).

По результатам применения отдельных подходов производится согласование результатов оценки и определяется инвестиционная стоимость земельного участка под комплексное строительство жилья эконом-класса.

Так, С.П. Коростелев в своей статье «Новый вклад в теорию оценки недвижимости» считает, что под отчетом об оценке рыночной стоимости права заключения инвестиционного договора в постановлении №505¹⁷ понимается определение «доли» государства в инвестиционно-строительном проекте, реализуемом на государственной земле: «Рыночная стоимость права заключения инвестором инвестиционного договора определяется исходя из соотношения рыночной стоимости имущества (имущественных прав), приобретаемого инвестором в соответствии с проектом инвестиционного договора, и затрат, связанных с исполнением инвестором обязательств, предусмотренных проектом инвестиционного договора»¹⁸.

¹⁶ Кулаков К.Ю., Денисова Е.С. Анализ содержания и развитие теории инвестиционной оценки земельных участков под комплексную жилую застройку. Научное обозрение. – М.: – 2013. – №1. – С. 314–318.

¹⁷ Постановление Правительства РФ "О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества" от 10.08.2007 г. № 505 // Российская газета. 21.08.2007г. №4445.

¹⁸ Коростелев С.П. Новый вклад в теорию оценки недвижимости. // Вестник оценщика URL: <http://appraiser.ru/default.aspx?SectionID=41&Id=2876>. (дата обращения: 30.10.2013).

По мнению многих экспертов, отчет об инвестиционной оценке определяет «долю» в инвестиционно-строительном проекте, реализуемом на землях федеральной собственности [107].

Понятие «доли» в завершенном проекте является чисто российским изобретением. Возникло оно из практики реализации первых девелоперских проектов, прежде всего в Москве, в условиях гиперинфляции [76]. Вокруг этого понятия до сих пор ведутся жаркие дискуссии между различными уровнями власти, юристами, аналитиками, оценщиками, специалистами по бухгалтерскому учету [14].

Как правило, цель оценки состоит в определении инвестиционной стоимости, необходимой заказчику-застройщику для принятия решения. В проведении работ по формированию инвестиционной стоимости заинтересованы все стороны девелоперского проекта: от государственных структур до частных лиц, управленческие структуры, кредитные организации, страховые компании, налоговые фирмы и другие организации, инвесторы и т.п. [76]. Для наглядности на рис. 1.3 показаны основные функции инвестиционной оценки девелоперских проектов.

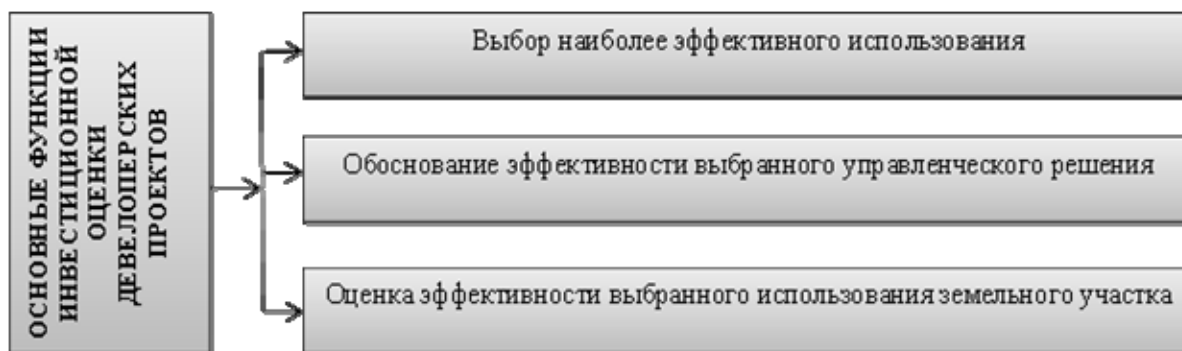


Рис. 1.3 Основные функции инвестиционной оценки девелоперских проектов на стадии выбора земельного участка

После рассмотрения теории разработано авторское определение понятия инвестиционной оценки земельных участков при комплексном освоении территории для целей жилищного строительства.

Инвестиционная оценка земельных участков при комплексном освоении территории для целей жилищного строительства – это комплекс мероприятий направленный на выбор наиболее эффективного использования земельного участка сформированного для конкретного инвестора типа заказчика-застройщика с учетом технико-экономических характеристик планируемого инвестиционного проекта комплексной жилой застройки, которая определяет техническую возможность, экономическую целесообразность и эффективность участия девелопера в данном типе жилой застройки в условиях идентификации уровней рисков в получении доходов, с определением возможной степени софинансирования

социальных инженерно-инфраструктурных объектов за счет бюджетных средств всех уровней в рамках государственно-частного партнерства.

В настоящее время Минрегион России совместно с Минстроем в целях реализации Национального проекта и ФЦП «Жилище» на 2011 – 2015 годы и государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и с целью повышения объема реализации проектов комплексной жилой застройки эконом-класса продолжит работу по повышению доступности земельных участков и инженерной инфраструктуры, разработку программ и механизмов приведения к адекватным тарифам и плате за техническое присоединение таких земельных участков к инженерным сетям, совершенствованию системы ценообразования, формированию реестра проектов повторного применения, определению ценовых характеристик жилья экономического класса. Об этом говорилось на Всероссийском совещании по развитию жилищного строительства в Российской Федерации [62].

Так, для решения поставленных государством задач по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем был принят Федеральный закон Российской Федерации от 10 июля 2012 г. № 118-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который направлен на увеличение объемов строительства доступного жилья экономического класса и предусматривает меры, позволяющие снизить продажную стоимость жилья, построенного на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, для конечного потребителя [4].

Данный закон вводит в практику так называемые «голландские аукционы». В отличие от классической модели, «голландские аукционы» (англ. *Dutch auction*) – аукцион, в ходе которого вначале объявляется самая высокая цена на продаваемый товар, а затем ставки снижаются до той, на которую согласится первый покупатель, которому и продается товар [165]. В данном случае аукционы призваны удешевить строительство жилья экономического класса. Победителем на голландском аукционе признается тот, кто предложит самую низкую цену квадратного метра жилья. Начальная цена аукциона определяется как среднерыночная стоимость одного квадратного метра общей площади в соответствующем субъекте РФ, установленная Минстроем РФ на дату принятия Фондом решения о проведении аукциона. Победитель таких торгов получает земельный участок Фонда бесплатно в срочное пользование в обмен на обязательство построить обусловленное аукционной документацией жилье и продать его отдельным категориям граждан по зафиксированной на аукционе цене [142]. Списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда «РЖС», переданных в безвозмездное срочное пользование или

аренду для строительства жилья экономического класса, пока не определены, для этого в настоящее время Фондом «РЖС» разрабатывается проект модельного закона¹⁹.

По мнению многих экспертов, система «голландских аукционов» не вызовет большого ажиотажа у инвесторов-застройщиков. Во-первых, это связано с тем, что механизм еще не отработан, что ведет к высокой рискованности при реализации проектов данного типа. Во-вторых, снизить стоимость квадратного метра до уровня, установленного Минстроем России, готов не каждый застройщик. Об этом же говорил глава компании «НДВ-Недвижимость» Александр Хрусталева²⁰: «Обычные новостройки дорожают по мере повышения стадии строительной готовности, а также с учетом изменений рынка. Победитель «голландского аукциона» будет «связан по рукам», так как для льготных категорий предусмотрена фиксированная цена». В третьих, эксперты не исключают риск невыполнения своих обязательств компаниями-застройщиками, выигравшими аукцион, ввиду сбивания стоимости квадратного метра жилья участниками аукциона до немыслимо-низкого и невыполнимого уровня.

По мнению автора, реализация всех поставленных целей возможна при управлении инвестиционной стоимостью таких типов проектов и разработке единого алгоритма управления.

Из всего вышесказанного следует, что инвестиционная оценка производится для формирования и управления инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексном жилищном строительстве эконом-класса с целью получения экономического эффекта, определения оптимальных параметров участия Российской Федерации в реализации девелоперского проекта и возможной степени софинансирования социальных, инженерно-инфраструктурных объектов за счет бюджетных средств всех уровней в рамках государственно-частного партнерства.

Автором было уточнена понятийная категория инвестиционной стоимости земельных участков применительно к комплексному освоению территории для целей строительства жилья эконом-класса.

Инвестиционная стоимость земельных участков при комплексной застройке жильем эконом-класса – это разновидность стоимости, которая формируется на основе социально-ориентированных государственных заказов для конкретного инвестора типа заказчика-застройщика с учетом технико-экономических характеристик планируемого инвестиционного проекта. Она определяет техническую возможность, экономическую

¹⁹ Фонд РЖС объявил о первых «голландских» аукционах // Ведомости. Недвижимость. URL: http://www.vedomosti.ru/realty/news/6562081/fond_rzhs_obyavil_o_pervyh_gollandskih_aukcionah (дата обращения: 30.10.2013).

²⁰ «Голландские аукционы» могут снизить цену жилья эконом-класса в РФ на 20% // Недвижимость. Доступное жилье. URL: http://riarealty.ru/affordabletrends_analysis/20121003/398471731.html (дата обращения: 30.10.2013).

целесообразность и эффективность участия девелопера в строительстве жилья эконом-класса с определением возможной степени софинансирования социальных и инженерно-инфраструктурных объектов за счет бюджетных средств всех уровней, на основе регулирования инвестиционной привлекательности в рамках государственно-частного партнерства.

Таким образом, в ходе исследования осуществлено уточнение понятийной категории терминологии инвестиционной стоимости, выявлены основные подходы к инвестиционной оценке и методы такой оценки земельных участков при комплексной жилой застройке эконом-класса.

Для полного анализа сложившихся тенденций в данной области произведем анализ системы управления в научно-практической деятельности в области управления инвестиционной стоимостью земельных участков под комплексную застройку жильем эконом-класса.

1.3. Анализ системы управления инвестиционной стоимостью земельных участков в инвестиционно-строительных проектах

В ходе научного исследования автором были проанализированы существующие вопросы научно-исследовательской и практической деятельности в области управления инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексной жилой застройке эконом-класса, рассмотрены вопросы теории управления инвестиционной стоимостью в зарубежной и отечественной экономике и проанализированы возможности ее применения для управления инвестиционными проектами на стадии земельного девелопмента.

Для начала рассмотрим вопрос, что же понимается под системой управления. *Система управления* – это совокупность взаимосвязанных элементов, которые функционируют во времени как единое целое, решая при этом главную задачу – обеспечение достижения запланированных показателей деятельности путем создания необходимого денежного потока и максимизации рыночной стоимости объекта собственности²¹.

В экономической литературе так же встречаются разные варианты трактовки данного понятия, например такие как:

- система управления – систематизированный (строго определённый) набор средств сбора сведений о подконтрольном объекте и средств воздействия на его поведение, предназначенный для достижения определённых целей. Объектом системы управления могут быть как технические объекты, так и люди. Объект системы управления может состоять из других объектов, которые могут иметь постоянную структуру взаимосвязей.

²¹ Поршакова А.Н. Экономический механизм управления надежностью реализации проектов комплексной жилой застройки территорий: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. – Пенза, 2011. – С. 31.

Системы управления с участием людей как объектов управления зачастую называют системами менеджмента²².

- система управления – это совокупность управляемого объекта или процесса и устройства управления, к которому относится комплекс средств приема, сбора и передачи информации и формирования управляющих сигналов и команд²³.

Все системы управления, с точки зрения логики их функционирования, решают три задачи:

- 1) сбор информации об управляемом объекте;
- 2) обработка информации;
- 3) выдача управляющих воздействий в той или иной форме.

В зависимости от вида системы, управление представляет собой воздействия на физическом или информационном уровне, направленные на поддержание или улучшение функционирования управляемого объекта в соответствии с имеющейся программой или целью управления.

Анализ научной литературы по проблемам управления инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексном освоении территории показал, что защищенных диссертаций по этой тематике очень мало. Значительная часть диссертационных исследований посвящена управлению инвестиционной стоимостью предприятия или бизнеса, хотя управление инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексном жилищном строительстве имеет свои специфические особенности и защищаемые положения могут лечь в основу разработки такой системы управления.

Изучение научно-исследовательской и практической деятельности в области управления инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексной застройке территории жильем экономического класса велось по нескольким направлениям. Были рассмотрены научные труды по комплексной жилой застройке территории, по развитию строительной отрасли в сегменте жилья эконом-класса и управления инвестиционной стоимостью.

Обзор научно-практической литературы позволил утверждать автору, что в настоящее время наблюдается увеличение интереса к области управления инвестиционной стоимостью в сфере строительства.

Наиболее значимые научные исследования экономических основ управления инвестиционной стоимостью земельных участков под комплексное жилищное строительство принадлежат С.П. Коростелеву [76, 77]. В своей работе «Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью» он подробно рассматривает проведение

²² Система управления // Википедия URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/> (дата обращения: 5.08.2014г.).

²³ Общая характеристика систем управления // URL: <http://www.coolreferat.com/> (дата обращения: 5.08.2014г.).

инвестиционной оценки для целей девелопмента, однако данная методика сводится к определению «доли» государства при реализации проектов комплексной жилой застройки на государственных и муниципальных землях, что во время строительства жилья эконом-класса с выделением для этих целей земельного участка бесплатно в бессрочное пользование становится не достаточно точным.

Методические основы управления стоимостью земельных участков в научных трудах российских ученых и специалистов находят лишь частичное отражение. В большей степени исследования посвящены вопросам повышения эффективности строительных работ, совершенствования управления жилищно-коммунальным хозяйством и проведения реконструкции существующих сооружений, а также управления инвестиционной стоимостью предприятий и организаций.

Серьезные исследования в области управления инвестиционной стоимости были проведены А.С. Романцовым в его диссертационном исследовании, в котором он определил перечень наиболее важных факторов, проранжировал их по степени влияния на стоимость в зависимости от назначения недвижимости и построил многокритериальную экономико-математическую модель оптимизации стоимости²⁴.

Ученый О.А. Малышев в своей работе «Оценка инвестиционной стоимости российских предприятий»²⁵, выявил основные функции инвестиционной стоимости:

- управленческую;
- оценки эффективности альтернативных инвестиционных проектов;
- оценки эффективности действующего бизнеса.

В работе Р.В. Румянцева были определены принципы оценки инвестиционной стоимости и построена схема анализа факторов, влияющих на образование инвестиционной стоимости, представленная на рис. 1.4²⁶.

В диссертационном исследовании И.Г. Ивановой были рассмотрены функции, факторы, подходы и основные методы проведения инвестиционной оценки, на основе анализа современных подходов и методов оценки инвестиционной стоимости и установления подхода, в наибольшей степени отвечающего целям инвестиционной оценки в условиях неопределенности²⁷.

²⁴ Романцов А.С. Управление инвестиционной стоимостью многофункциональных комплексов недвижимости: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. – М., 2012. – С. 98–106.

²⁵ Малышев О.А. Оценка инвестиционной стоимости российских предприятий: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. – М.: 2003. – С. 41–43.

²⁶ Румянцев Р.В. Формирование и оценка инвестиционной стоимости предприятий химической промышленности: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. – М., 2006. – С. 128.

²⁷ Иванова И.Г. Особенности оценки инвестиционной стоимости предприятий в условиях неопределенности: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. – Краснодар, 2006. – С. 21–22.

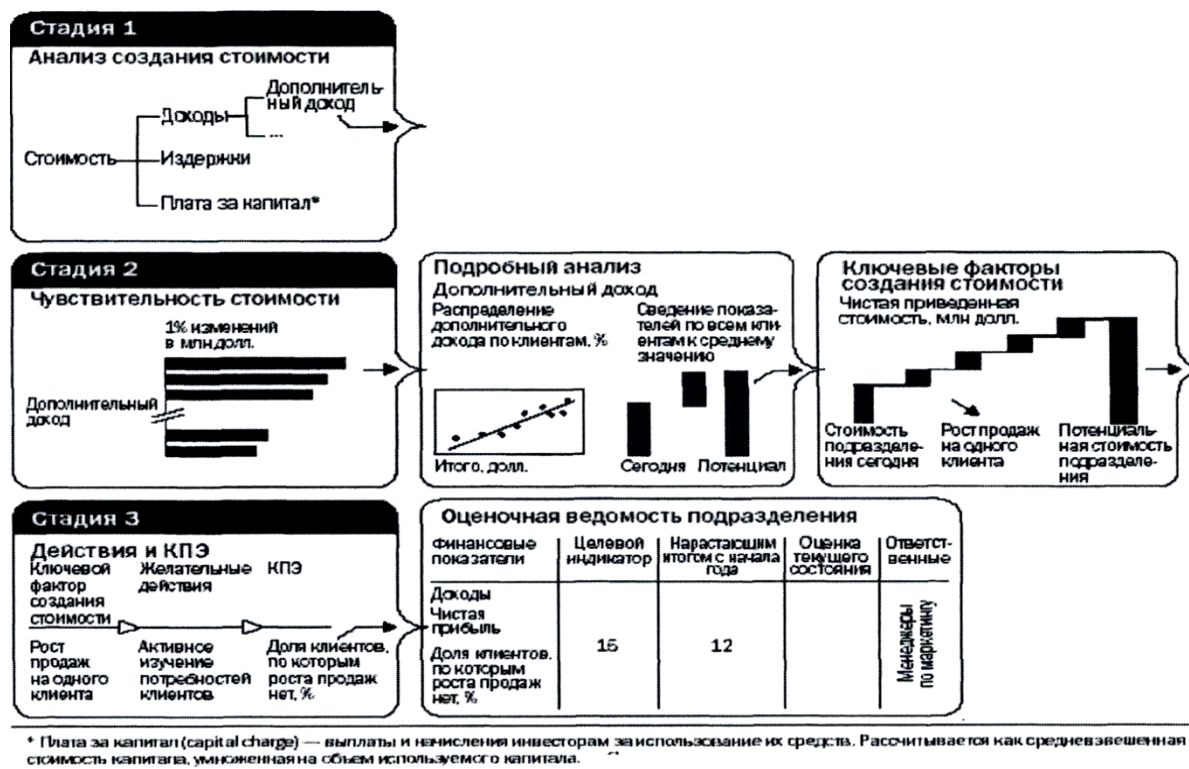


Рис. 1.4. Схема анализа факторов создания стоимости

В диссертационной работе [66] разработана и апробирована модель определения инвестиционной стоимости, предполагающая применение метода дисконтированных денежных потоков и метод опционов в синтезе со сценарно-вероятностным подходом (рис. 1.5). Учет рисков с помощью сценарно-вероятностного подхода, по мнению И.Г. Ивановой, позволит повысить достоверность инвестиционной оценки.

Рассмотренные выше исследования в основном отражают вопросы инвестиционной стоимости предприятий или объектов недвижимости уже созданных и функционирующих, в отличие от земельных участков, на которых только планируется создание жилищного комплекса, что, по мнению автора, имеет свои специфические особенности.

В частности, по развитию строительства жилья экономического класса не так много научно-практических работ. Это связано с тем, что данный сегмент жилья стал развиваться сравнительно недавно. В работе Г.Ф. Жаркой «Развитие регионального рынка доступного жилья с высокой долей застройки эконом-класса» [61] были выделены сегменты жилья на рынке недвижимости и проведен рейтинг Сибирского Федерального округа по типу строящегося жилья. Результаты данной работы, по мнению автора, не корректно применять к территории Российской Федерации, так как они ориентированы на конкретный Федеральный округ, т.е. Сибирский.

В области развития земельного девелопмента большое значение оказала работа И.Н. Сегаева, в которой он предложил модель формирования и

мониторинга рыночной стоимости земельного участка под комплексную жилую застройку, представленную на рис.1.6²⁸.

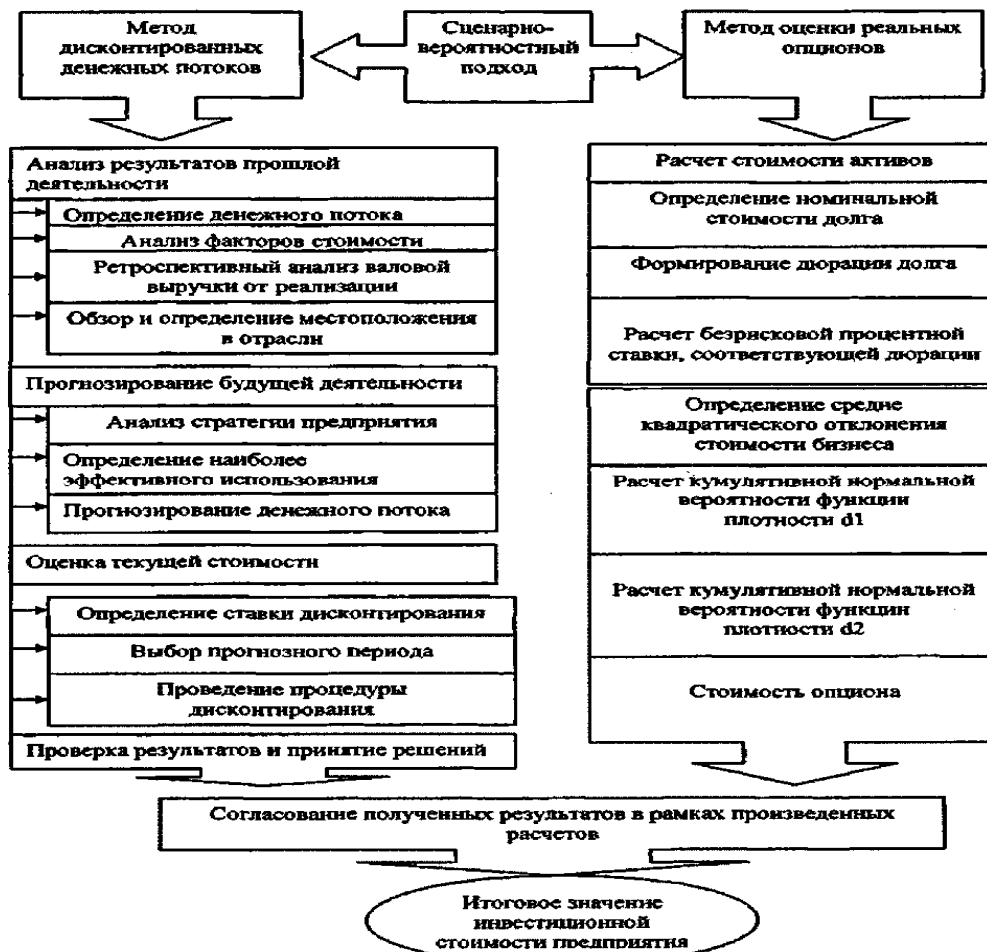


Рис. 1.5. Модель инвестиционной оценки

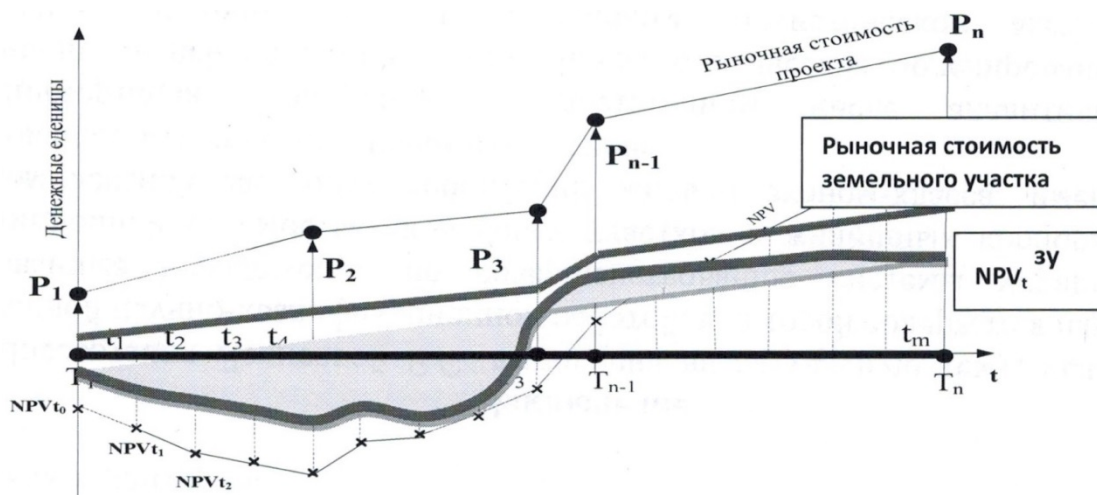


Рис. 1.6 Графическая модель формирования и мониторинга рыночной стоимости земельного участка под комплексную жилую застройку во взаимосвязи со стоимостью всего проекта

²⁸ Сегаев И.Н. Девелопмент земельных участков в жилищных корпорациях при комплексном освоении территорий: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. – Пенза, 2010. – С. 72.

В диссертационном исследовании А.Н. Поршаковой предложена авторская модель экономического механизма управления реализацией комплексной жилой застройки территорий как системы жизненных циклов девелопмента²⁹.

Еще одним важным научным исследованием является работа Ю.О. Бакунова «Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере» [34].

В этой работе автор провел системный анализ эффективности девелоперской деятельности в условиях динамичного роста национальной экономики, рассмотрел развитие механизмов государственно-частного партнерства в условиях девелоперской модели реализации инвестиционно-строительных проектов, определил требования, применяемые к государственно-частному партнерству (рис. 1.7), и основные его формы (рис.1.8)³⁰.



Рис. 1.7. Основные требования государственно-частного партнерства при реализации инвестиционно-строительных проектов

²⁹ Поршакова А.Н. Экономический механизм управления надежностью реализации проектов комплексной жилой застройки территорий: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. Пенза, 2011. – С. 54.

³⁰ Бакунов Ю.О. Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05. – М., 2010. – С. 227, 236.

Все вышеперечисленные исследователи занимались разработками в области управления реализацией девелоперских проектов, однако в их научных трудах не уделялось достаточно внимания формированию и управлению инвестиционной стоимостью земельных участков как части, на которой реализуются проекты комплексной жилой застройки, в частности, экономического класса.



Рис. 1.8. Разновидности форм государственно частного партнерства в условиях девелоперской модели реализации инвестиционно-строительных проектов

Отметим, что все вышеперечисленные научные и научно-практические работы не раскрывают тему данного научного исследования, не дают решения по вопросам, возникающим в ходе управления стоимостью земельных участков при комплексном освоении территории жильем эконом-класса.

В этой связи, предложено понятийное определение инновационного термина «управление инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексной жилой застройке эконом-класса»: под **управлением инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексной жилой застройке эконом-класса** понимается организационно-экономический механизм управления реализацией государственно-муниципальных и корпоративных программ по обеспечению граждан доступным жильем

эконом-класса, включающий прединвестиционное программно-целевое управление инвестиционной стоимостью с учетом формирования оптимальных параметров государственно-частного партнерства, обеспечивающих инвестиционную привлекательность и эффективность данного вида строительства.

Для целей создания механизма управления инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексной жилой застройке эконом-класса необходимо провести анализ особенностей и основных тенденций развития рынка недвижимости данного сегмента и рассмотреть основные понятия по управлению инвестиционными проектами, программами и портфелями проектов.

1.4. Основные понятия и определения в области управления инвестиционно-строительными проектами, программами и портфелями проектов

Инвестиционные проекты, программы и портфели проектов рассматриваются как деятельность (мероприятия), предполагающая осуществление комплекса каких-либо действий, обеспечивающих достижение определенных целей, а также как системы, включающие определенный набор организационно-правовых и расчетно-финансовых документов, необходимых для осуществления каких-либо действий или описывающих эти действия. Для выполнения работ в инвестиционных проектах требуется их обеспечение современными человеческими и материальными ресурсами, для которых постоянно создаются и совершенствуются специальные методы управления.

Строительную деятельность в ее широком понимании в настоящее время и в литературе, и в законодательстве принято рассматривать как разновидность инвестиционной деятельности. Подчеркивая отношение к инвестиционной деятельности, следует отметить, что ее можно называть также и инвестиционной строительной деятельностью т.е. девелопментом.

Наиболее общее определение понятия *инвестиционный проект* – инвестиционная акция, предусматривающая вложение определенного качества ресурсов, в том числе интеллектуальных, финансовых, материальных человеческих, для получения запланированного результата и достижения выведенных целей в определенные сроки. Понятие «инвестиционные проекты» существенно шире понятия «инвестиционно-строительные проекты» [52].

К инвестиционным проектам обычно относят проекты, в которых главная цель – вложение средств в различные виды бизнесов с целью получения прибыли. Все проекты различаются по масштабам, срокам реализации, качеству разработки и осуществления, месту осуществления и

т.д. Инвестиционные проекты можно классифицировать по следующим основаниям (рис. 1.9):

1. Тип проекта – сфера деятельности, в которой осуществляется проект.
2. Класс проекта – состав и структура проекта, его предметная область.
3. Масштаб проекта – размеры проекта, количество участников, степень влияния на окружающий мир.
4. Длительность проекта – продолжительность реализации проекта
5. Сложность проекта – степень финансовой, технологической, технической и организационной и иной сложности проекта.
6. Вид проекта – предметная область проекта.



Рис. 1.9 Классификация инвестиционных проектов

По типам инвестиционные проекты подразделяются на[131]:

➤ организационные проекты – создание нового предприятия, реформирование организации. Их основные черты:

- 1) цели проекта направлены на организационное улучшение системы;
- 2) срок выполнения и продолжительность осуществления проекта задаются предварительно;
- 3) ресурсы выделяются по мере возможности;
- 4) расходы на проект подвергаются тщательному контролю, часто требуется корректировка в процессе реализации проекта.

➤ экономические проекты – связаны с реструктуризацией предприятий, приватизацией, совершенствованием налоговой системы и т.д. Их основные черты:

1) предварительно намечаются главные, конечные цели, они в ходе реализации проекта могут корректироваться;

2) намеченные сроки реализации проекта часто корректируются;

3) расходы определяются приблизительно, но контролируются постоянно.

➤ социальные проекты – связаны с решением социальных проблем. Их основные черты:

1) цели намечаются в общем по мере разработки проекта и достижения промежуточных результатов корректируются, при этом количественная и качественная оценка проектов нередко затруднена,

2) сроки и общая продолжительность проекта четко не могут быть определены и носят вероятностный характер;

3) расходы на проект в основном зависят от возможностей бюджета федеральных, региональных и местных органов власти;

4) ресурсы на проект выделяются по мере необходимости, но в рамках возможного;

5) данные проекты обладают большой неопределенностью.

➤ технические проекты – связаны с разработкой нового продукта. Их основные черты:

1) главная конечная цель проекта четко определена, хотя по мере реализации отдельные цели могут уточняться;

2) сроки завершения проекта определяются заранее, их стараются соблюдать, но возможны корректировки;

3) четкое планирование расходов;

4) ограничения в проекте в связи с производственной мощностью.

С точки зрения масштабности, проекты делятся на [131]:

- *Малые проекты* допускают ряд упрощений в процедуре проектирования и реализации, формировании команды проекта. Вместе с тем затруднительность исправления допущенных ошибок требует очень тщательного определения объемных характеристик проекта, участников проекта и методов их работы, графика проекта и форм отчета, а также условий контракта.

- *Мегaproекты* — это целевые программы, содержащие несколько взаимосвязанных проектов, объединенных общей целью, выделенными ресурсами и отпущенным на их выполнение временем. Такие программы могут быть международными, государственными, национальными, региональными.

С точки зрения срока реализации, проекты делятся на [131]:

- *Краткосрочные проекты* обычно реализуются на предприятиях по производству новинок различного рода, опытных установках, восстановительных работах.

- *Средне- и долгосрочные проекты* отличаются только сроками исполнения и для них характерно затягивание фазы первоначального планирования.

С точки зрения качества, проекты делятся на дефектные и бездефектные.

Бездефектные проекты в качестве доминирующего фактора используют повышенное качество. Обычно стоимость бездефектных проектов весьма высока и измеряется сотнями миллионов и даже миллиардами долларов.

Учитывая фактор ограниченности ресурсов, можно выделить мультипроекты, монопроекты и международные проекты [166].

Мультипроекты используют в тех случаях, когда замысел заказчика проекта относится к нескольким взаимосвязанным проектам, каждый из которых не имеет своего ограничения по ресурсам. Мультипроектом считается выполнение множества заказов (проектов) и услуг в рамках производственной программы фирмы, ограниченной ее производственными, финансовыми, временными возможностями и требованиями заказчиков.

В качестве альтернативных мультипроектов выступают *монопроекты*, имеющие четко очерченные ресурсные, временные и др. рамки, реализуемые единой проектной командой и представляющие собой отдельные инвестиционные, социальные и др. проекты [166].

Международные проекты обычно отличаются значительной сложностью и стоимостью. Их отличает также важная роль в экономике и политике тех стран, для которых они разрабатываются. Специфика таких проектов заключается в следующем: оборудование и материалы для таких проектов обычно закупаются на мировом рынке. Отсюда — повышенные требования к организации, осуществляющей закупки для проекта [166].

Крупным инвестиционно-строительным проектом называют [100]:

1) проект, предметной областью которого служат объекты строительного комплекса;

2) цель которого, заключается в создании, эксплуатации и развитии материального фундамента промышленного производства и жизнедеятельности;

3) жизненный цикл, которого включает не только фазу прединвестиционных исследований и строительства (включая сдачу в эксплуатацию), но и фазы эксплуатации и ликвидации объекта;

4) сложный, в технологическом плане, поскольку необходимо выполнение большого количества работ, предполагающих использование высокотехнологичного оборудования. В рамках таких проектов создается

продукция, представляющая собой сложные технические системы, в которых функционирует большое количество объектов, расположенных зачастую на огромных территориях;

5)имеющий крупный геоэкономический масштаб, т.е. существенным образом изменяющий распределение экономических сил в больших регионах;

6)капиталоемкий, что обусловлено существенными объемами строительных и эксплуатационных работ, определяющими необходимость сложных систем инвестирования подобных проектов в долгосрочном периоде;

7)требующий управления большим количеством участников, имеющих свои подходы к реализации деятельности, что предполагает необходимость выработки единых стандартов деятельности;

8)ориентированный на реализацию стратегических целей компании.

Российская экономика, переживающая переходный период, претерпевает значительные изменения. Согласно классическому подходу, управление проектами понимается как управление изменениями. Отсюда следует актуальность управления проектами для современной российской экономики.

Управление инвестиционным проектом представляет процесс управления финансовыми, материальными и трудовыми ресурсами в течение всего инвестиционного цикла проекта для достижения поставленных целей (рис. 1.10).

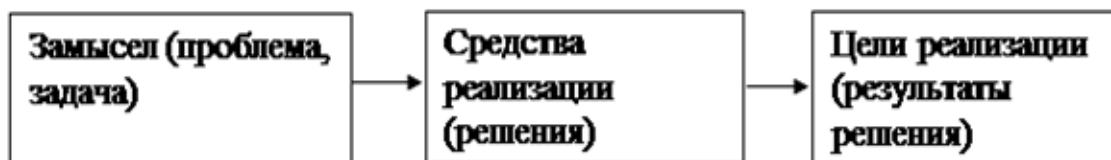


Рис.1.10. Основные элементы проекта

Термин «*управление проектами*» в разных источниках представлен в разной степени детализации. Так, в основополагающем стандарте Института управления проектами США (A Guide to the Project Management Body of Knowledge)[52] управление проектами понимается как «приложение знаний, навыков инструментов и методов к операциям проекта для удовлетворения требований, предъявляемых к проекту». Более точное определение гласит: управление проектами представляет собой методологию организации, планирование руководства, координации человеческих и материальных ресурсов на протяжении жизненного цикла проекта, направленную на эффективное достижение его целей путем применения системы современных методов, техники и технологий управления для достижения определенных в проекте результатов по составу и объему работ, стоимости, времени, качеству.

В задачи управления проектами входят [131]:

- определение целей проекта и проведение его обоснования;
- выявление структуры проекта;
- определение необходимых объемов и источников финансирования;
- подбор исполнителей;
- подготовка и заключение контрактов;
- определение сроков выполнения;
- разработка графика реализации проекта;
- расчет необходимых ресурсов;
- составление сметы и бюджета проекта;
- учет и планирование рисков;
- контроль за ходом выполнения проекта;
- мониторинг проекта и т.п.

В управлении проектом выделяют три подхода:

❖ *Функциональный* подход включает организацию планирования, контроля и координации всех основных функций управления.

❖ *Динамический* подход предполагает рассмотрение всех видов работ по мере их реализации и принятие соответствующих корректив для результативного достижения целей.

❖ *Предметный* подход состоит из определения непосредственных объектов управления и обеспечения такого их использования, при котором достигаются намеченные цели. К непосредственным объектам управления можно отнести, например, возводимые или модернизируемые производственные мощности, сырьевые ресурсы, финансовую, оперативную и иную деятельность.

При применении любого из трех подходов необходимо помнить, что функции управления считаются центральным понятием: они выполняются на всех уровнях управленческой деятельности, в каждой фазе реализации проекта, для всех его процессов и управляемых объектов (элементов).

Последовательность функций управления образуют своеобразный цикл, представленный на рис. 1.11.



Рис. 1.11. Функции управления проектом

В общем виде, функции управления проектом представлены на рис. 1.12.

Система управления инвестиционным проектом включает организационную структуру управления, методы и инструменты управления. *Организационная структура* включает упорядоченную совокупность

органов управления различных уровней в их взаимосвязи и подчиненности. Организационная структура имеет важное значение для оперативного управления, согласования решений и в целом для своевременного достижения поставленных целей.

Организационные структуры управления подразделяют на линейные, функциональные, комбинированные, матричные и проектные [129].

Линейная структура предусматривает прямое воздействие на управление проектом со стороны руководителя. Каждое подразделение получает указание от одного вышестоящего органа управления. Такая форма управления характерна для небольших по объему проектов.

Преинвестиционная фаза

Сущность динамического подхода 1. Замысел 2. Анализ проблемы 3. Разработка концепции проекта	Сущность функционального аспекта управления 1. Определение инвестиционных возможностей 2. Анализ альтернативных проектов 3. Планирование 4. Контроль 5. Регулирование	Сущность предметного подхода 1. Кадры 2. Информация
--	---	--

Инвестиционная фаза

Сущность динамического подхода 1. Проектирование 2. Реализация проекта	Сущность функционального аспекта управления 1. Анализ состояния проекта 2. Планирование 3. Инициализация выполнения работ 4. Сравнение плановых показателей с фактическими (контроль) 5. Регулирование отклонений	Сущность предметного подхода 1. Финансы 2. Кадры 3. Риск 4. Материальные ресурсы 5. Контракты
---	---	---

Эксплуатационная фаза

Сущность динамического подхода 1. Пуск 2. Эксплуатация 3. Демонтаж	Сущность функционального аспекта управления 1. Оценка (анализ) производственных возможностей 2. Планирование; 3. Инициализация производства (пуск).	Сущность предметного подхода 1. Финансы 2. Кадры 3. Маркетинг 4. Материальные ресурсы 5. Качество
--	---	---

Рис. 1.12. Функции управления проектом в зависимости от подхода управления

Данная структура обеспечивает четкую оперативность, надежный контроль за реализацией принятых решений, отсутствие двойного подчинения. Однако для ее реализации необходим высокий уровень компетенции руководящих работников и значительный объем текущей информации. Кроме того, надо учитывать, что при линейной структуре управления проектом, как правило, снижается инициатива работников.

Функциональная структура предполагает распределение работ по проекту между функциональными подразделениями. Она основывается на дифференциации управленческого труда, когда руководители выделенных функциональных отделов отвечают за конкретный участок работы.

При такой структуре управления повышается качество и оперативность управления, появляется возможность привлечения компетентных специалистов для каждого отдельного уровня управления. Однако подобная структура приводит к снижению ответственности за результаты работы; при ней отсутствует единство в принятии решений, в определении приоритетности выполняемых работ [129].

Комбинированная структура предполагает сочетание линейной и функциональной структур управления проектом. При данной структуре руководитель проекта единолично принимает решения, но ему подчинены функциональные отделы или группы, которые выполняют отдельные функции по изучению и анализу ситуации, выработке определенных решений. Такая структура управления применяется в проектах со стабильным объемом работ и постоянной специализацией. В данной структуре особая роль принадлежит координаторам, которые осуществляют связь между отдельными функциональными подразделениями.

Матричная структура предполагает включение специалистов, работающих в функциональных подразделениях, в выполнение конкретной программы по проекту и оперативное их подчинение руководителю программы при сохранении их административной принадлежности. Данная структура позволяет привлекать к реализации проекта специалистов высокой квалификации и ускорять выполнение поставленных целей и задач. Это вид структуры управления применяют при реализации относительно мелких и средних инвестиционных проектов. Однако, такая структура вызывает увеличение числа управленческого аппарата и, соответственно, возрастание издержек [125].

Различают три вида матрицы [71]:

➤ При *слабой* матрице менеджер несет ответственность за координацию работ по проекту, но имеет ограничения в распоряжении специалистами. С одной стороны, у координатора проекта – высокая степень ответственности за реализацию проекта, а, с другой стороны, у него нет достаточных полномочий по управлению специалистами

➤ При *сбалансированной* матрице менеджер разделяет ответственность за ход реализации проекта с руководителями функциональных подразделений, которые несут непосредственную ответственность за качество и сроки выполнения заданий менеджера – координатора.

➤ При *жесткой* матрице менеджер – координатор несет полную ответственность за реализацию проекта. Руководители функциональных подразделений выделяют специалистов в распоряжение менеджера. Воздействие функциональных отделов на итоги выполнения проекта снижается.

Проектная структура управления инвестиционным проектом предполагает создание самостоятельной команды или группы управления, которой руководит менеджер проекта. Такая структура включает два уровня: проектный и организационный. Первый складывается из подразделений,

ответственных за стратегию проекта, его разработку и обеспечение инвестиционными ресурсами. Второй уровень связан с непосредственной реализацией инвестиционного проекта. Проектная структура способствует сокращению срока реализации проекта, повышению оперативности в решении вопросов, экономии ресурсов и т.д. Данная структура управления применяется при реализации крупных проектов, требующих привлечения широкого круга специалистов [129].

В современных условиях используются следующие методы управления проектами [71]:

- метод сетевого планирования и управления;
- метод линейных графиков (графиков Ганта).

Метод *сетевого планирования и управления* заключается в графическом представлении определенного комплекса работ в их логической последовательности, взаимосвязи и взаимной последовательности. Особенность данного метода состоит в широком применении вычислительной техники и математического инструментария. Он позволяет определить минимальную возможность продолжительности осуществления проекта и оптимизировать планы выполнения проектных работ.

Метод *линейных графиков* основан на графике выполнения работ, где по вертикали указываются виды работ, а по горизонтали – календарные периоды (дни, смены и т.д.). Данный метод способствует более четкому структурированию работ по проекту, их делению на этапы, установлению сроков и ответственных за выполнение работ. Как правило, этот метод не позволяет отразить взаимосвязь между отдельными видами работ, а также окончание комплекса всех работ по инвестиционному проекту.

В структуре проекта учитываются этапы жизненного цикла. При этом определяется организация работы структурных подразделений – исполнителей проекта, т.е. организационная структура проекта.

Разработка и реализация инвестиционного проекта – от первоначальной идеи до эксплуатации предприятия – может быть представлена в виде цикла, состоящего из трех отдельных фаз: преинвестиционной, инвестиционной и эксплуатационной. Каждая из этих фаз, в свою очередь, подразделяется на стадии, и некоторые из них содержат такие важные виды деятельности, как консультирование, проектирование и производство. Подробно взаимовлияние этих фаз показано на рис. 1.13.

Жизненным циклом проекта называется промежуток времени между разработкой проекта и моментом его ликвидации. Все состояния, через которые проходит проект, называют фазами (этапами, стадиями) [165].

Содержание фаз жизненного цикла проекта в работах разных экономистов разное. Это объясняется тем, что на практике содержание фаз примерно и изменяется в соответствии с условиями конкретного предприятия и отрасли.

В свою очередь каждая выделенная фаза (этап) может делиться на фазы (этапы) следующего уровня (подфазы, подэтапы) и т.д.

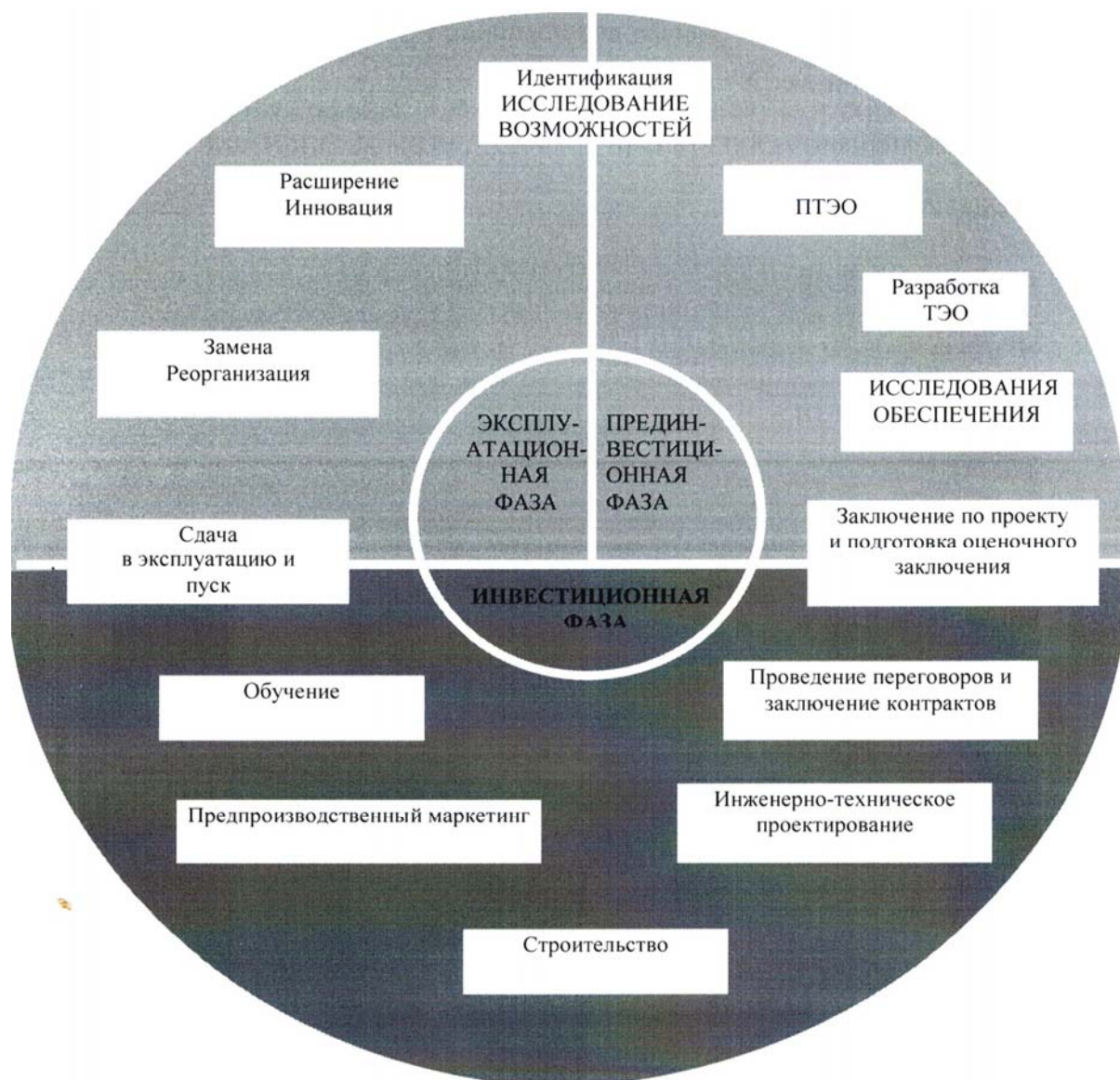


Рис. 1.13. Фазы инвестиционного проекта

Основное же содержание любого более или менее полноценного проекта во всех случаях является общим и логически вытекает из действующего механизма регулирования экономики той страны, где проект реализуется [166].

Прединвестиционная фаза в принципе содержит несколько стадий, но в каждом конкретном проекте не обязательно в их полном составе, в разной последовательности, различными приоритетами и степенью проработки. К этим стадиям относятся [167]:

1. Определение, исследование и анализ инвестиционных возможностей.

2. Анализ альтернативных вариантов осуществления проекта и предварительный выбор лучшего из них (эта стадия называется еще формированием проекта).

3. Конкретное определение параметров проекта – предварительное технико-экономическое обоснование, ТЭО и бизнес – план проекта.

4. Заключение по проекту и решение об инвестировании (оценочное заключение).

Эти стадии очень важны, они способствуют привлечению инвестиций, создают хорошую основу для принятия верных решений, позволяют успешнее осуществлять проект.

Инвестиционная фаза, или фаза внедрения проекта, включает также несколько стадий. Это формирование правовой, организационной и финансовой основ осуществления проекта. Здесь определяется какой субъект хозяйствования будет осуществлять проект, как это будет организовано и кто будет финансировать проект [165].

Фаза эксплуатации зависит от степени освоения производственного потенциала объекта. Здесь могут возникнуть проблемы освоения технологии и оборудования, недостаточной производительности, нехватки квалифицированного персонала, мало опыта рабочих и специалистов. Поэтому эксплуатируемый объект дает отдачу постепенно. В зависимости от конкретных условий процесс может растянуться на полгода, год и более [165].

Управление является чрезвычайно сложным видом деятельности в любой области экономики. Управление проектом в этом смысле - не исключение. Поэтому принцип системности по отношению к управлению проектами, т.е. взгляд на него как на систему, вполне естественен.

Управление проектом, как и любой другой вид управления включает в себя стратегию и тактику управления. Под стратегией понимаются общее направление и способ использования средств, для достижения поставленной цели. Стратегия позволяет сконцентрировать усилия на тех вариантах решения, которые не противоречат принятой стратегии, отбросив все другие варианты. Тактика – это конкретные методы и приемы для достижения поставленной стратегией цели. Задачей тактики управления является выбор наиболее оптимального решения и наиболее приемлемых в данной хозяйственной ситуации методов и приемов управления.

Управление проектом как система управления состоит из двух подсистем: управляемой подсистемы (объекта управления) и управляющей подсистемы (субъекта управления). Схематично это представлено на рис. 1.14.

Проекты представляют собой основную организационную форму реализации стратегии компании. Но эффективное управление только на уровне отдельных проектов не всегда обеспечивает достижение стратегических целей компании оптимальным образом. Нередки примеры, когда цель на уровне отдельных проектов достигаются, а стратегические цели на уровне компании в целом – нет. Как правило, проекты в компании

выполняются изолированно, они зависят от реализации других проектов и текущей операционной деятельности [100].

Добиться максимального эффекта от проектного менеджмента в организации возможно за счет комплексного применения проектных подходов к управлению на всех уровнях руководства и принятия решений в компании. Важнейшим связующим звеном между стратегическим менеджментом и уровнем управления отдельными проектами становятся портфели проектов и программы.

Программа проектов – это ряд связанных друг с другом проектов, управление которыми координируется для достижения преимуществ и степени управляемости, недоступных при управлении ими по отдельности [42].

Программа определяется как «группа взаимосвязанных проектов и различных мероприятий, объединенных общей целью и условиями их выполнения». Цели на уровне программы в данной трактовке связаны со стратегическими: целями организации [165].

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТОМ



Рис. 1.14. Общая схема управления проектом

Выполнение отдельного проекта в составе программы может не давать ощутимого результата (дохода), в то время как осуществление всей программы обеспечивает максимальную эффективность (прибыль).

В программу обычно объединяют группу взаимосвязанных проектов, управление которыми осуществляется скоординировано. Такое управление позволяет получить дополнительные выгоды и усилить эффект от реализации проектов по сравнению с реализацией проектов по отдельности. Программы могут также включать деятельность, которая не относится к отдельным пробам (например, начальные фазы эксплуатации актива, продажи).

Управление программой – это централизованное скоординированное управление взаимосвязанными проектами для достижения стратегических выгод и целей программы. Наличие стратегических выгод, общих ресурсов, взаимозависимостей, необходимость скоординированного планирования – имени: эти факторы определяют, нужно ли управлять множеством проектов как программой [166].

Управление программой – это централизованные и скоординированные действия, выполняемые с целью достижения стратегических выгод и результатов программы [115].

Взаимозависимость проектов может быть обусловлена следующим: проекты имеют взаимосвязанные цели, проекты объединяют общий заказчик, общие технологии или ресурсы. В рамках управления программой проводится анализ всех взаимозависимостей между проектами и определяется оптимальная стратегия реализации программы. Это влияет на планирование и организацию исполнения каждого проекта в рамках программы. Управление множеством проектов в рамках программы может предусматривать оптимизации: затрат, расписания работ, распределения человеческих ресурсов в интересах программы в целом.

В рамках управления программой ее руководитель должен поддерживать необходимый баланс между часто противоречащими друг другу ожиданиям участников, требованиями, временными и ресурсными противоречиями, которые неизбежно возникают во взаимосвязанных проектах.

В рамках организационной структуры руководства программой могут выделяться следующие роли [42]:

1) куратор (директор) программы; отвечает за стратегию и политику реализации программы, поддержку программы внешним окружением;

2) совет управления программой; обладает полномочиями принимать стратегические решения относительно содержания, бюджета, расписание программы, а также решать проблемы и предотвращать риски;

3) менеджер программы, пользуется поддержкой офиса программы, отвечает за работы по исполнению программы;

4) менеджеры проектов, отвечающие за своевременное предоставление отчетов по своим проектам. При выявлении рисков и проблем они должны сразу же сообщать о них или принимать меры по их разрешению.

Процессы управления программой во многом соответствуют процессам управления отдельным проектом.

Состав групп процессов управления программой [165]:

✓ процессы инициации. Обеспечивают авторизацию программы или проектов внутри программы. Определяются выгоды от реализации программы, создается план реализации программы;

✓ планирования. Определяется оптимальный план действий для достижения выгод и выполнения объема работ по программе;

✓ организации исполнения. Обеспечивают интеграцию и организацию работы участников проектов и других ресурсов для реализации плана программы в целом и получения ожидаемых выгод;

✓ мониторинга и контроля. Оценивается реализация программы и соответствующих проектов – достигаются ли ожидаемые выгоды. Измеряется прогресс программы, выявляются отклонения от плана реализации программы. При необходимости выполняются корректирующие действия;

✓ завершения, обеспечивающие формальную приемку и оформление полученных результатов и выгод, подготовку итоговой отчетности по программе в целом.

Особенность реализации процессов управления программой заключается: необходимости обеспечения согласованного управления отдельными проектами в рамках программы и нацеленностью на получение дополнительных выводов для компании за счет управления изменениями и интеграции результатов отдельных проектов [130].

Для обеспечения согласованного управления различными проектами, входящими в программу, создается соответствующая организационная структура, а также разрабатываются политики и процедуры, определяющие единые правила управления проектами, входящими в программу, и программой в целом.

Анализ осуществимости и обоснование программы включает [42]:

1) определение целей программы и их соответствия стратегическим целям организации;

2) определение ключевых заинтересованных сторон – участников процесса одобрения программы, а также определение их ожиданий и интересов;

3) разработку так называемого бизнес-кейса, демонстрирующего осуществимость и необходимость программы, а также подтверждение стратегической ценности предложенного бизнес-изменения;

4) согласование и утверждение устава программы ключевыми заинтересованными сторонами;

5) утверждение состава совета управления программой;

6) назначение руководителя программы;

7) разработку плана запуска программы.

К ключевым заинтересованным сторонам программы относятся участники, способные повлиять на принятие решения об одобрении программы и на успех программы, если она будет одобрена.

Как правило, при отборе и одобрении программы рассматриваются стратегическое соответствие долгосрочным целям организации; анализ выгод (определение выгод, планирование их достижения); предварительный бюджет, необходимый для реализации программы; общий объем доступных ресурсов и риски, связанные с программой [42].

Процесс одобрения может быть формальным (стандартизированным) и неформальным. Решение принимается на уровне органа, ответственного в компании за принятие стратегических решений (например, стратегический или управляющий комитет, правление) [130].

Портфель проектов (англ. *projectportfolio*) – это набор проектов, программ проектов и других работ, объединенных вместе для достижения более эффективного управления и обеспечения выполнения стратегических целей организации [42].

Элементы (компоненты) портфеля проектов – это составляющие портфеля: проекты, программы, субпортфели (подпортфели). Элементы портфеля могут быть независимы друг от друга в отличие от проектов, входящих в программу, а сам портфель может включать подпортфели проектов.

Все компоненты портфеля должны иметь следующие характеристики [130]:

- Отражать существующие или потенциальные инвестиции компании
- Соответствовать целям и задачам компании
- Иметь такие отличительные особенности, которые позволяли бы группировать их для более эффективного управления
- Поддаваться количественному определению

Основные характеристики и отличия проектов, программ проектов и портфелей проектов представлены в табл. 1.8.

В стандарте по управлению портфелями проектов портфель определяется как «набор проектов, программ и другой связанной деятельности, объединенных для удобства и повышения эффективности управления» [123]. При этом проекты портфеля необязательно связаны по результатам, но, как правило, имеют общие ограничения. Более точно портфель проектов определяется как упорядоченный, или ранжированный, набор проектов и программ, объединенных по признаку источника (источников) финансирования и управления, который обеспечивает оптимальную эффективность достижения стратегических целей в условиях ограниченности ресурсов, в первую очередь финансовых, а также минимально возможный уровень рисков. Под ранжированием проектов понимается порядковое распределение проектов в соответствии с убыванием их приоритетности, определенной на основе критериев оценки проектов отбора проектов в портфель проектов.

Т а б л и ц а 1.8

**Основные характеристики проектов,
программ проектов и портфелей проектов**

№ п/п	Проекты	Программы проектов	Портфели проектов
1	Для проектов характерен узкий масштаб с определёнными составляющими.	Для программ характерен широкий масштаб, которой может быть изменён, чтобы оправдать ожидания организации	Для портфелей характерна деловая область, которая изменяется со стратегическими целями организации
2	Менеджер проекта старается свести изменения к минимуму	Руководитель программы проектов вынуждены ожидать изменения и даже принимать их	Руководители портфеля проектов постоянно отслеживают изменения в окружающей среде
3	Успех измеряется соответствием бюджету, временным ограничениям и доведению продукта до желаемого результата	Успех измеряется в терминах рентабельности инвестиций (ROI), новыми способностями и получением выгод	Успех измеряется в терминах совокупного результата составляющих портфеля
4	Стиль лидерства: лидер сосредотачивается на постановке задачи и фокусировании на критериях успеха	Стиль лидерства: лидер сосредотачивается на управлении отношениями и разрешении конфликтов. Руководитель программы проектов должен уметь облегчать и регулировать политические аспекты взаимоотношений с заинтересованными сторонами	Стиль лидерства должен помогать в принятии решений по портфелю проектов
5	Менеджеры проекта управляют техническим персоналом, специалистами и т.д.	Руководители программы проектов управляет менеджерами проектов	Руководители портфеля проектов могут руководить штатом управления портфелем проекта или координировать его деятельность
6	Менеджеры проекта – игроки команды, которые мотивируют использование знаний и навыков участников	Руководители программы проектов – лидеры, обеспечивающие видение и лидерство	Руководители портфеля проектов – лидеры, обеспечивающие способность проникновения в суть и синтез
7	Менеджеры проекта проводят детализированное планирование для управления выполнения продукта проекта	Руководители программы проектов создают планы более высокого уровня, показывающие, как управлять проектами, для которых есть детализированные планы	Руководители портфеля проектов создают и поддерживают необходимый процесс и коммуникации относительно совокупного портфеля
8	Менеджеры проекта контролируют и управляют задачами и работой производства продуктов проектов	Руководители программы проектов контролируют проекты и текущую работу через структуры управления	Руководители портфеля проектов контролируют совокупную работу и оценивают показатели

Управление портфелем проектов представляет собой взаимосвязанные процессы идентификации, категоризации, оценки, приоритетизации ранжирования проектов, отбора проектов в портфель, анализа, балансировки и утверждения портфеля проектов, а также мониторинга и управления изменениями портфеля проектов, направленные на эффективное достижение стратегических целей компании [165, 166].

Управление портфелем, программой и проектом представляют собой иерархическую структуру. На верхней ступени пирамиды стоит управление портфелем, которое содержит в себе все программы и проекты, обладающие приоритетами в зависимости от их бизнес-целей. Далее располагается управление программами, которое содержит множество взаимосвязанных проектов, поскольку они поддерживают определенные бизнес-цели. На нижней ступени находится проект.

Отличительные черты в управлении [132]:

- Управление портфелем проектов – процесс, который характеризуется соответствием с направлением бизнеса. Приоритеты управления проектом устанавливаются посредством соответствующего процесса оптимизации для организации. Риски и поощрения учитываются и балансируются, а программы выбираются на основании их соответствия организационной стратегии. Обзор предоставляется реализацией программы и проекта, таким образом, может быть проведена адаптация портфеля в случае, если это необходимо. Стратегические изменения также могут вызвать корректировку портфеля.

- Ключевым свойством управления программой является бизнес-поддержка и финансирование. Исходя из определения, основанного на решениях, принятых на уровне управления портфелем, программы спонсируются нуждами бизнеса. Программа берет на себя владение преимуществами и, по большому счету, измеряется достижением данных преимуществ. Программы также могут обладать "потоками преимуществ", или наборами взаимосвязанных преимуществ, таких как увеличение возможностей отдела исследований и разработок в комбинации с возросшим уровнем проникновения в рынок, что пересекается со многими функциями организации. Поскольку программы, состоящие, по своей природе, из множества проектов, проходят через функции в организации, они обладают всеми элементами бизнес-системы, следовательно, являются ориентированными на общее управление.

- Управление проектами заботится о предоставлении возможностей, обычно определенных в пределах программы. Проектами движут стратегии, но они не обладают стратегической инициативой, как в случае с программами. Вместо этого, проект получает входные элементы, затем разрабатывает и реализует тактический план. Мониторинг и конечное измерение успеха зачастую основывается на тактических соображениях, таких как бюджет и план, а не на достижении стратегических бизнес-целей.

Управление портфелем рассматривается, как централизованное управление одним или несколькими портфелями, реализующее следующие функции – идентификацию, категоризацию, оценку, отбор, расстановку по приоритетам обеспечение сбалансированности портфеля, формирование обзоров и периодической отчетности, контроль, руководство проектами, программами и другими связанными работами (портфельными компонентами) для достижения ключевых показателей стратегического плана организации.

Связь управления портфелем с управлением программами и проектам устанавливается с помощью реализации следующих функций менеджера портфеля [130]:

- согласование (выравнивание) проектов и других компонент портфеля в соответствии со стратегией;
- обеспечение сбалансированности проектов между собой как частей портфеля;
- оценку стоимости и взаимосвязей проектов портфеля;
- определение доступности ресурсов и расстановку приоритетов;
- включение и исключение проектов в портфеле.

Система управления портфелем для эффективной поддержки выполнения представленных функций предусматривает выделение следующих ключевых ролей и организационных структур[123]:

- наблюдательный совет управления портфелем;
- менеджер (директор) портфеля проектов;
- офис управления портфелем проектов.

Одна из задач управления портфелем – максимально увеличить ценность портфеля с помощью тщательного изучения намеченных для включения в портфель проектов и программ и своевременного исключения проектов, не соответствующих стратегическим задачам портфеля.

Другими задачами являются уравнивание пошаговых и радикальных инвестиций и эффективное использование ресурсов портфеля. Обычно ответственность за управление портфелем в интересах организации берут на себя старшие менеджеры или высшее руководство [130].

Управление портфелями проектов представляет собой термин, используемый для описания методов анализа и управления группой текущих или saniруемых проектов.

Прежде чем перейти к управлению инвестиционной стоимостью земельных участков под реализацию инвестиционного проекта комплексного освоения жильем эконом-класса, хотелось бы провести анализ развития рынка жилья эконом-класса и рынка земельных участков под комплексное жилищное строительство.

Глава 2. АНАЛИЗ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОСОБЕННОСТИ ИХ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЭКОНОМ-КЛАССА

2.1. Анализ особенностей и тенденций развития рынка недвижимости под жилье эконом-класса в РФ

Прежде чем перейти к анализу регионального рынка земельных участков и особенностей их комплексного освоения жильем экономического класса, хотелось бы выявить закономерности развития строительной отрасли в области жилья эконом-класса.

Жилье эконом-класса, как самостоятельный сегмент рынка жилья, стал выделяться в 2010 году с опубликованием приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 февраля 2010 года № 79, где были определены его технические характеристики. В соответствии с Приказом [17] к жилью эконом-класса следует относить:

- однокомнатные квартиры площадью 28–45 кв. метров;
- двухкомнатные квартиры площадью 44–60 кв. метров;
- трехкомнатные квартиры площадью 56–80 кв. метров;
- четырехкомнатные квартиры площадью 70–100 кв. метров.

Также к жилью эконом-класса рекомендуется относить жилые помещения малоэтажных индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки, общая площадь жилья которых составляет не более 150 квадратных метров. Рекомендуемая площадь земельных участков для малоэтажных индивидуальных жилых домов – не более 1000 кв. метров, для частей жилых домов (жилых домов блокированной застройки) – не более 400 кв. метров на одну часть жилого дома (один блок жилого дома блокированной застройки).

Средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации установлена Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (Минстрой). Данный показатель устанавливается на первый и третий квартал каждого года.

В настоящее время в России предпринимаются попытки решить проблему развития жилищного строительства эконом-класса и социального жилья. Все это будет зависеть от многих факторов: от проекта, технологии строительства, себестоимости квадратного метра и стоимости земли. Для этих целей разрабатывается комплекс мер, направленных:

- 1) на реализацию на территории городов задач Приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»;
- 2) на обеспечение права жителей приобрести жилые помещения на рынке жилья за доступную плату;

3) на увеличение объемов предоставления социального жилья и сокращение максимального срока ожидания жителями улучшения жилищных условий, в установленном порядке признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий;

4) на повышение эффективности использования муниципального жилищного фонда и бюджетных средств, выделяемых на реализацию муниципальных жилищных программ^{31,32}.

Для этих целей Фондом РЖС уже несколько лет подряд проводится конкурс на лучший проект энергоэффективного жилища экономического класса, а также эскиза архитектурно-планировочного решения застройки территории. Так, в 2013 г. победителями стали проект многоквартирного жилого дома, разработанный ООО «Архитектурное бюро современного проектирования VII», и лучшее планировочное решение ОАО «Новосиб-гражданпроект», г. Новосибирск³³.

Для этих целей государственными органами власти были разработаны множество программ. Так, по данным программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», общий объем ввода жилья в РФ должен к 2016 году составлять 92000 кв. м, а 60% (55200 кв. м) будет составлять жилье эконом-класса (рис. 2.1).

На рис. 2.1 показана доля возводимого жилья эконом-класса в Российской Федерации по данным основных показателей государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». На рисунке видно, что, начиная с 2016 года, планируется объем строящегося жилья эконом-класса довести до 60%, в ближайшие годы планируется значительное увеличение данного показателя.

Следует отметить, что официальные статистические данные по жилью эконом-класса имеются только за 2012 год. Ранее данный сегмент рынка жилой недвижимости не выделялся.

Плановые показатели по жилью эконом-класса в 2012 г. увеличились на 1,9% и составили 46,9% (30,58 тыс. кв. м) от общего объема ввода жилья. Это связано с тем, что в 2012 году активно велось индивидуальное жилищное строительство, которое и составило основную долю жилья эконом-класса. В настоящее время данный сегмент строительной отрасли замедлил темпы развития, вследствие чего, по данным за октябрь 2013 го-

³¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 г. «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы».

³² Интернет-интервью с заместителем генерального директора Фонда РЖС Кузнецовым С.В. Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства: актуальные вопросы в сфере развития жилищного строительства в Российской Федерации // ИА "ГАРАНТ" URL: <http://www.garant.ru/action/interview/285685/#ixzz2v11k9Kz9> (дата обращения: 30.09.2013.).

³³ Лучший проект энергоэффективного жилища экономического класса и эскиз архитектурно-планировочного решения застройки территории // Фонд РЖС URL: <http://www.fondrgs.ru/work/contests/>.

да, наблюдается значительное сокращение объемов строительства жилья эконом-класса (рис. 2.2).

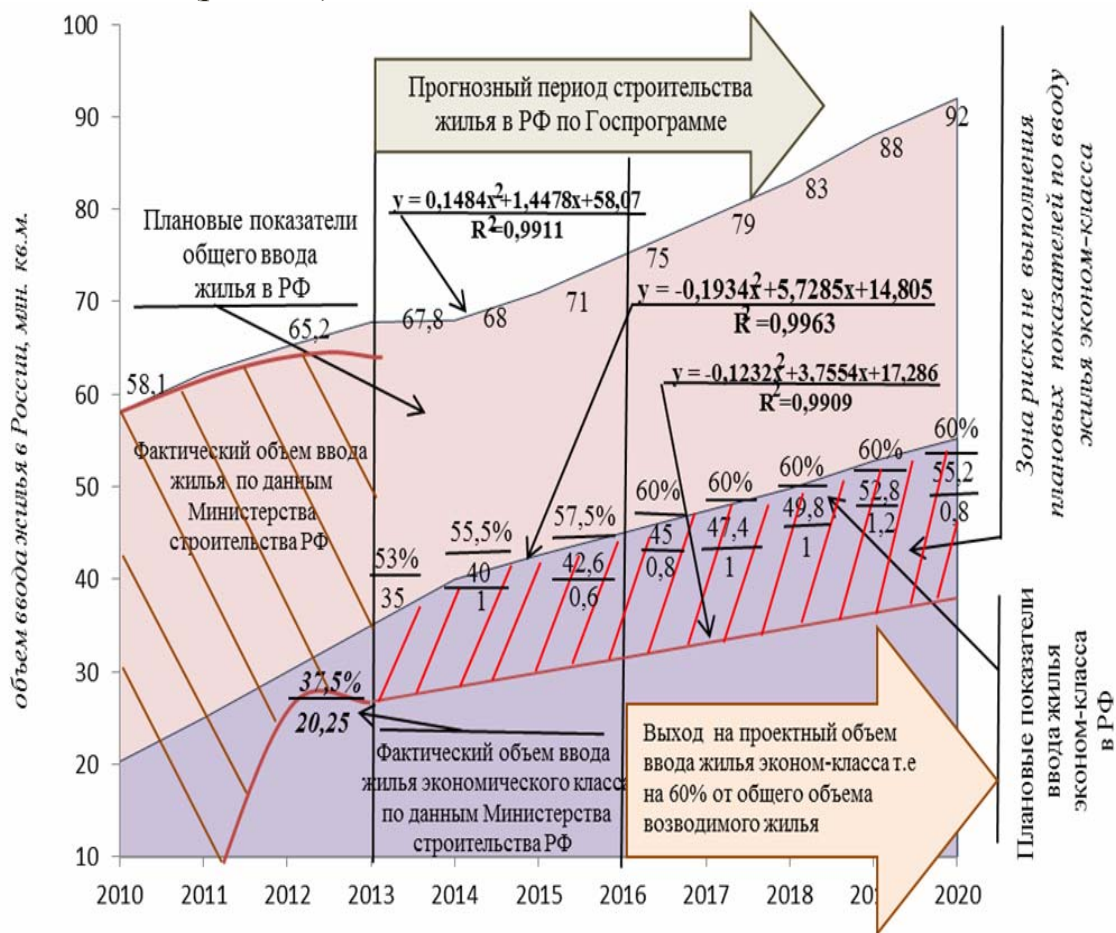


Рис. 2.1. Основные тенденции развития рынка жилья эконом-класса в РФ за 2010–2020 гг.

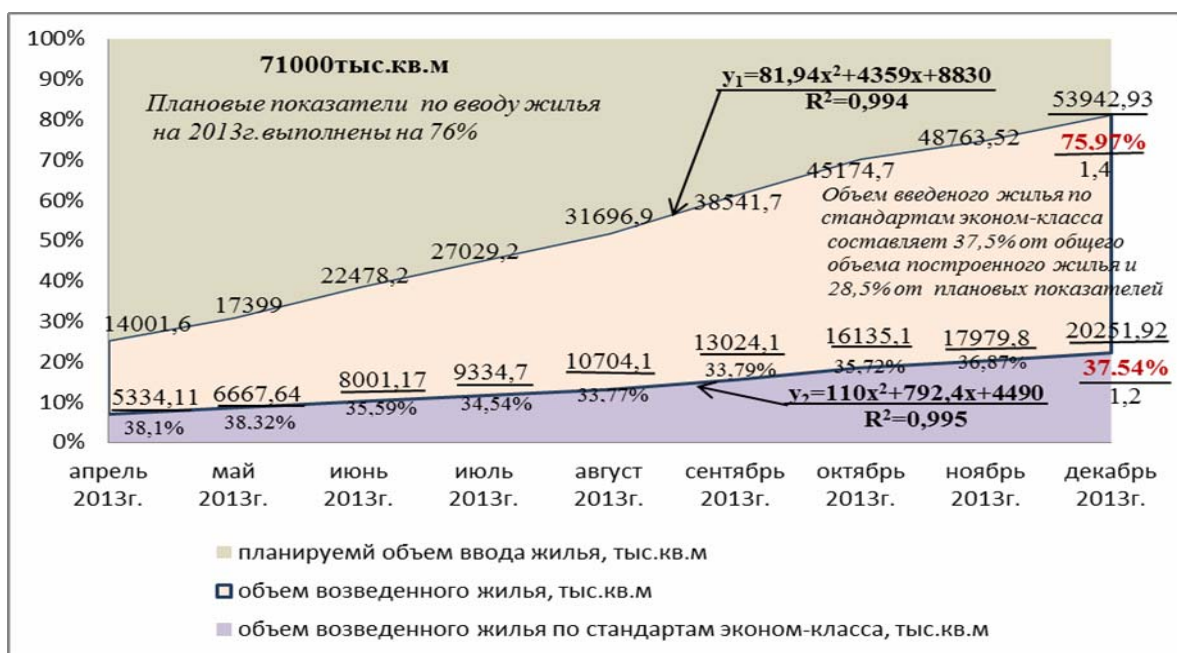


Рис. 2.2. Особенности развития рынка жилья по сегменту эконом-класса в РФ за 2013 г.

Как видно из рис. 2.2, в 2013 году в России планировалось построить 71000 кв. м жилья, но на конец года данный показатель выполнен только на 75,97% (53942,93 кв. м), а по жилью эконом-класса – только на 37,54% (20251,91 кв. м), что на 57,86% меньше запланированного в Госпрограмме.

На рис. 2.3 представлена динамика ввода жилья эконом-класса в РФ за 2013 г.

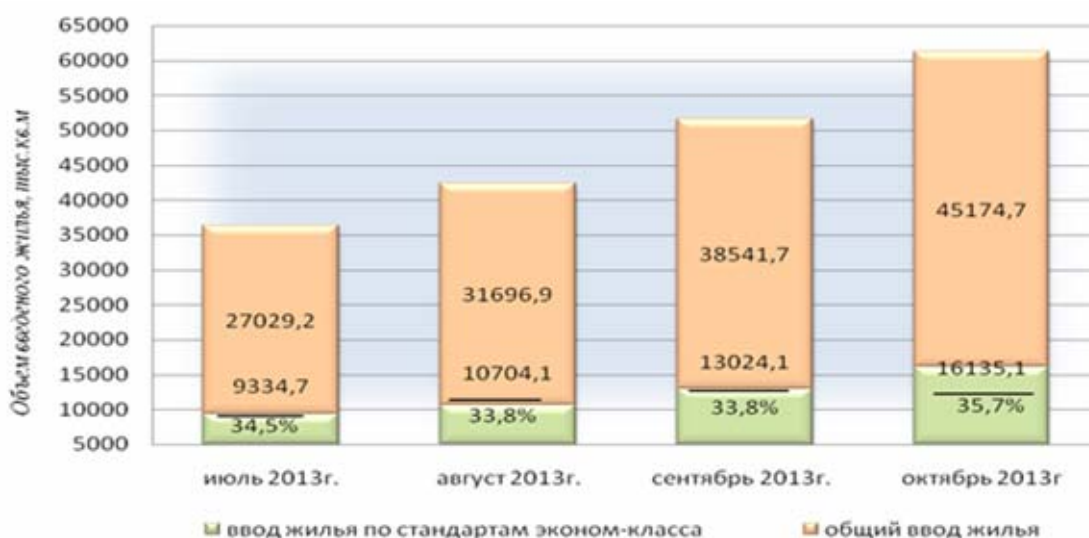


Рис. 2.3. Ввод жилья по стандартам эконом-класса в абсолютных показателях

Как видно из рис. 2.3, ввод жилья по стандартам эконом-класса в России происходит не равномерно.

В течение года также произошли изменения в доле строительства жилья эконом-класса Федеральных округов относительно всей территории России. Так, в июле на Центральный Федеральный округ (ЦФО) приходилось 23% от общего ввода жилья эконом-класса, а к ноябрю этот показатель сократился до 21%. Отрицательные изменения коснулись и Дальневосточного Федерального округа (ДФО), а увеличение произошло в Приволжском (ПФО) и Северо-Кавказском (СКФО) Федеральных округах (рис.2.4).

На рис. 2.5 показан рейтинг Федеральных округов по объемам возводимого жилья по стандартам эконом-класса за 2013 год. Первое место в строительстве жилья эконом-класса принадлежит Приволжскому Федеральному округу (3546,9 тыс. кв. м), а последнее Дальневосточному Федеральному округу (524,6 тыс. кв. м), что на 85,2% меньше.

Проведем анализ роста объема строительства жилья экономического класса в РФ по Федеральным округам (рис. 2.6, 2.7). На рис. 2.6 представлено изменение ввода жилья по месяцам 2013 года, на рис. 2.7 показан цепной индекс роста объема строительства по стандартам эконом-класса по Федеральным округам. Как видно из рис. 2.6, наибольшие колебания присущи ЦФО. В августе там было введен наименьший объем жилья эконом-класса, однако в сентябре объемы резко увеличились. ДФО присуще самое равномерное введение строительства данного сегмента рынка не-

движимости, но и самые минимальные объемы строительства. Наибольших показателей в данной области добились Центральный, Приволжский и Сибирский Федеральные округа (СФО).

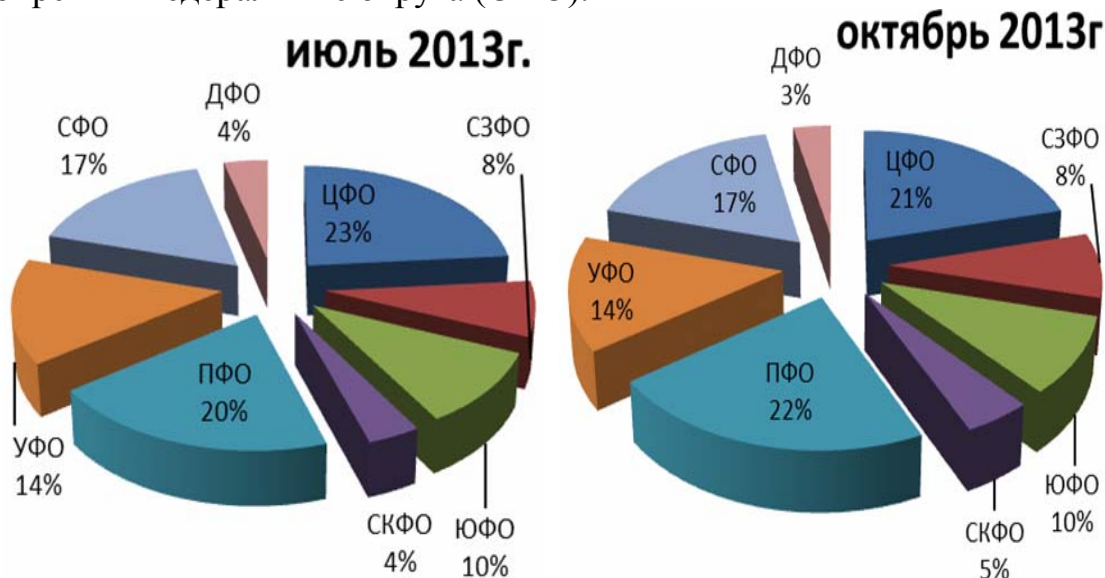


Рис. 2.4. Ввод жилья по стандартам эконом-класса в относительных показателях по Федеральным округам

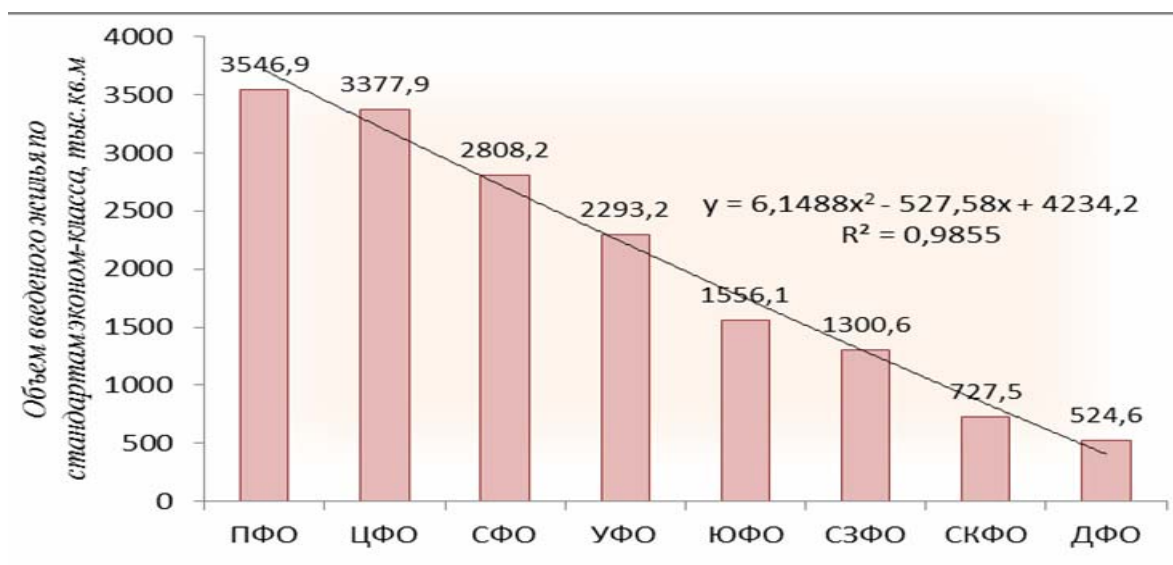


Рис. 2.5. Рейтинг Федеральных округов по объемам возводимого жилья по стандартам эконом-класса за 2013 год

Развитие жилищного фонда социального использования, обеспечение условий для жилищного строительства должны опираться на новые формы и механизмы улучшения жилищных условий жителей. В долгосрочной перспективе необходимо удовлетворять жилищные потребности населения без привлечения значительных объемов бюджетных средств. По мнению автора, этих целей можно добиться за счет комплексной застройки территории жильем эконом-класса с оптимальными параметрами государственно-частного партнерства при реализации таких проектов.

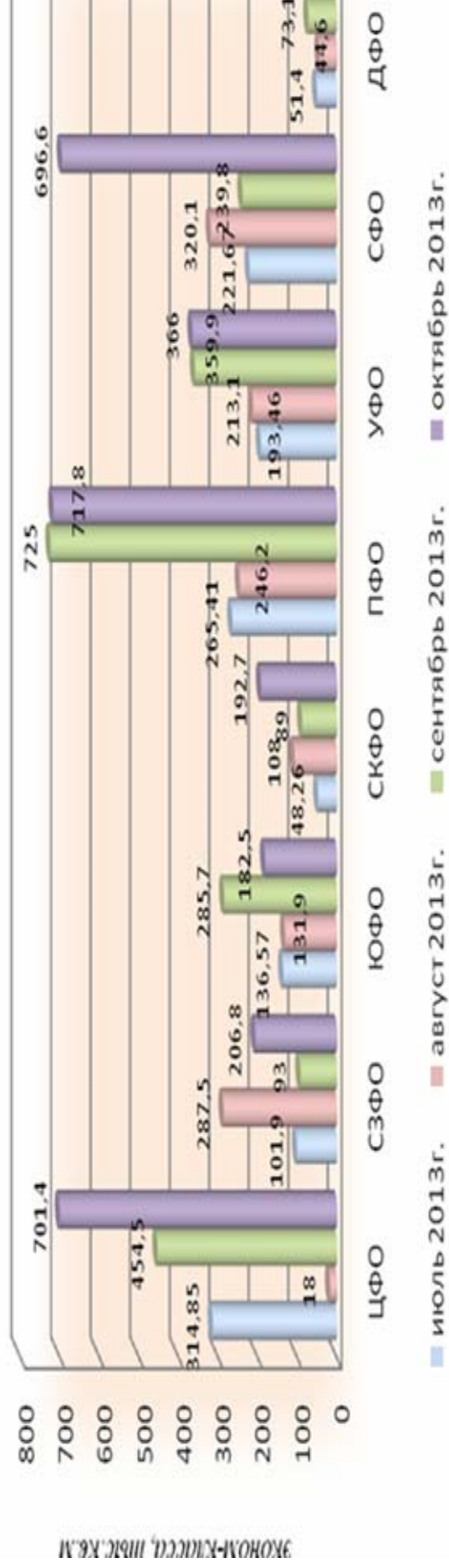


Рис. 2.6. Ввод жилья по стандартам эконом-класса в абсолютных показателях по Федеральным округам

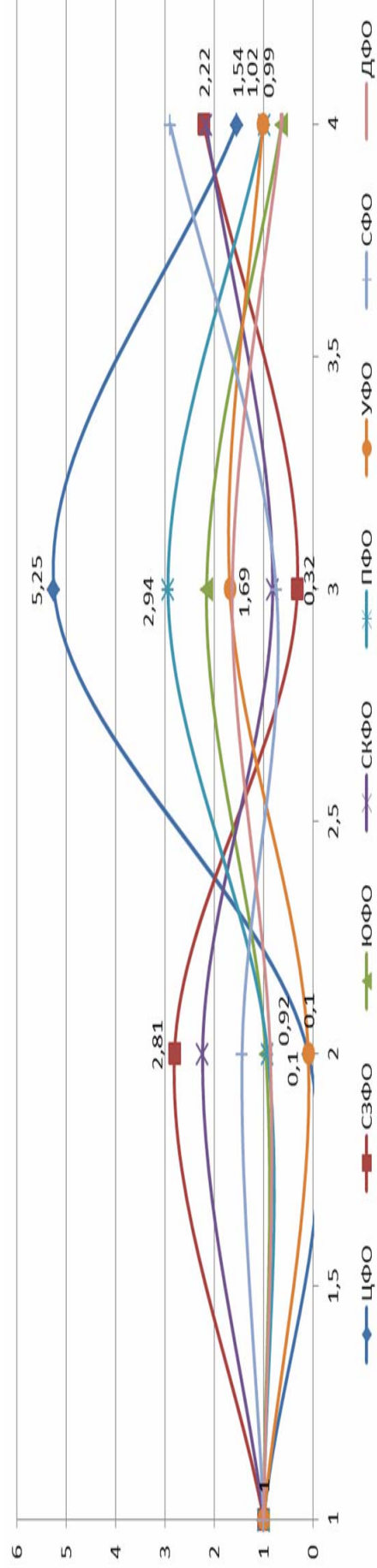


Рис. 2.7. Цепной индекс роста объема строительства по стандартам эконом-класса по Федеральным округам

Но есть целый ряд проблем, без решения которых строительство не сможет развиваться в данной области. Главное – это стоимость квадратного метра жилья, в настоящее время она не доступна среднему классу населения и намного превышает стоимость, определенную для жилья экономического класса.

На рис. 2.8 представлен график изменения стоимости квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости, а также показатель средней рыночной стоимости, устанавливаемый Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.



Рис. 2.8. Анализ изменения стоимости квадратного метра жилья в РФ

Данный показатель устанавливается ежеквартально для каждого региона и применяется для расчета размеров безвозмездных субсидий при приобретении или строительстве жилых помещений гражданами за счет средств федерального бюджета. По мнению многих экспертов и специалистов, этот показатель и принимается как стоимость жилья экономического класса.

Как видно из рис. 2.8, стоимость жилья эконом-класса гораздо ниже, чем стоимость жилья на рынке недвижимости. Однако прослеживается положительная тенденция изменения стоимости жилья эконом-класса: на конец года она увеличилась на 4,7%, а стоимость на первичном рынке – на 2,5%, на вторичном на – 3,9%. Изменения стоимости на жилье по Федеральным округам представлена на рис. 2.9. Самая высокая стоимость жилья отмечена в ДФО и СЗФО, а самая наименьшая – в СКФО. В этих округах строительство жилья эконом-класса ведется самыми медленными темпами. В ПФО наблюдается наибольший разброс в стоимости жилья.

Из вышеприведенного анализа строительства жилья эконом-класса посредством комплексной застройки можно сделать выводы, что:

- строительство жилья эконом-класса не выгодно инвестору-застройщику, так как его стоимость намного меньше рыночной стоимости;

- рентабельность проектов комплексного освоения территории жильем эконом-класса очень мала;

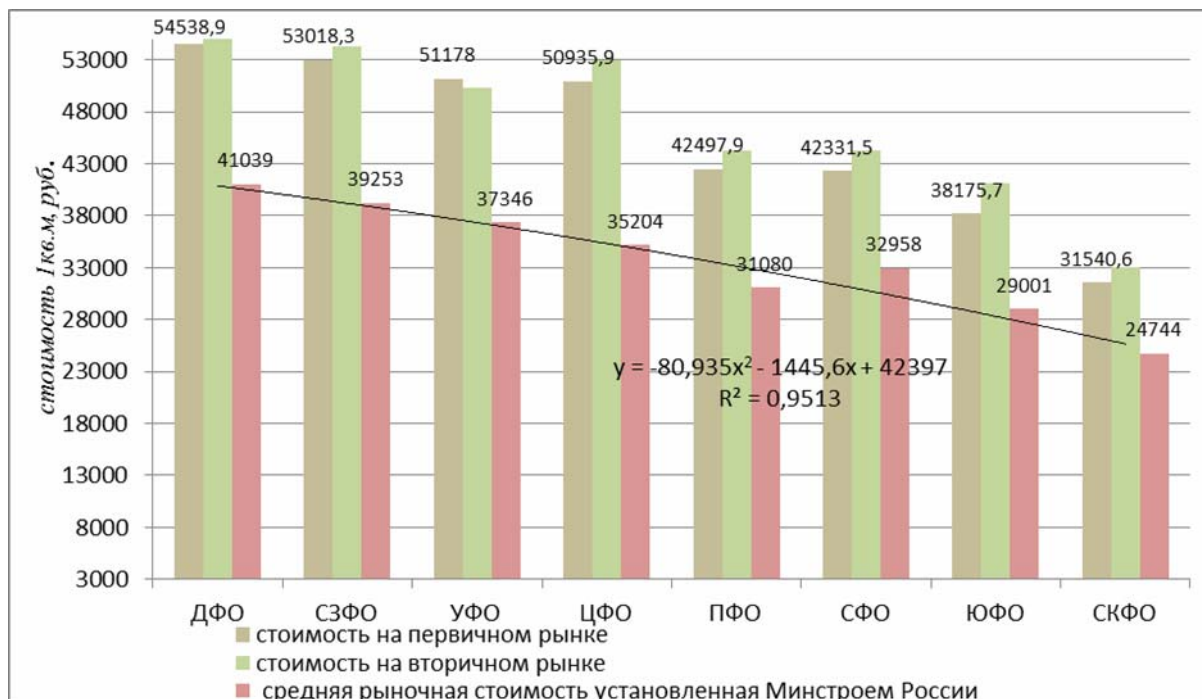


Рис. 2.9. Изменение стоимости квадратного метра жилья по Федеральным округам Российской Федерации

- строительство инженерных коммуникаций, дорог, школ, детских садов, больниц и других объектов инфраструктуры является также очень дорогостоящим, а в связи с низкой стоимостью квадратного метра и не выгодно, что ведет к низкому уровню инвестиционной привлекательности проектов данного типа;

- данный сегмент рынка недвижимости является молодым;

- ввод жилья эконом-класса выполняется не равномерно в течение года, это связано с влиянием экономики на рынок недвижимости, особенно на рынок жилья эконом-класса. Этот сегмент рынка не может развиваться без поддержки бюджетов всех уровней власти, а также бизнес-структур.

Для решения этой проблемы необходимо полнее использовать возможности, принципы и приемы государственно-частного и муниципально-частного партнерства³⁴.

Необходимо с чистого листа решать вопросы подведения к районам застройки магистральных инженерных сетей и автомобильных дорог, на что у органов местного самоуправления нет ресурсов. Если же решение этих вопросов перекладывать на самих застройщиков, то существенно возрастает себестоимость строящегося жилья, следовательно, серьезно

³⁴ Косарева Н.Б. Возможные формы государственно-частного партнерства в реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России». Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – М.: – 2006. – №1 – 2(26 – 27). – с. 24 – 26.

снижается его доступность для населения, и проект становится убыточным уже в начальной стадии его реализации³⁵.

Подключение земельных участков к техническим условиям осуществляется сетевыми компаниями с завышенными требованиями. В связи с этим увеличивается стоимость тарифов. Иногда технические условия являются просто неподъемными для инвесторов. Поэтому возникает необходимость разработки механизма эффективного использования коммунальных систем при взаимодействии органов власти и инвесторов-застройщиков³⁶.

Тема строительства жилья эконом-класса все более и более активно рассматривается на всех уровнях государственной власти Российской Федерации. Появляются новые программы и проекты, ориентированные на конкретные регионы, призванные улучшить ситуацию со строительством доступного жилья. Девелоперы понимают, что сегмент жилья эконом-класса является более привлекательным, спрос на такое жилье растет. Однако реализация подобных проектов сопровождается большими рисками, что увеличивает требования к инвесторам-застройщикам со стороны государства.

Реализация проектов комплексного освоения и развития территорий в целях жилищного строительства эконом-класса, предусматривающих обеспечение земельных участков инженерной, социальной и дорожной инфраструктурами, предполагает осуществление комплексных мер государственной поддержки в различных формах.

Для этих целей государству нужно принять ряд мер:

- разработать механизм стимулирования органов местного самоуправления к созданию условий для строительства жилья эконом-класса;
- определить в каждом регионе крупных, надежных девелоперов, способных реализовать проекты данного типа с долей участия государства;
- апробировать проекты предоставления бесплатных земельных участков под строительство жилья экономического класса, предусмотрев при этом ограничение продажной цены на такое жильё;
- обеспечить все земельные участки под комплексную жилую застройку эконом-класса инженерной, социальной и дорожной инфраструктурой;
- упростить процессы оформления и регистрации документов в строительстве;
- разработать механизмы эффективных и устойчивых организационных и финансовых взаимосвязей государства и бизнеса при строительстве жилья эконом-класса.

³⁵ Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», утвержден президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов, протокол №2 от 21 декабря 2005 г.

³⁶ Куликова М.М. О мерах, направленных на увеличение объемов жилищного строительства, включая обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой. Имущественные отношения в Российской Федерации. – М.: – 2006. – №4. – с. 3 – 11.

По данным Росстата общие объемы строительства жилья эконом-класса по установленным Минстроем ценам определяют в ближайшие годы потребность РФ в жилье эконом-класса порядка 1120 млн кв. м.

Доступность жилья эконом-класса в нашей стране для 30–40% населения может быть достигнута только с помощью дальнейшего снижения его стоимости для продажи, а также при поддержке государством отдельных категорий граждан. Все это возможно, по мнению автора, при эффективном управлении инвестиционной стоимостью земельных участков под комплексную застройку территории жильем экономического класса с определением оптимальных параметров государственно-частного партнерства в реализации данных инвестиционно-строительных проектов.

Важную роль в управлении инвестиционной стоимостью могли бы сыграть территориальные подразделения Фонда РЖС [138], формирование которых началось в конце 2010 года. По мнению многих экспертов, на них можно возложить действия, направленные на сокращение сроков строительства жилья, особенно в части проведения согласований проектов строительства и снижения себестоимости строительства жилья за счет минимизации затрат на приобретение прав на земельный участок, подключений к основным инженерным коммуникациям.

Реализация всех поставленных государством задач возможна при эффективном управлении инвестиционной стоимостью земельных участков под комплексную застройку территории жильем экономического класса с определением оптимальных параметров государственно-частного партнерства в реализации данных инвестиционно-строительных проектов. Для углубленного изучения данной проблемы проведем анализ особенностей рынка земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса на примере субъекта Российской Федерации – Пензенской области.

2.2. Особенности рынка земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса в Пензенской области

Земельный фонд в административных границах области по состоянию на 1 января 2013 года составляет 4335,2 тыс.га. Распределение земель Пензенской области по категориям представлено в табл. 2.1.

Таблица 2.1

Распределение земель Пензенской области по категориям

Категории земель	Площадь тыс. га				
	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2012 г. к 2011 г.	2013 г. к 2012 г.
1	2	3	4	5	6
1. Земли сельскохозяйственного назначения	3074,9	3074,2	3074,1	- 0,7	- 0,1
2. Земли населенных пунктов	227,3	227,5	227,7	+ 0,2	+ 0,2
3. Земли промышленности, энергетики транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	42,1	42,7	42,8	+0,6	+0,1
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов	9,1	9,1	9,1	-	-
5. Земли лесного фонда	964,5	964,5	964,5	-	-
6. Земли водного фонда	14,8	14,8	14,8	-	-
7. Земли запаса	2,5	2,4	2,2	-0,1	-0,2
Итого земель:	4335,2	4335,2	4335,2	-	-

Из табл. 2.1 видно, что в 2012 году произошли изменения в структуре земельного фонда по категориям. Уменьшение земель сельскохозяйственного назначения на 0,7 тыс.га. произошло за счет перевода этих земель в земли населенных пунктов площадью 0,1 тыс. га., в земли промышленности, транспорта, связи...площадью 0,6 тыс.га, а также увеличились земли населенных пунктов на 0,1 тыс.га за счет земель запаса. А в 2013 году произошло уменьшение земель сельскохозяйственного назначения на 0,1 тыс.га. произошло за счет перевода этих земель в земли населенных пунктов. Земли населенных пунктов увеличились на 0,1 тыс.га и за счет земель запаса. Земли промышленности, транспорта, связи увеличились на 0,1 тыс.га за счет земель запаса.

Динамика распределение земель области по категориям представлена на рис. 2.10. В целом по Пензенской области можно увидеть значительное увеличение площадей категории земель населенных пунктов и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, что в лишний раз доказывает, что под жилую застройку по Пензенской области выделяется наибольшее количество земель.

Как говорилось ранее, в настоящее время для строительства жилья эконом-класса проводятся аукционы по «голландской» системе. Из

выступления генерального директора Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства А.А. Бровенмана³⁷ следует, что в основном проекты строительства жилья эконом-класса реализуются на земельных участках, подготовленных фондом РЖС, но в настоящее время еще не заключено ни одного договора по «голландской» системе, хотя аукционы признаны состоявшимися.

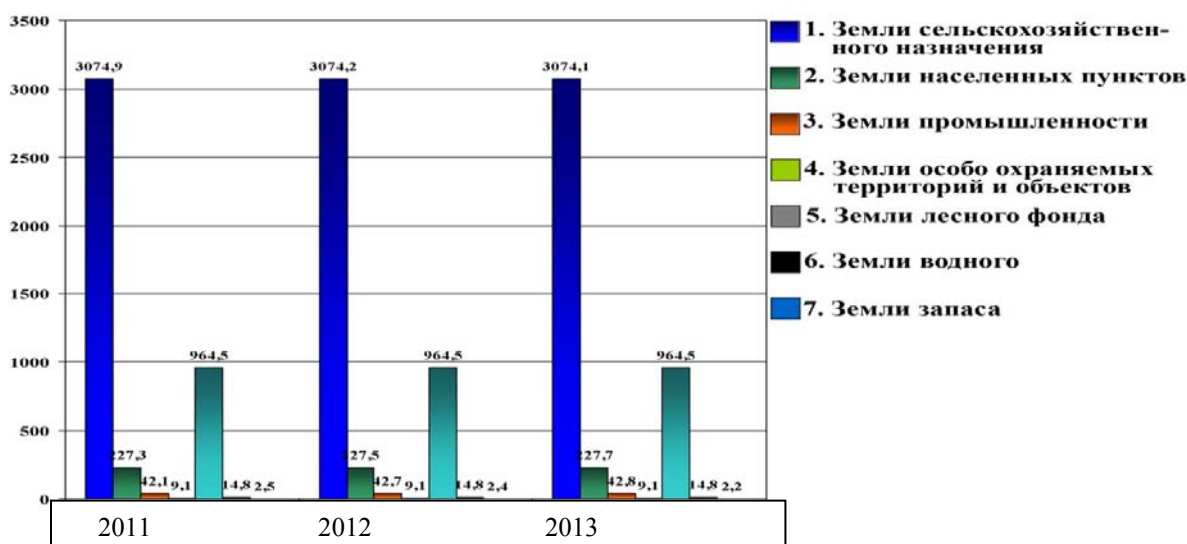


Рис. 2.10. Динамика распределение земель области по категориям

В качестве аналитического шага выполним анализ основных показателей и общих тенденций развития рынка земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса в Пензенской области. Анализ показал, что в целях обеспечения жилищного строительства в муниципальных образованиях Пензенской области в генеральных планах предусматриваются земельные участки для комплексной жилой застройки территории.

По данным Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области в каждом районе определены земельные участки для жилищного строительства. Так, по состоянию на 1 марта 2013 года определено 3691,84 га земельных участков под жилую застройку, из них для размещения комплексной застройки – 875,324 га. Информация о земельных участках по муниципальным образованиям Пензенской области представлена в табл. 2.2.

В настоящее время сформировано для комплексного освоения в целях жилищного строительства эконом-класса 490,5 га, а предоставлено – 461,9 га.

В г. Пензе, г. Кузнецке, Башмаковском, Белинском, Вадинском, Городищенском, Земетчинском, Иссинском, Камешкирском, Кольшлейском, Лопатинском, Лунинском, Мокшанском, Наровчатском, Неверкинском,

³⁷ О ходе освоения земельных участков Фонда «РЖС», предоставленных под комплексное освоение территорий // Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства URL: <http://www.fondrgs.ru/work/work/monitoring/>.

Нижнеломовском, Сердобском, Сосновоборском, Тамалинском, Шемышейском районах Пензенской области земельные участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства отсутствуют.

Т а б л и ц а 2.2

Данные о земельных участках, определенных под строительство жилья в районах Пензенской области

№ п/п	Районы	Площадь участка, га	Количество квартир (инд. домов), шт.	Планируемая общая площадь жилья, м ²
1	2	3	4	5
1	Башмаковский	90,4	510	37340
2	Бековский	21,4	124	10174
3	Белинский	82	472	60760
4	Бессоновский	420,5746	12993	162998
5	Вадинский	100,1	231	23100
6	Городищенский	56,3	633	45510
7	Земетчинский	63,03	245	14700
8	Иссинский	28,35	103	9500
9	Каменский	21,7892	443	20800
10	Камешкирский	27,939	178	15990
11	Колышлейский	23,0	145	14500
12	Кузнецкий	124,86	700	73620
13	Лопатинский	163,1	1101	65520
14	Лунинский	13,39	146	8535
15	М. Сердобинский	80,2	536	32040
16	Мокшанский	158,78	688	83680
17	Наровчатский	23,59	137	13700
18	Неверкинский	29,3	177	15930
19	Нижнеломовский	572,1	3444	222766
20	Никольский	82,01	187	41489
21	Пачелмский	227,5	1285	92870
22	Пензенский	392,33	32145	1072854
23	Сердобский	99,5	516	44450
24	Сосновоборский	13,2	144	7940
25	Спасский	84	427	14030
26	Тамалинский	69,9	118	10180
27	Шемышейский	429,43	1994	172735
	Всего:	3691,84	54294	2579538

Проведя анализ предоставления земельных участков под строительство жилья относительно муниципальных образований (рис. 2.11), можно сказать, что наибольшие площади выделяются в ближайших районах к областному центру таких, как Бессоновский, Шемышейский, Пензенский и др.

В этих же районах земельные участки планируется использовать под комплексное жилищное строительство эконом-класса (рис. 2.12). Самые

большие земельные участки под строительство жилья в Пензенской области предоставлены в Нижнеломовском районе.

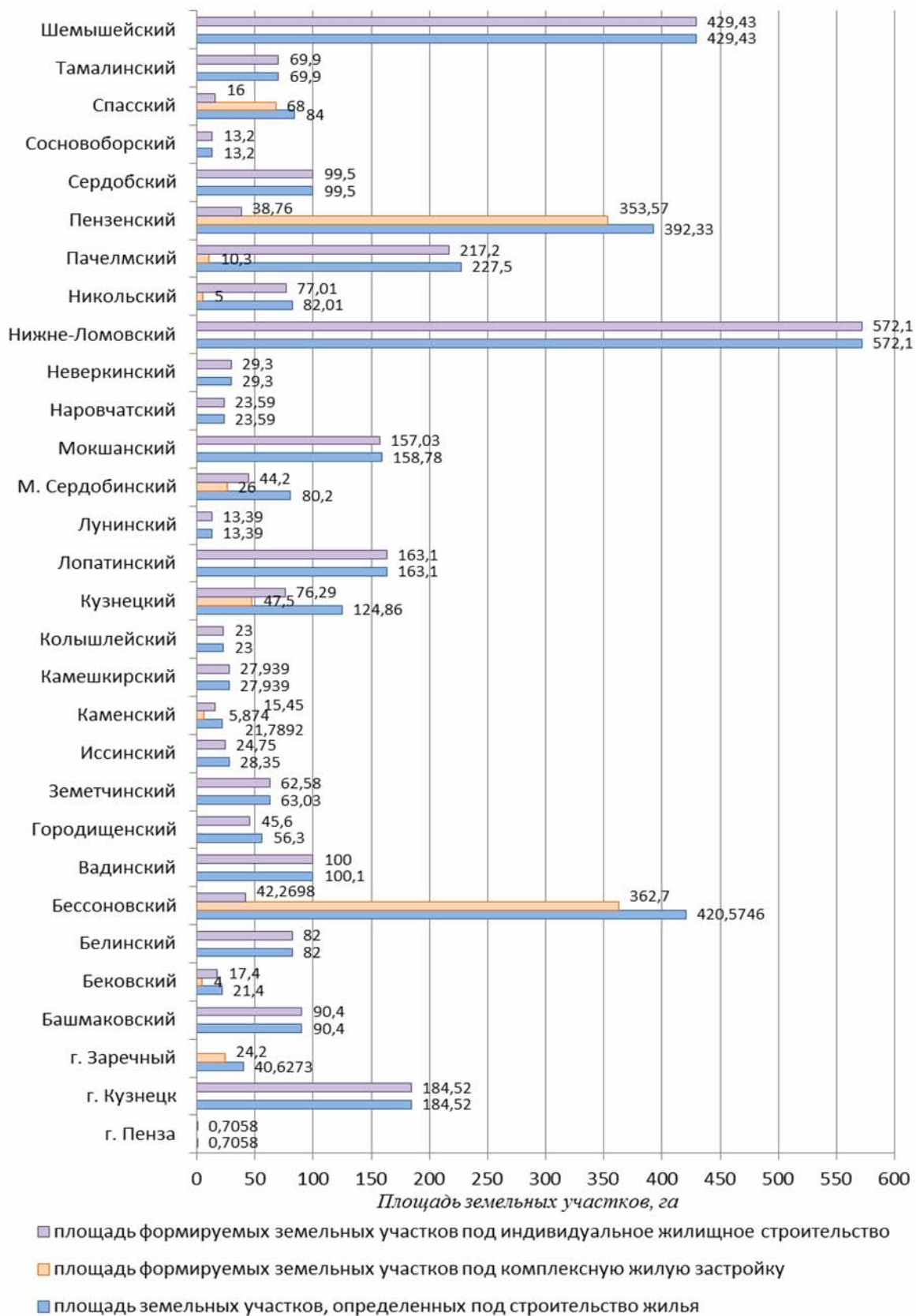


Рис. 2.11. Анализ формирования, предоставления и использования земельных участков под строительство жилья

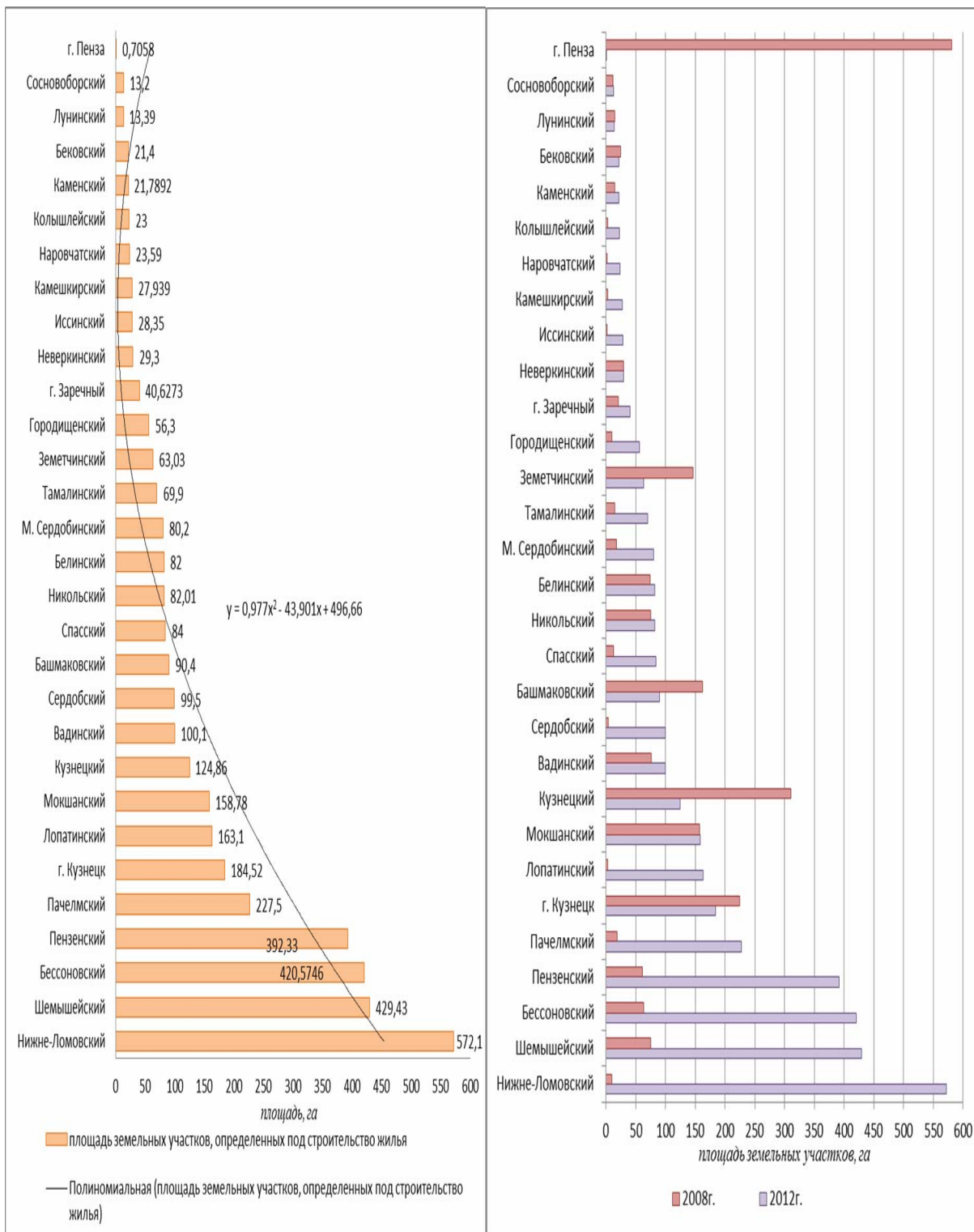


Рис. 2.12. Анализ предоставления земельных участков под строительство жилья относительно муниципальных образований с 2008 по 2013 г.

Таким районам, как: Сердобский, Лунинский, Бековский, Каменский, Колышлейский, Наровчатский, Камешкирский, Иссинский, Неверкинский, присущ минимальный уровень предложения земельных участков, а самый низкий уровень представлен в городе Пензе.

Из трех важных административных центров Пензенской губернии только в г. Заречном представлены земельные участки под комплексное жилищное строительство эконом-класса, хотя в г. Кузнецке выделено больше земель.

На рис. 2.13 показано изменение в области распределения земельных участков в период с 2008 по 2013 гг. Низкий уровень предложения земельных участков был представлен в г. Пензе, где в настоящее время предложения практически отсутствуют. Это свидетельствует о том, что строительство жилья перемещается из центра в районы области, где земельные участки наиболее дешевые и стоимость квадратного метра гораздо ниже, чем в областном центре. Однако с учетом спроса на жилье эконом-класса в административном центре Пензенской области комплексное жилищное строительство эконом-класса перемещается в ближайшие районы.

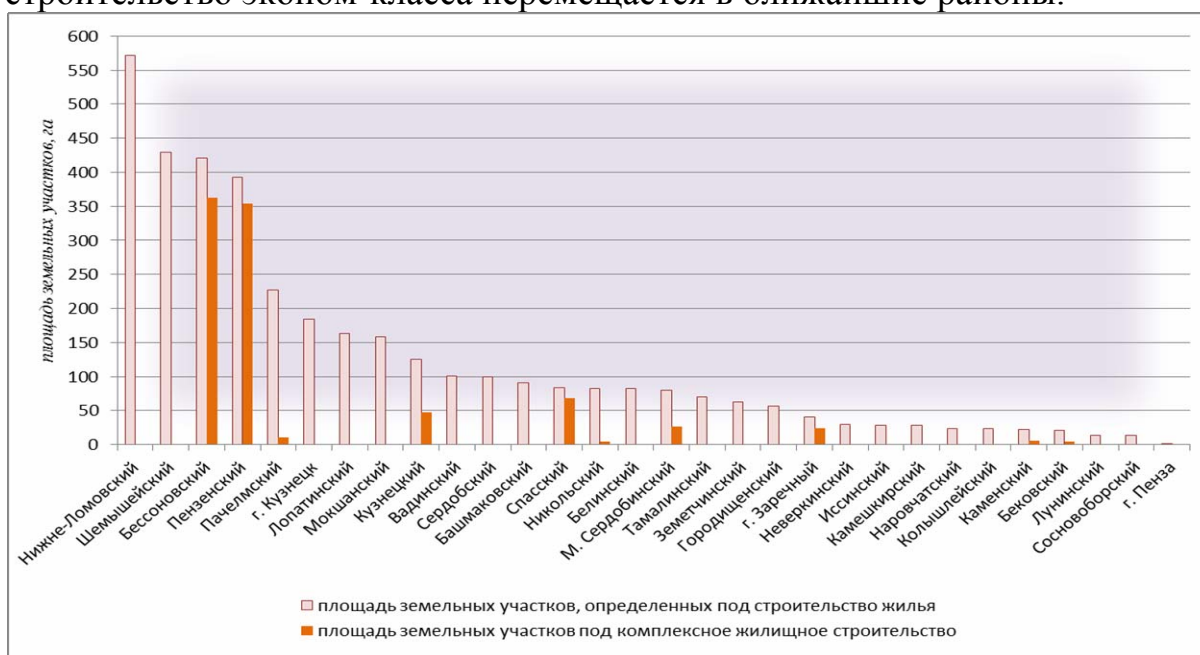


Рис. 2.13. Анализ предложения по формированию земельных участков, под комплексную жилую застройку

Как говорится в государственной программе по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем, земельные участки, выделенные под строительство жилья, в том числе под комплексную жилую застройку эконом-класса, должны быть оснащены инженерными сетями. Для этих целей был проведен статистический анализ по земельным участкам на наличие оснащенности инженерными сетями.

Результаты анализа представлены на рис. 2.14, а на рис. 2.15 показана общая оснащенность земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса в целом по Пензенской области.

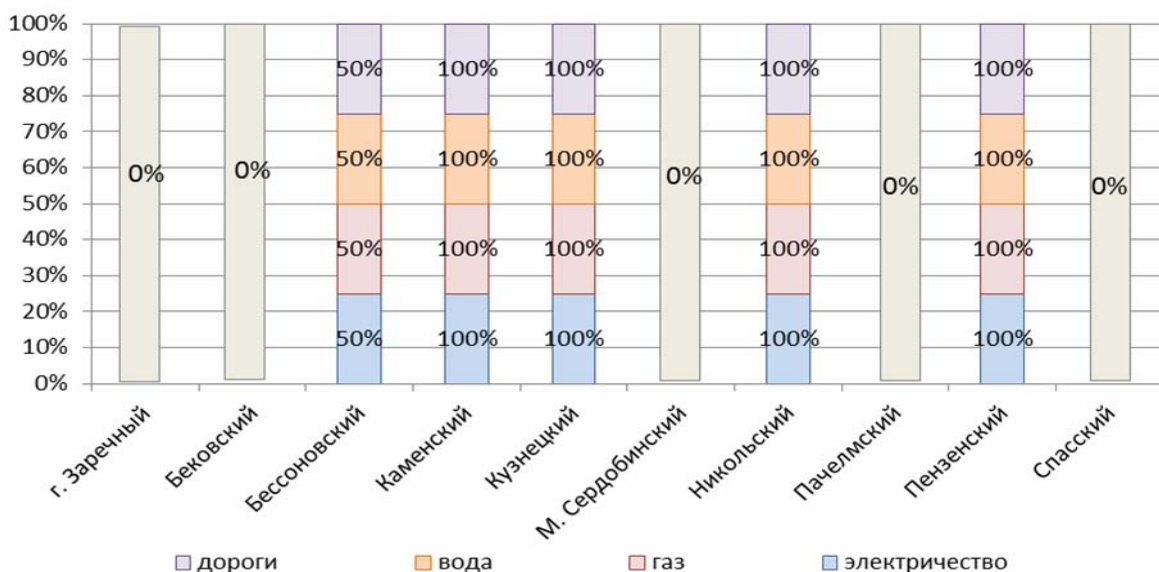


Рис. 2.14. Оснащенность земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса в районах Пензенской области инженерными сетями

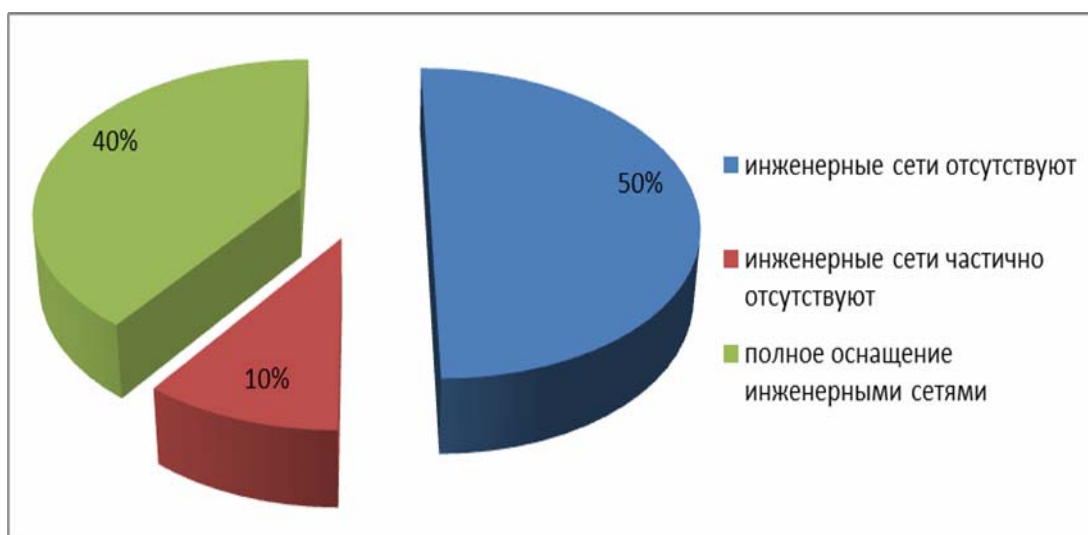


Рис. 2.15. Оснащенность земельных участков инженерными сетями в процентном соотношении по районам, в которых предоставлены земельные участки под комплексную жилую застройку эконом-класса

Как видно из рис. 2.14, 2.15, в 50% муниципальных образований Пензенской области земельные участки под комплексную жилую застройку эконом-класса не оснащены инженерными сетями, только в пяти районах все подготовленные участки оснащены инженерными сетями.

На рис. 2.15 показана общая оснащенность земельных участков под застройку жилья эконом-класса в процентном соотношении по районам, в которых предоставлены земельные участки под комплексное освоение

жилем экономического класса, а на рис. 2.16 показана общая оснащенность относительно площадей земельных участков.

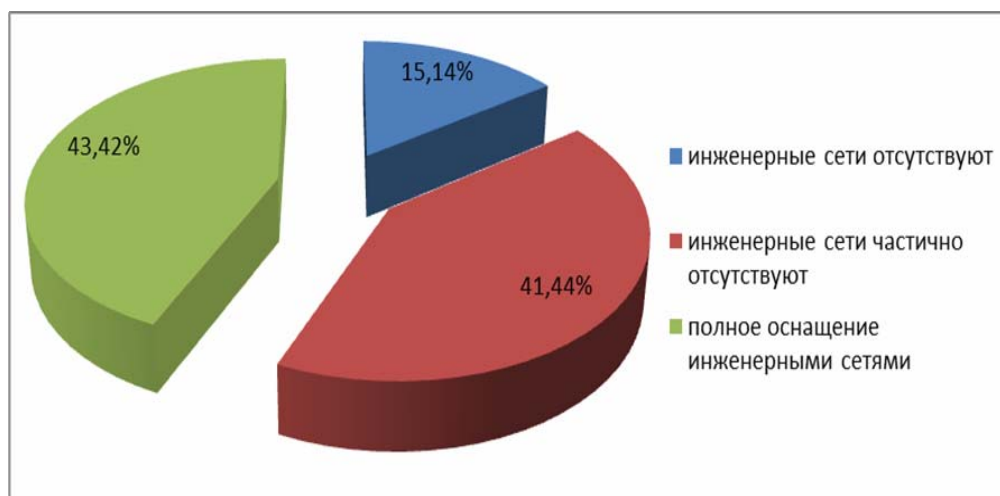


Рис. 2.16. Оснащенность земельных участков под застройку жилья эконом-класса инженерными сетями по Пензенской области относительно площади территории

Из всего вышесказанного можно сделать вывод о том, что рынок земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса в Пензенской области смещается от административно-территориального центра Пензенской губернии в ближайшие районы области. Половина земельных участков, предоставленных под комплексную жилую застройку эконом-класса, не оснащена инженерными сетями. Для более детального изучения проблемы рассмотрим тенденции формирования рынка жилья эконом-класса в Пензенской области.

2.3. Основные тенденции формирования рынка жилья эконом-класса в Пензенской области

Проведем анализ основных тенденций формирования рынка жилья эконом-класса в Пензенской области. Как говорилось в подразд. 2.1, основная доля земельных участков под комплексное строительство жилья эконом-класса сосредоточена в ближайших к областному центру районах Пензенской области. При этом в качестве отдельного сегмента данного типа рынка взят его преимущественно самый большой сектор предложения – многоэтажное жилищное строительство (МЖС). Именно оно в своем большинстве и выполняет до сих пор роль генератора предложения жилья эконом-класса при комплексной жилой застройке территорий в муниципальных образованиях Пензенской области.

В Пензенской области, так же, как и на всей территории Российской Федерации, прослеживается тенденция не выполнения плановых показате-

лей по общему объему ввода и ввода жилья эконом-класса в соответствии Государственными и Региональными программами. Так, плановые показатели по вводу жилья на 2013 год в Пензенской губернии не выполнены на 11%, а по жилью экономического класса – на 7,6% (рис. 2.17, 2.18).

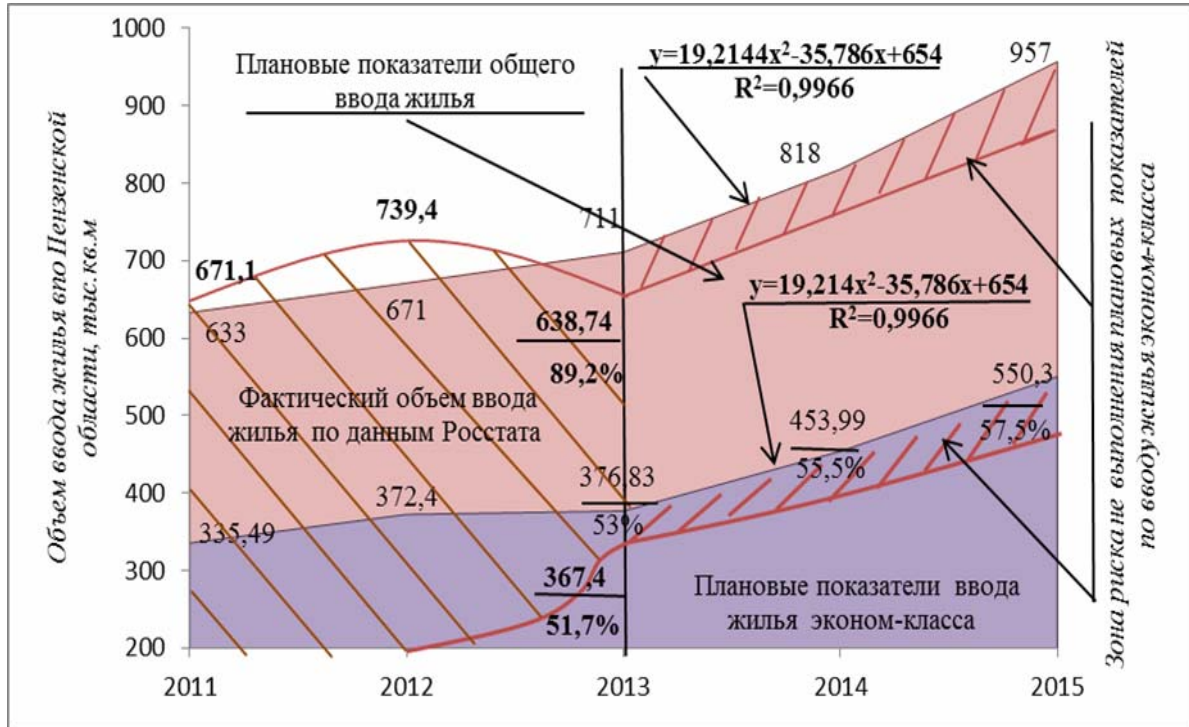


Рис. 2.17. Основные тенденции развития рынка жилья эконом-класса в Пензенской области за 2011–2015 гг.

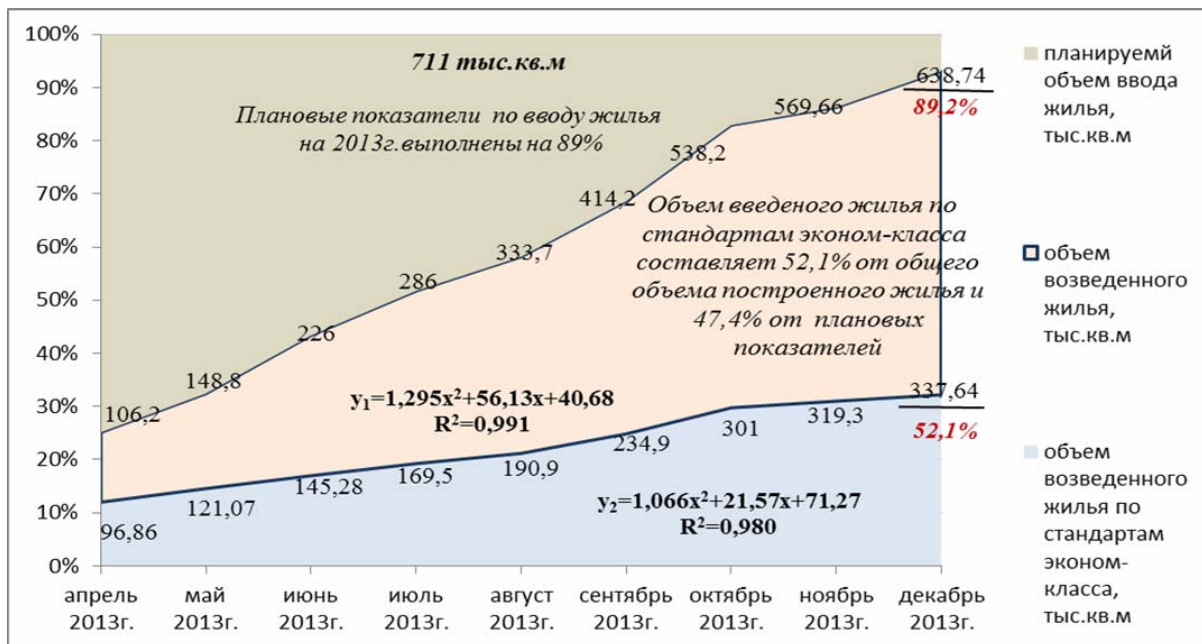


Рис. 2.18. Особенности развития рынка жилья по сегменту эконом-класса в РФ за 2013 г.

По сравнению с другими областями Приволжского Федерального округа по состоянию в строительной отрасли Пензенская область занимает шестое место и четвертое – по строительству жилья эконом-класса.

В последние годы при строительстве жилья появилась новая тенденция – ввод малоэтажного жилья эконом-класса. Ярким, успешным примером является строительство и ввод малоэтажного жилья инвестиционного проекта в микрорайоне Терновка – «Сурский квартал» (застройщик – ОАО «Агентство ипотечного кредитования по Пензенской области»). На основе этого проекта в настоящее время начинает свою реализацию проект комплексного освоения территории жильем эконом-класса в Пензенском районе, где будут учтены все технические характеристики, предъявляемые к жилью такого класса, и со стоимостью не выше среднерыночной цены квадратного метра, установленной Минстроем России.

В последние годы при строительстве жилья появилась новая тенденция – ввод малоэтажного жилья эконом-класса. Ярким успешным примером является строительство и ввод малоэтажного жилья инвестиционного проекта в микрорайоне Терновка – «Сурский квартал» (застройщик – ОАО «Агентство ипотечного кредитования по Пензенской области»)³⁸. На основе этого проекта в настоящее время начинает свою реализацию проект комплексного освоения территории жильем эконом-класса в Пензенском районе, где будут учтены все технические характеристики, предъявляемые к жилью такого класса, и стоимостью не выше среднерыночной цены квадратного метра установленной Минстроем России.

Данный проект будет реализовываться в п. Мокшан (перед поворотом на гостиничный комплекс «Чистые пруды»). Аукцион по продаже земельного участка состоялся 29.09.2011 г., а реализация этого проекта начнется только весной 2014 г. Данные по проекту представлены в табл. 2.3, 2.4.

В настоящее время готовится пуск завода по производству железобетонных изделий для строительства трехэтажных домов из железобетона. Строительство проекта осуществляется на землях, выкупленных у Фонда содействия развитию строительства и ЖКХ под возведения жилья эконом-класса³⁹. Девелопер проекта – фирма из г. Самары. Застройщик – ОАО «АИК по Пензенской области». Жилой комплекс будет состоять из 71 трехэтажного дома, современной школы на 900 мест со своим спорткомплексом, двух детских садов, детских площадок, спортивных сооружений, фельдшерско-акушерского пункта, 11 магазинов шаговой доступности с разным ассортиментом⁴⁰.

³⁸ Микрорайон малоэтажной застройки "Сурский квартал" // Агентство ипотечного кредитования Пензенской области URL: <http://www.aikpenza.ru/catalog/product/186> (дата обращения: 30.09.2013.).

³⁹ Пенза. Обзор рынка жилой недвижимости. 2 квартал 2012 года // MACON Realty Group URL: <http://macon-realty.ru/analytics/show/?id=1378> (дата обращения: 25.11.2013.).

⁴⁰ Доступное жилье может и должно быть комфортным // Без Формата URL: <http://penza.bezformata.ru/listnews/dostupnoe-zhile-mozhet-i-dolzno/17245112/> (дата обращения: 10.12.2013).

Таблица 2.3

Текущее состояние проектов строительства на земельных участках Фонда «РЖС»

№ п/п	Адрес земельного участка / застройщик	Дата аукциона	Площадь земельных участков	Проектная площадь жилых квартир, кв. м	Текущая стадия проекта			
					Разработка и утверждение проекта планировки и проекта межевания	Проектиро вание	Строительство и ввод объектов в эксплуатацию, тыс. кв. м	
1	Пензенская обл., с. Рамзай/АИК Пензенской области	29.09.2011	46,75	55 000		2011	2012	2013

Т а б л и ц а 2.4
План мероприятий по освоению земельного участка по адресу Пензенская область, с. Рамзай⁴¹

Основные ТЭП	Наименование этапа	Основные этапы освоения земельных участков					Дополнительно	
		Плановая дата (согласно плану мероприятий)	3	4	5	6		7
1	2	3	4	5	6	7		
36. Пензенская обл., с. Рамзай / ОАО «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области».	Разработка проекта планировки и проекта межевания	Июнь 2012	Выполняется					
Площадь земельного участка – 46,75 га Общая площадь жилой застройки – 55 000 кв.м	Утверждение проекта планировки и проекта межевания	Сентябрь 2012	Не выполнено				1. Разработка и утверждение проекта планировки территории.	
	Получение технических условий	4 кв. 2012	Электричество	Выполняется				
			Водоснабжение	Август 2012				
			Газоснабжение	Выполняется, получены ТУ на проектирование				
			Теплоснабжение	Не требуется				
	Проектирование жилых домов	1 кв. 2013						
	Проектирование инж.сетей	1 кв. 2013						
		1 кв. 2013						
		1 кв. 2013						
		1 кв. 2013						
СМР по жилым домам	2013-2019			Не требуется				
СМР по инж.сетям	2013-2019							
	Ввод объектов в эксплуатацию	2014-2019						

⁴¹ Бровенман А.А. О ходе освоения земельных участков Фонда «РЖС», предоставленных под комплексное освоение территорий для малоэтажного жилищного строительства // Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства URL: <http://www.fondrgs.ru/work/work/monitoring/>.

Однако в данном анализе развития жилья эконом-класса рассматривается только сегмент многоэтажного жилищного строительства [149].

По данным Росстата в 2012 году ввод жилья превысил плановые показатели на 12% и составил 739,4 тыс. кв. м. Только в г. Пензе было введено 415,3 тыс. кв. м жилья. В Пензенском районе – 90 тыс. кв. м, в г. Кузнецке – 40,1 тыс. кв. м.

Так, в 2012 году компанией в области стратегического консалтинга на рынке недвижимости России «MACON Realty Group» был проведен краткий обзор рынка многоэтажной жилой недвижимости, по которому практически весь объем предложения приходится на объекты эконом- и среднего классов, доли которых в общем объеме предложения составляют 57,8 и 39,5% соответственно. Бизнес-класс представлен только в г. Пензе объектами по ул. Карпинского и ул. Горького, что в относительных показателях составляет 2,7% от общего объема возводимого многоэтажного жилищного строительства (табл.2.5). Объекты элитного класса в Пензенской области отсутствуют.

Т а б л и ц а 2.5

Структура объемов возводимого многоэтажного жилья по классам в городе Пензе⁴²

Класс	Совокупная жилая площадь возводимого МЖС, кв. м	Рыночная доля, %
Эконом	182 940	57,8
Средний	124 847	39,5
Бизнес	8 673	2,7
Элит	0	0
Всего:	316 460	100

Однако, по мнению многих специалистов и практиков, на территории города Пензы нет жилья, отвечающего всем требованиям, предъявляемым к стандартам эконом-класса. Так, в частности, самый большой проект, реализуемый на территории города Пензы, – «Город спутник» в микрорайоне Терновка (застройщик ООО ПКФ «Термодом»). Данный проект представляет собой крупнейший в регионе инвестиционный проект по строительству современного жилого микрорайона с населением более 100000 человек, площадью 1885000 кв. м жилья, полностью обеспеченного всей инженерной, коммунальной и социальной инфраструктурой. Проект прошел конкурсный отбор в правительстве Российской Федерации в 2007 г., вошел в число 22 лучших проектов комплексного освоения территорий, был представлен В.В. Путину и Д.А. Медведеву во время их совместного визита в г. Пенза и получил высокую оценку со стороны руково-

⁴² Пенза. Обзор рынка жилой недвижимости. 2 квартал 2012 года // MACON Realty Group URL: <http://macon-realty.ru/analytics/show/?id=1378> (дата обращения: 25.11.2013.).

дителей государства⁴³. Наименьшая стоимость квадратного метра в данном проекте составляет 37000руб., а среднерыночная стоимость, установленная Минстроем России в четвертом квартале 2013 года, составляет 29425 руб., что на 25,7% превышает стоимость жилья эконом-класса.

В настоящее время наблюдается спрос на жилье эконом-класса, вследствие чего увеличивается объем предложения в данном сегменте рынка недвижимости Пензенской области. Наиболее высокими темпами продаж характеризуются жилые комплексы «Арбековская застава» и «Город спутник», поскольку данные объекты по стоимости наиболее приближены к эконом-классу и находятся на завершающих стадиях строительства. Большая часть квартир в рассматриваемых объектах уже выкуплена, несмотря на то, что они еще не сданы в эксплуатацию. Темп продаж в данных объектах варьируется от 12 до 19 квартир в месяц. Еще одним фактором успешности жилых комплексов является репутация застройщика. Как правило, новостройки от МУП «Пензгорстройзаказчик», ООО «СКМ Групп», ООО ПКФ «Термодом», ООО «Пензастрой», зарекомендовавших себя с положительной стороны во время кризиса, пользуются большим доверием у населения и характеризуются наиболее высоким темпом продаж⁴⁴.

Перечисленные выше проекты по стоимости квадратного метра жилья наиболее приближены к жилью эконом-класса. На данный момент, по словам министра строительства и ЖКХ РФ Михаила Меня⁴⁵, во исполнение поставленных Президентом России в Указе № 600[18] задач по снижению стоимости квадратного метра до 2018 года, необходимо увеличение объема строительства жилья экономического класса. То есть снижение цен будет постепенным, ввиду этого автором предлагается произвести следующую классификацию недвижимости, представленную в табл. 2.6.

Деление по категории населения, в зависимости от способности купить жилье, представленное в табл. 2.6 основано на материалах диссертационного исследования Л.А. Манухиной⁴⁶. В котором определена возможность участия граждан в процессе улучшения жилищных условий в соответствии с уровнем их благосостояния и финансовыми возможностями. Также, была выявлена стратификация российского общества по уровню дохода, которая содержала авторское разделение граждан по соответствующим категориям на основе проведенных исследований.

⁴³ «Спутник» на всю жизнь // Город "Спутник" URL: <http://penza-sputnik.ru/company/> (дата обращения: 10.11.2013.).

⁴⁴ Пенза. Обзор рынка жилой недвижимости. 2 квартал 2012 года // MACON Realty Group URL: <http://macon-realty.ru/analytics/show/?id=1378> (дата обращения: 25.11.2013.).

⁴⁵ Фонд РЖС стремится качественно работать с застройщиками – Минстрой // Риановости URL: http://www.riarealty.ru/affordablenews_government/20131127/401929528.html.

⁴⁶ Манухина Л.А. Методика обоснования вариантов возведения жилищной недвижимости с обустройством территории для различных слоев населения: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. – М., 2014. – с. 7 – 9.

Таблица 2.6

Анализ рынка жилья г. Пензы за 2013 г.

Классификация сегмента жилищного рынка	Стоимость одного квадратного метра, руб.	Совокупная жилая площадь возводимого жилья, кв. м	Рыночная доля, %	Категория населения, способная купить жилье
Эконом	До 29425	76835	24,28	Нижний средний класс, средний класс
Эконом-плюс	До 35310	106105	33,53	Средний класс, верхний средний класс
Средний	До 39000	124 847	39,45	Верхний средний класс
Бизнес	До 48000	8 673	2,74	
Элит	До 70000	-	0	Богатые

Автор выделил пять классов по уровню ежемесячного дохода: бедные, нижний средний класс, средний класс, верхний средний класс и богатые. Так, 44,1% граждан получают ежемесячный доход от 15 до 25 тыс. руб. в месяц и относится к среднему классу, что составляет основную долю населения РФ (рис. 2.19) [95].

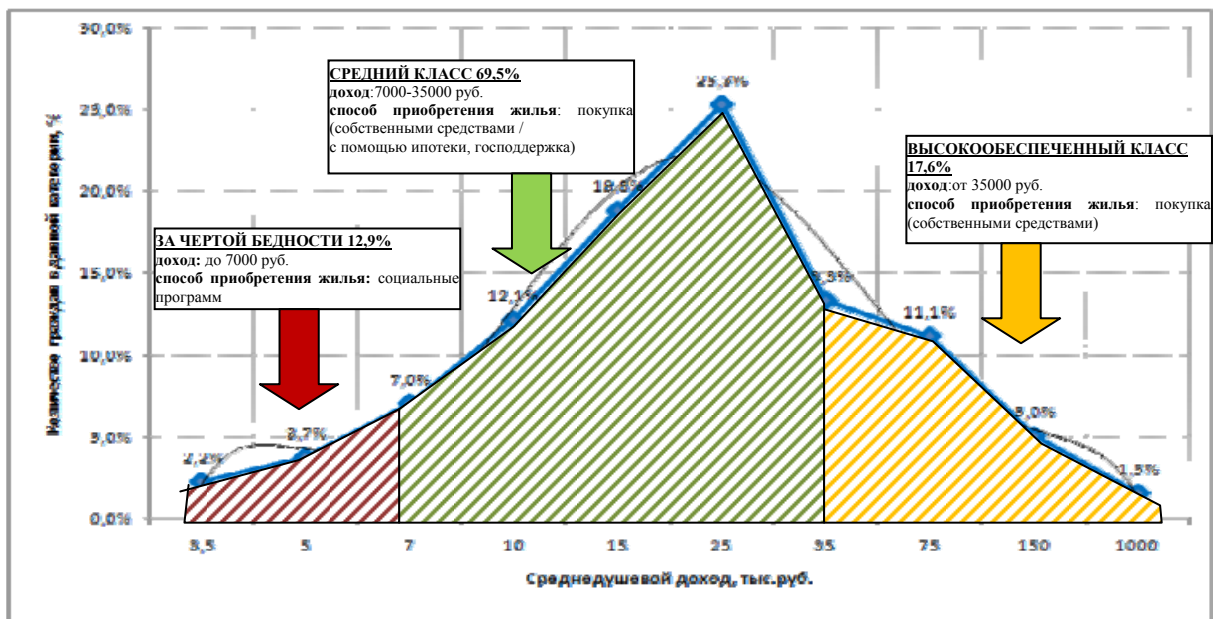


Рис. 2.19. Распределение потенциальных покупателей жилья по категориям граждан по уровню дохода в России

Основным трендом в 2013 году стало смещение вектора развития рынка недвижимости эконом-класса на ближайшие районы к административному центру Пензенской губернии, что подтверждается началом строительства комплексных проектов МЖС в с. Засечное Пензенского района, с. Мокшан Мокшанского района, с. Бессоновка Бессоновского района. Дан-

ный факт объясняется увеличением доли проектов жилой недвижимости эконом-класса, о котором упоминалось выше. Строительство объектов эконом-класса, в основном, оправдано при возведении комплексных проектов, характеризующихся значительными объемами жилой недвижимости, для которых требуются дешевые земельные участки, расположенные, как правило, в районах области (рис. 2.20). На рис. 2.20 показана тенденция перемещения жилья эконом-класса из города Пензы в районы области.

По экспертным оценкам специалистов и по анализу объявлений по продажам жилья на сентябрь 2013 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС в Пензенской области составляет 38 677 руб., в г. Пензе – 39063 руб. Минимальная средняя цена 1 кв. м составляет 35000 руб. (жилой дом эконом-класса, расположенный в с. Засечное в микрорайоне «Лукоморье» компании ОАО «Пензастрой»), максимальная – 63000 руб. (жилой дом бизнес-класса, находящийся в Ленинском районе, по адресу ул. Горького, 18, компании МУП «Пензгорстройзаказчик») (рис.2.21, 2.22).

На рис. 2.21 и 2.22 представлены графики изменения стоимости за 1 кв. м жилья в Пензенской области и городе Пензе.

С конца 2011 года цены на жилье демонстрируют уверенную положительную динамику и в городе, и в целом по области. Следует отметить, что строительство и продажа жилья элит-класса в городе Пенза была отмечена в 2010 г.

По состоянию на четвертый квартал 2013 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м жилья эконом-класса составляет 29425 руб. (–24,67% по отношению к среднерыночной величине в г. Пензе и –23,92% в Пензенской области), среднего класса – 39 321 руб. (+0,66% в г. Пензе) и (+1,66% в Пензенской области). На сегодняшний день ценовая разница стоимости между классами является относительно высокой. Это свидетельствует о четком делении рынка недвижимости по классам и дифференцирует население Пензенской губернии по уровню доходов.

Как отмечается консалтинговой компанией «MACON Realty Group», данный факт также обуславливает отсутствие «перетекания» спроса из сегмента в сегмент и, как следствие, межклассовой конкуренции (этот тренд характерен для многих городов РФ) [155].

Наименьшее значение стоимости, отмеченное в с. Засечное, с. Мокшан, с. Бессоновка, связано с тем, что данные районы является наименее привлекательными, чем жилье в городе Пензе. Это является предпочтительным с точки зрения покупателей и тем, что там представлено жилье эконом-класса.

Также в Пензенской области прослеживается спад активности покупателей. Так, в 2013 г. было заключено 2067 сделок, что на 61% (5372 сделки) меньше, чем за 2012 г. Следует отметить также, что сократился объем договоров по ипотеке на 9%, а долевое участие в строительстве увеличилось на 37% по сравнению с 2012 г.

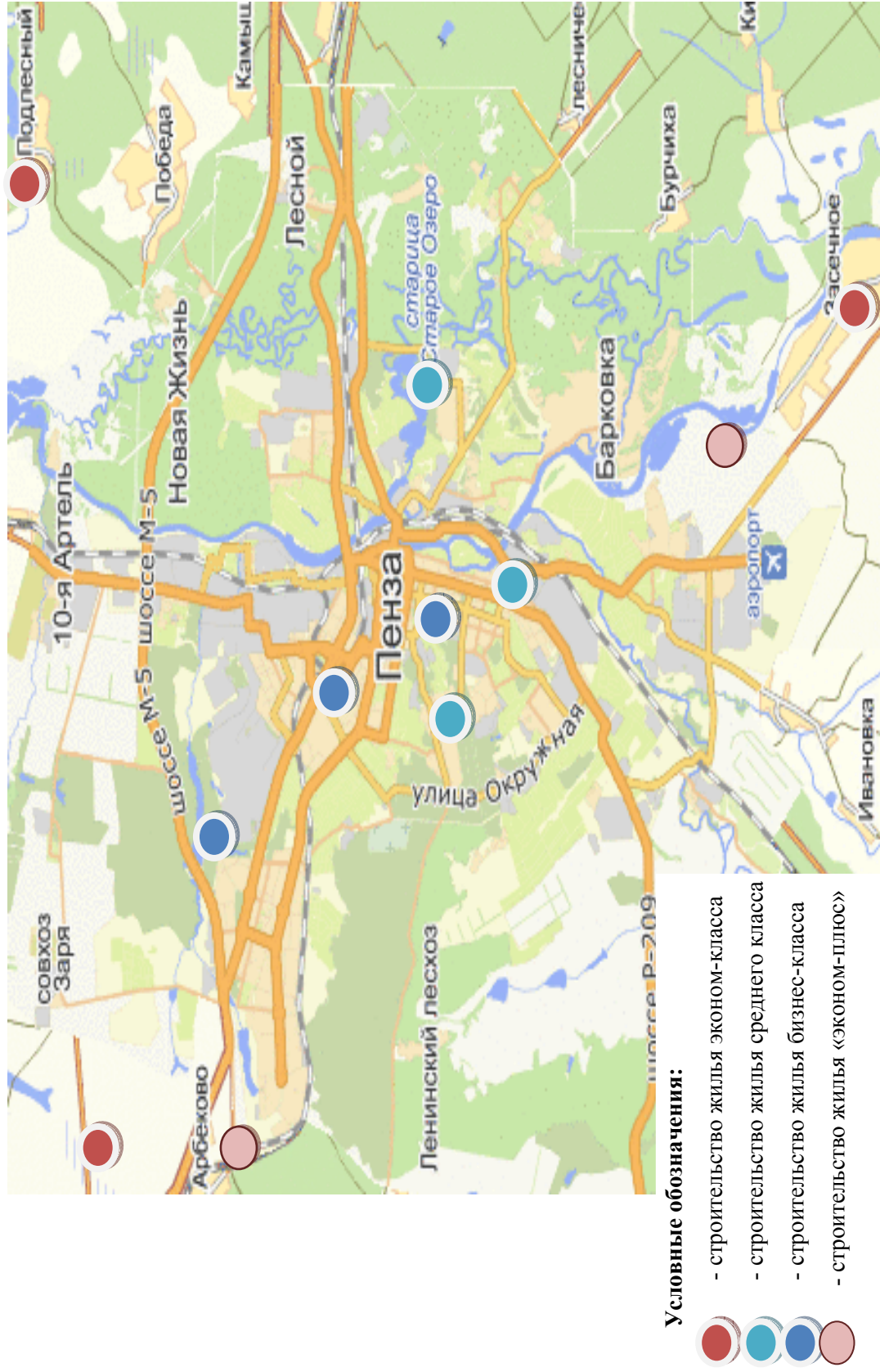


Рис.2.20. Схема строительства объектов комплексной жилой застройки на территории города Пензы и в ближайших районах Пензенской области по классам

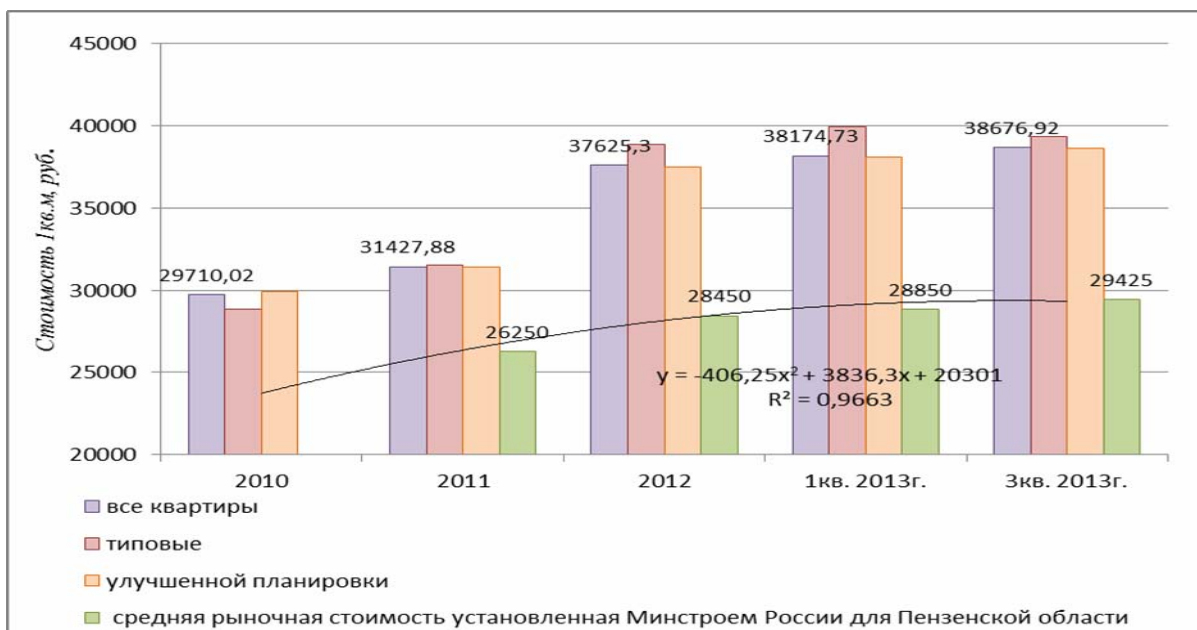


Рис. 2.21. График изменения стоимости 1 кв. м жилья в Пензенской области по типу квартир



Рис. 2.22. График изменения стоимости 1 кв. м жилья в г. Пензе по типу квартир

Сокращение количества сделок на первичном рынке многоэтажного жилищного строительства в Пензенской области обусловлено комплексом факторов и причин, среди которых можно отметить следующие:

- наибольший спрос на жилье представлен в г. Пензе, где стоимость квадратного метра намного больше стоимости жилья эконом-класса, что ведет к недоступности такого жилья для среднего класса населения;
- увеличивается доля сделок с долевым участием в строительстве;
- сокращается выдача ипотечных кредитов;
- строительство многоэтажной жилой застройки эконом-класса из административного центра перемещается в районы области;

- снижаются показатели уровня жизни населения (номинальная и реальная заработная плата);

- уменьшается количество полученных жилищных сертификатов (за 2012 год было выдано 713 жилищных сертификатов, за 2013 год – всего 537).

Недостаточный объем нового строительства, обусловленный негативным влиянием финансового кризиса, и постепенное восстановление платежеспособности потенциальных покупателей создали предпосылки для формирования структурного дефицита предложения в наиболее ликвидных сегментах: эконом- и среднем классе. На сегодняшний день средневзвешенная стоимость квадратного метра превысила докризисное значение, а количество сделок на первичном рынке остается ниже докризисных показателей и намечается тенденция их снижения. Данная ситуация свидетельствует о дефиците предложения в городе Пензе, что подтверждается также низкими значениями коэффициента поглощения в наиболее востребованном потенциальными покупателями жилье эконом- и среднего класса.

В качестве примера портфеля инвестиционных проектов и программ по комплексной застройке территории, рассмотрим практику строительства девелоперов в городе Пензе по состоянию за 2013г. Следует отметить, что основным современным, нормативным документом является указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». Он предусматривает необходимость развития комплексной жилой застройки, в том числе под эконом-класс. Участки под комплексное освоение выделяются из государственных и муниципальных земель посредством проведения открытых аукционов по продаже в собственность или продаже права на заключение договора аренды земельного участка. В Пензенской области за 2012-2013 год под комплексное освоение территорий выделено 558,8 га, что составляет 77 % от всей площади выделенных под строительство жилья земель. Проекты комплексного освоения являются масштабными и требуют инвестиционных вложений и представляют собой пример формирования региональных инвестиционных проектов, программ и портфелей под данный тип застройки. Регионам Российской Федерации и государству в целом необходимо повышать инвестиционную привлекательность и улучшать инвестиционный климат под инвестиционные портфели комплексной жилой застройки эконом класса. В табл. 2.7 указаны реализуемые и планируемые к реализации проекты комплексного освоения территории в г. Пенза, которые можно определить как муниципальную инвестиционную программу или портфель инвестпроектов.

Структура земельных участков всех реализуемых в данное время проектов представлены на рис. 2.23.

Таблица 2.7

**Реализуемые и планируемые к реализации проекты
комплексного освоения территории в г. Пенза**

№ п/п	Проекты	Площадь участка, га	Инициатор проекта
Реализуемые проекты			
1	Жилой микрорайон «Арбековская застава»	47,50	Холдинг «SKM group»
2	Город «СПУТНИК»	273,50	Строительный холдинг «Термодом»
3	Микрорайон «Петровский квартал»	7,40	Компания "Мегаполис-Девелопмент"
4	Жилой комплекс "Олимпийская роща"	4,30	Холдинг «SKM group»
5	Жилой комплекс «Сурская Ривьера»	6,79	ООО «Ренессанс Девелопмент»
		339,49	
Планируемые к реализации проекты			
1	«Новая площадь»	27,6	Администрация г.Пензы
2	Микрорайон №10 «Арбеково»	23,75	Группа компаний «Поволжье»
3	Микрорайон №8 «Арбеково»	21,84	компания «Азия Лимитед»
4	«Междуречье»	20,4	ООО «Тех-Агро»
5	Реконструкция набережной р Суры	17,1	Администрация г.Пензы
6	Микрорайон №4 Сосновка	7,21	Администрация г.Пензы
7	Микрорайон №2 жилого района Сосновка	6,79	ООО «РемКапстрой-Астрахань»
8	Микрорайон № 2 «Кривозерье»	6,28	ООО «Рисан»
9	Коттеджный поселок ул.Антонова	5,5	ООО «Статус»
		136,47	

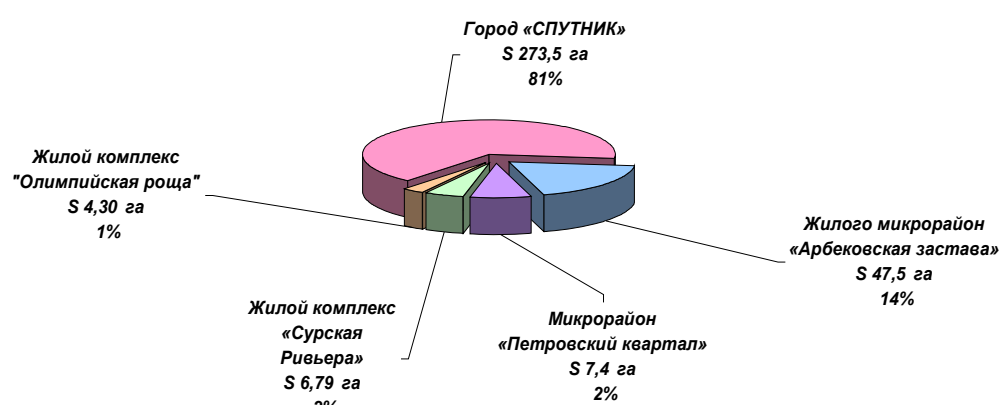


Рис. 2.23. Структура земельных участков реализуемых проектов комплексного освоения территории в г. Пенза

Таким образом, проведенный анализ позволил увидеть типичную картину формирования инвестиционных проектов, программ и портфелей по отдельному сегменту жилищного рынка – комплексной жилой застройке территории жильем эконом-класса.

Глава 3. ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СТОИМОСТЬЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД КОМПЛЕКСНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ ЭКОНОМ-КЛАССА

3.1. Организационно-экономический механизм управления инвестиционной стоимостью земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса

Проведенный анализ актуальности вопроса управления инвестиционной стоимостью земельного участка на стадии земельного девелопмента, вызвал необходимость разработки механизма такого управления под комплексное жилое строительство эконом-класса, что позволило сформировать порядок определения возможной степени софинансирования социальных инженерно-инфраструктурных объектов за счет бюджетных средств всех уровней в рамках государственно-частного партнерства, а также повысить эффективность реализации инвестиционно-строительных проектов.

В качестве ключевого сегмента рассматриваются земельные участки. Это связано с тем, что строительство доступного жилья в Российской Федерации является одним из наиболее важных, динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и во многом определяет уровень развития общества и его производительных сил. Автор считает, что для развития данного сегмента рынка недвижимости необходимо эффективное управление инвестиционной стоимостью земельных участков.

Как отмечалось ранее, строительство жилья эконом-класса является приоритетным направлением развития Российской Федерации. Вследствие проведенных исследований автором, для наглядности была предложена теоретическая модель формализации процесса реализации проектов комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, представленная на рис. 3.1.

Из рис. 3.1 видно, что инвестиционная стоимость предполагает оценку земельных участков для целей комплексного освоения территории только на основе информации о варианте девелоперского проекта и возможностей конкретного инвестора. Из этого следует, что инвестиционная оценка будет зависеть от потенциальных инвесторов, от их возможностей и потребностей.

Предлагается, в целях формализации процессов управления инвестиционной стоимости земельных участков, использовать методическую модель ситуационного управления и оптимизации инвестиционной стоимости земельного участка при комплексной жилой застройке эконом-класса, показанную на рис. 3.2.

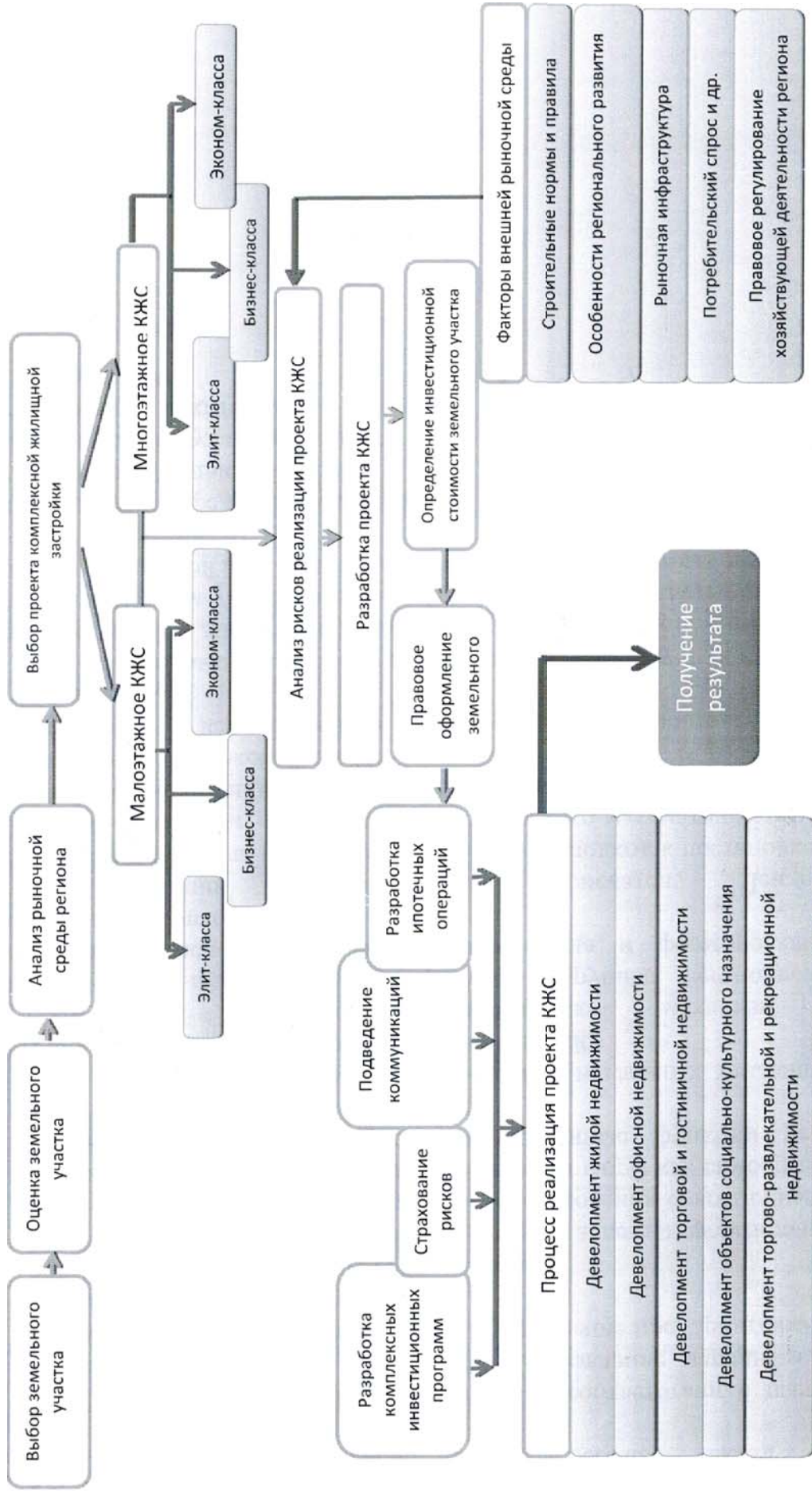


Рис 3.1. Теоретическая модель формализации процесса реализации проектов комплексной жилой застройки территории

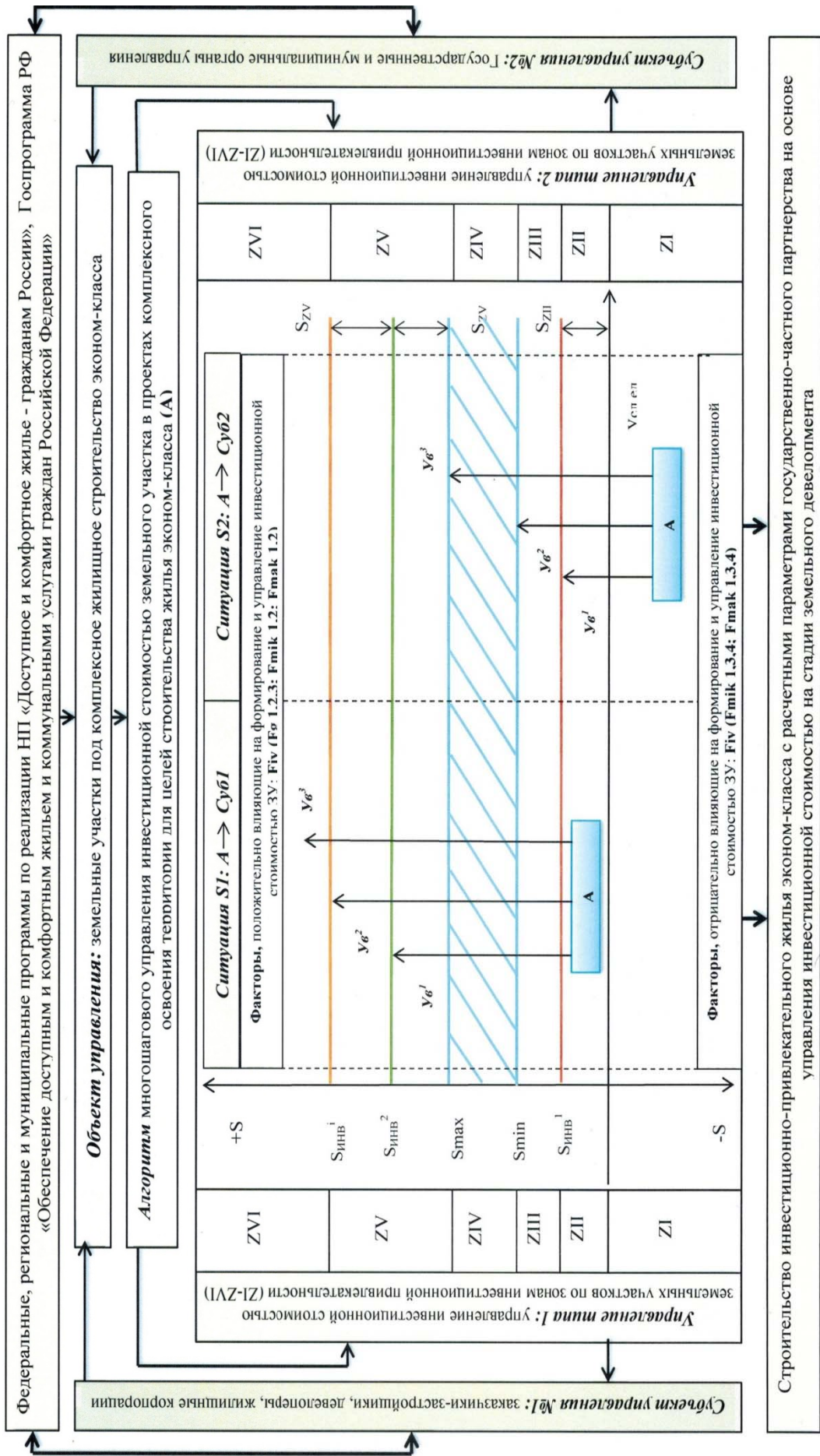


Рис. 3.2. Методическая модель ситуационного управления и оптимизации инвестиционной стоимости земельного участка при комплексной жилой застройке

В данной модели конкретно определены объект, субъекты и цель управления. На основании Государственных, региональных и муниципальных программ по строительству жилья эконом-класса необходимо разрабатывать механизм управления инвестиционной стоимостью еще на стадии земельного девелопмента. Следовательно, объектами управления являются земельные участки. Субъектами управления являются, с одной стороны, заказчики-застройщики, девелоперы, жилищные корпорации (Суб1), а с другой – государственные, региональные и муниципальные органы управления (Суб2). Цель у этих субъектов при реализации проектов комплексной жилой застройки различна. Для Суб1 – получение наибольшего эффекта, а для Суб2 – выход на оптимальный уровень инвестиционной стоимости земельных участков через государственно-частное партнерство.

Так, благодаря выполнению всех шагов алгоритма, каждый субъект управления достигает нужного для него результата. Суб1 определяет для себя показатель инвестиционной стоимости ($Синв1, Синв2, Синви$), т.е. инвестиционную стоимость для 1, 2, i -го инвестора.

Данная модель предусматривает выделение шести ситуационных зон управления и оптимизации инвестиционной стоимости:

ZI – зона убыточности проекта комплексной жилой застройки на конкретном земельном участке;

ZII – зона высокой рискованности и особо низкой инвестиционной привлекательности;

ZIII – зона средних рисков и низкой инвестиционной привлекательности;

ZIV – коридор стартовой цены на земельный участок с умеренными рисками и стартовой инвестиционной привлекательностью определяемой организаторами аукционов;

ZV – зона допустимых рисков и умеренной инвестиционной привлекательности;

ZVI – зона повышенной инвестиционной привлекательности.

На рис. 3.2 $Ув^1, Ув^2, Ув^3$ – векторы управления и оптимизации, ориентированные на повышение инвестиционной привлекательности использования земельного участка для целей комплексного жилищного строительства эконом-класса.

Инвестиционная привлекательность земельных участков обусловлена микроэкономическими ($Fmik$) и макроэкономическими ($Fmak$) факторами (Fiv), а также процессами глобализации (Fg), которые оказывают влияние на инвестиционную стоимость реализуемого проекта ($Fiv=Fg+Fmik+Fmak$).

К факторам, влияющим на формирование и управление инвестиционной стоимостью земельных участков, относятся:

$Fg1$ – масштабы и направления потоков иностранных инвестиций;

$Fg2$ – рост конкуренции на рынке недвижимости эконом-класса;

$Fg3$ – развитие новых технологий, позволяющих снижать стоимость строительства;

Fmik1 – качество менеджмента;

Fmik2 – перспективы развития данного сегмента строительства;

Fmik3 – снижение уровня жизни населения;

Fmik4 – качество возводимого продукта;

Fmak1 – экономическая и политическая ситуация в стране, перспективные направления развития государства;

Fmak2 – степень разнообразия инвестиционных и финансовых рынков;

Fmak3 – инфляционные процессы;

Fmak4 – инвестиционные риски и неопределенность при реализации проектов комплексной жилой застройки экономического класса.

Необходимость определения инвестиционной стоимости связана с принятием инвестиционного решения, то есть с сопоставлением рыночной и инвестиционной стоимости. Рыночная стоимость и инвестиционная стоимость отличаются по своей сущности, но могут и совпадать, в зависимости от различных обстоятельств. Оценка рыночной стоимости обычно происходит без ссылки на величину инвестиционной стоимости, а оценка инвестиционной стоимости, как правило, сопровождается оценкой рыночной стоимости с тем, чтобы обеспечить возможность принятия обоснованного инвестиционного решения. Оценка рыночной стоимости не предполагает существования каких-либо конкретных продавцов или покупателей, оценщик исходит из гипотетической сделки между продавцом и покупателем, которые обладают требованиями и мотивацией, являющихся типичными для рынка оцениваемых активов [175].

Под экономическим механизмом управления инвестиционной стоимостью земельного участка подразумеваются процессы, необходимые для обеспечения и гарантии того, что реализуемый на нем проект комплексной жилой застройки эконом-класса будет выполнен в рамках утвержденного бюджета.

Управление инвестиционной стоимостью включает в себя следующие процессы [113]:

- оценку стоимости проекта комплексной жилой застройки эконом-класса;
- бюджетирование проекта, т.е. установление целевых показателей затрат на реализацию инвестиционно-строительного проекта;
- контроль, постоянную оценку, сравнение с ранее запланированными денежными средствами и выработку мероприятий корректирующего и предупреждающего характера.

Основным документом, с помощью которого осуществляется управление стоимостью проекта, является бюджет, планируемый на реализацию проекта комплексного освоения территории в целях жилищного строительства [125].

Оптимизация инвестиционной стоимости достигается в определении значений экономических показателей, то есть наилучшего их состояния при достижении поставленной цели, при минимальных ресурсных затратах.

Для реализации данного процесса управления и оптимизации инвестиционной стоимости земельного участка при комплексном освоении для целей жилищного строительства эконом-класса автором был разработан алгоритм, представленный на рис. 3.3.

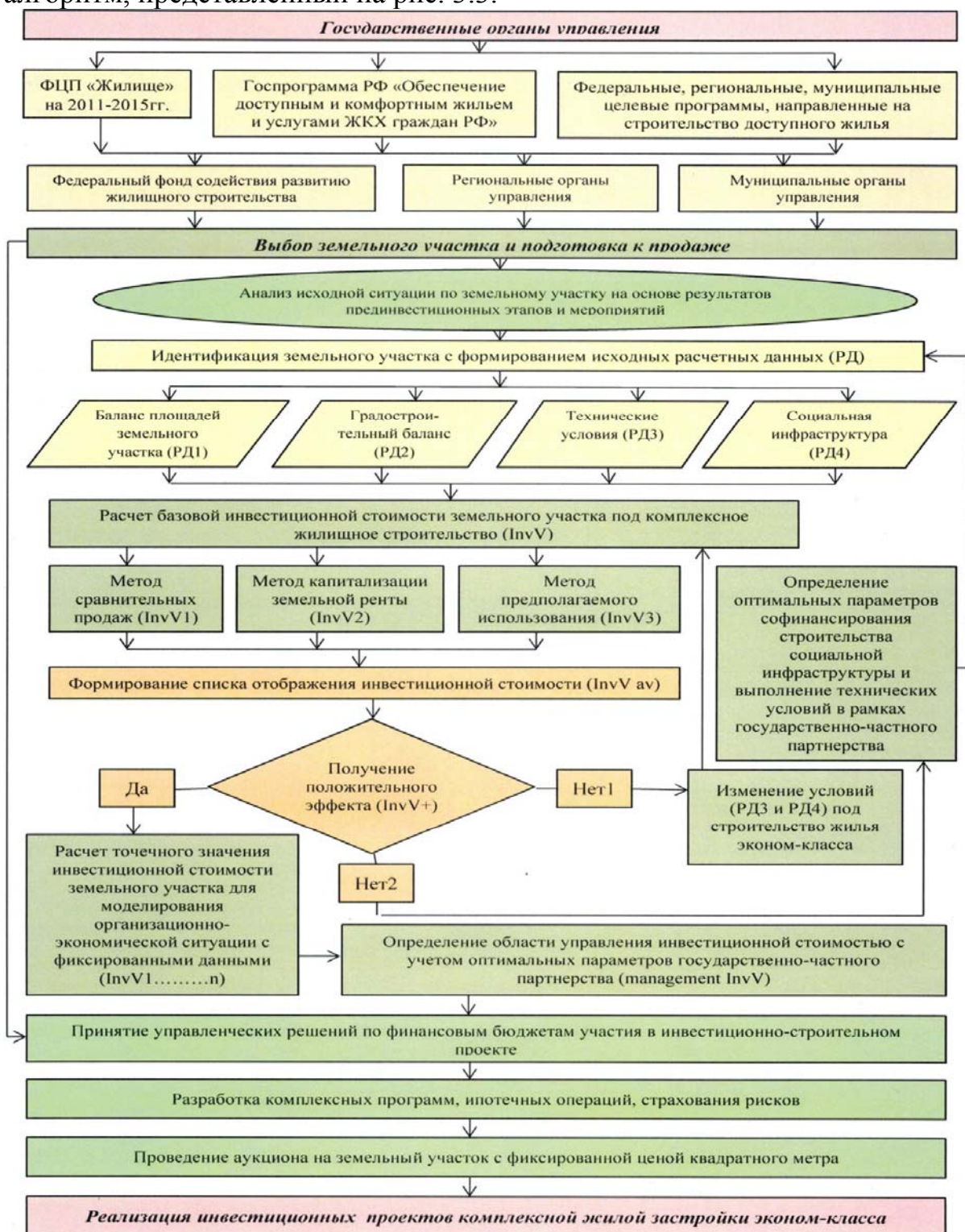


Рис.3.3. Алгоритм многошагового управления инвестиционной стоимостью земельного участка в проектах комплексного освоения территории для целей строительства жилья экономического класса

В алгоритме подробно рассмотрен процесс проведения инвестиционной оценки, определения области управления и оптимальных параметров государственно-частного партнерства в реализации девелоперского проекта.

Суть алгоритма заключается в том, что он позволяет совершать управление земельным участком при множестве ситуаций. Возможен расчет, как базовых вариантов, так и нестандартных, с выходом на жилье эконом-класса.

Следуя действиям алгоритма экономико-математической модели управления инвестиционной стоимостью земельного участка в проектах комплексного освоения территории для целей жилищного строительства эконом-класса, необходимо выполнить ряд действий:

Шаг 1. В ходе реализации программ всех уровней по строительству доступного и комфортного жилья подбираются земельные участки под реализацию подобных типов проектов и подготавливаются к продаже на аукционе.

Шаг 2. Производится описание оцениваемого земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Шаг 3. Определяется степень готовности земельного участка к строительству (наличие коммуникаций, транспортная доступность, наличие документов на земельный участок и т.д.).

Шаг 4. Формируются исходные расчетные данные, включающие в себя расчет земельного, градостроительного балансов, технических условий для реализации инвестиционно-строительных проектов данного типа, а также расчет стоимости строительства социальной инфраструктуры, необходимой для комфортного и благоприятного проживания людей в строящемся районе.

$$РД = РД1 \cap РД2 \cap РД3 \cap РД4.$$

Шаг 5. Определяется базовый размер инвестиционной стоимости земельного участка, предназначенного для комплексного жилищного строительства с использованием методов сравнимых продаж, капитализации земельной ренты и предполагаемого использования.

Расчет методом сравнительных продаж основан на сопоставление 3-5 аналогов проектов данного типа с учетом обоснованных поправок на инвестиционную стоимость ($InvV1$).

Инвестиционная стоимость, определяемая методом капитализации земельной ренты, может быть рассчитана двумя способами ($InvV2$ { $InvV2P$; $InvV P1+P2+P3+P4$ }):

- учитывать кадастровую стоимость земельного участка как единого целого, т.е. одним массивом ($InvV2P$);

- разделить земельный участок, предназначенный под комплексное жилищное строительство, на группы и виды разрешенного использования, что позволит сократить инвестиционную стоимость порядка на 35% ($InvV_{P1+P2+P3+P4}$).

Для примера был произведен расчет годовой арендной платы за условный земельный участок строительства микрорайона в городе Пенза двумя способами (табл. 3.1, 3.2, 3.3).

Т а б л и ц а 3.1

Баланс площадей земельного участка под комплексное жилищное строительство микрорайона

№ п/п	Показатели	Процент от общей площади	Величина, кв. м
1	2	3	4
1	Площадь земельного участка, занятого многоэтажным строительством ($S_{ж}$)	44,4	96 983
2	Площадь земельного участка, занятого объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания ($S_{к}$)	8,8	19 222
3	Площадь земельного участка, занятого административными и офисными зданиями, объектами образования и науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии ($S_{о}$)	21,8	47 658
4	Площадь земельного участка, занятого гаражами и автостоянками ($S_{п}$)	2,8	6 060
5	Площадь земельного участка занятая внутриквартальными дорогами, проходами, проездами с твердым покрытием, а так же зонами отдыха ($S_{д}$)	22,2	48 508
6	Общая площадь земельного участка ($S_{общ} = S_{ж} + S_{к} + S_{о} + S_{п} + S_{д}$)	100	218 431

Т а б л и ц а 3.2

Расчет размера годовой арендной платы за земельный участок как единого целого

Показатели	Величина	Единица измерения
Площадь	218 431	м ²
Кадастровая стоимость 1 м ² ($K_{СЗУ}$)	2 715, 25	руб.
Кадастровая стоимость земельного участка ($K_{СЗУ}$)	593 094 772,75	руб.
Ставка земельного налога ($НС_{Т}$)	0,03	
Коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора ($K_{ВД}$)	5	
Коэффициент категории арендатора ($K_{КА}$)	1	
Размер арендной платы 1 м ² ($A_{год}$)	40,729	руб. в год
Размер годовой арендной платы ($A_{год}$)	8 896 421,591	руб. в год

Как видно из получившихся расчетов годовая арендная плата за земельный участок сократиться на 35,2%.

Т а б л и ц а 3.3

Расчет размера годовой арендной платы за земельный участок с учетом видов и групп разрешенного использования

Показатели	Величина	Единица измерения
1	2	3
<i>Земельный участок, занятый многоэтажным строительством</i>		
Площадь	96983	м ²
Кадастровая стоимость 1 м ² (К _{СЗУ})	2715,25	руб.
Кадастровая стоимость земельного участка (К _{СЗУ})	263333309,80	руб.
Ставка земельного налога (НС _Т)	0,03	
Коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора (К _{ВД})	5	
Коэффициент категории арендатора (К _{КА})	1	
Размер арендной платы 1 м ² (А _{год})	40,729	руб. в год
Размер годовой арендной платы (А _{год})	3949996,361	руб. в год
<i>Земельный участок, занятый объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания</i>		
Площадь	19222	м ²
Кадастровая стоимость 1 м ² (К _{СЗУ})	1276,67	руб.
Кадастровая стоимость земельного участка (К _{СЗУ})	24540150,74	руб.
Ставка земельного налога (НС _Т)	0,15	
Коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора (К _{ВД})	2	
Коэффициент категории арендатора (К _{КА})	1	
Размер арендной платы 1 м ² (А _{год})	38,30	руб. в год
Размер годовой арендной платы (А _{год})	736204,52	руб. в год
<i>Земельный участок, занятый административными и офисными зданиями, объектами образования и науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии</i>		
Площадь	47658	м ²
Кадастровая стоимость 1 м ² (К _{СЗУ})	2153,61	руб.
Кадастровая стоимость земельного участка (К _{СЗУ})	102636745,40	руб.
Ставка земельного налога (НС _Т)		
Коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора (К _{ВД})	1,5	
Коэффициент категории арендатора (К _{КА})	0,5	
Размер арендной платы 1 м ² (А _{год})	16,152	руб. в год
Размер годовой арендной платы (А _{год})	769775,59	руб. в год
<i>Земельный участок, занятый гаражами и автостоянками</i>		
Площадь	6060	м ²
Кадастровая стоимость 1 м ² (К _{СЗУ})	1868,37	руб.
Кадастровая стоимость земельного участка (К _{СЗУ})	11320080	руб.
Ставка земельного налога (НС _Т)	0,30	

Окончание табл. 3.3

1	2	3
Коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора ($K_{ВД}$)	9,00	
Коэффициент категории арендатора ($K_{КА}$)	1,00	
Размер арендной платы 1 м ² ($A_{год}$)	50,446	руб. в год
Размер годовой арендной платы ($A_{год}$)	305642,16	руб. в год
<i>Всего</i>		
Площадь	218431,00	м ²
Размер арендной платы 1 м ² ($A_{год}$)	26,38	руб. в год
Размер годовой арендной платы ($A_{год}$)	5761618,634	руб. в год

При использовании метода предполагаемого использования нужно учитывать выбранный вариант инвестиционно-строительного проекта комплексной жилой застройки (см. рис. 3.1), а также факторы (рис. 3.2) и риски.

Формирование и управление инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексном освоении территории в условиях рыночной экономики должно опираться на понимание сущности рисков и неопределенности, поэтому необходимо их учитывать при инвестиционной оценке девелоперских проектов [54].

Анализ отношения экономистов к понятию рисков позволил выделить следующие теоретические положения [66]:

- риск и неопределенность тесно связаны друг с другом;
- риск – это вероятность наступления неблагоприятного исхода в получении дохода при реализации инвестиционного проекта;
- неопределенность – это неполноценность или непрочность информации об условиях реализации проекта;
- неопределенность может трансформироваться в измеримый риск и его можно оценить.

Шаг 6. Формируется список инвестиционной стоимости, т.е. происходит согласование результатов ($InvV_{av}$).

Шаг 7. При получении отрицательного значения инвестиционной стоимости ($InvV_-$) заново пересчитывается метод предполагаемого использования, но уже для проекта комплексной жилой застройки экономического класса. В данном случае учитываются измененные показатели для проектов подобного типа (в соответствии с Указом Президента Российской Федерации В.В. Путина от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» земельные участки под строительство жилья эконом-класса должны предоставляться бесплатно, но с условием фиксирования стоимости 1 кв. м. установленной Минстроем РФ).

Шаг 8. Если учитывать параметры, необходимые для использования земельного участка для строительства жилья эконом-класса, то значение инвестиционной стоимости будет отрицательным (InvV-). Это связано, в основном, с тем, что стоимость 1 кв. м жилья экономического класса, установленная Минстроем России, намного меньше рыночной. С целью реализации проектов данного типа необходимо привлечение дополнительных финансов, в частности бюджетов государственных органов всех уровней и частных инвесторов. Возникает необходимость определения оптимальных параметров установления государственно-частного партнерства, тем самым получая положительный эффект от инвестиционно-строительного проекта.

Формирование государственно-частного партнерства (ГЧП) возможно двумя путями⁴⁷:

- через создание смешанных компаний или присоединение государственных секторов и частных партнеров к существующей компании;

- через заключение между государственными и частными партнерами договоров (контрактов): о сотрудничестве, об управлении компанией, о реализации, лизинговый договор, договор об уступке (концессии).

Двигаясь по пути реализации ГЧП, необходим взвешенный поиск баланса интересов, необходимый для реализации общественно значимых инфраструктурных проектов и программ. В целях выработки правовых механизмов ГЧП в формировании муниципального жилищного фонда, следует выполнить мероприятия, описанные далее [28]:

1. Корректировка законодательства о ГЧП.

2. Апробирование правового механизма ГЧП на «пилотном» проекте.

Далее производится расчет точечного значения инвестиционной стоимости земельного участка для организационно-экономической ситуации с фиксированными данными и определяется область управления земельным участком под комплексное жилищное строительство эконом-класса.

Шаг 9. Принимаются управленческие решения по финансовым бюджетам участия в инвестиционно-строительном проекте.

Шаг 10. По разработанным инвестиционным программам принимается решение о проведении торгов с установленной начальной инвестиционной стоимостью земельного участка.

В рамках алгоритма предусмотрено как возможное влияние социальной инфраструктуры на инвестиционную стоимость земельного участка, путем возложения затрат на управляющие фирмы, так и возможность формирования программы строительства жилья эконом-класса, путем реализации программы государственно-частного партнерства.

Для целей определения инвестиционной стоимости земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса важно следовать

⁴⁷ Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., Денисова Е.С. Государственно-муниципально-частное партнерство при формировании жилищного фонда муниципального образования. Экономика и предпринимательство. – 2014. – №2. – С. 227–230.

всем шагам алгоритма экономико-математической модели управления, и для упрощения расчетов, возможно использование программного продукта, позволяющего в автоматизированном режиме выполнять множественные экономико-математические расчеты инвестиционной стоимости. Именно такая задача была реализована в программном продукте (комплексе) «Manager of the investment value (MIV)». Стартовый вид авторского программно-методического комплекса «MIV» показан на рис. 3.4.

Для работы с программным следует установить необходимые вспомогательные программы NET Framework 4.0 и Visual Basic Power Packs по умолчанию, которые так же находятся в папке «Instal» в корне папки «Release». Для работы следует запустить установочные файлы данных программ и произвести их установку в соответствии с существующими правилами установки программ.



Рис. 3.4. Общий вид программного продукта «Manager of the investment value (MIV)»

При правильном проведении изложенных инструкций после нажатия курсором на файл программы «MIV» она запустится, имея вид, показанный на рис. 3.4.

Программный комплекс был разработан с помощью среды программирования Visual C++, данная среда разработки предоставляет возможность простой и быстрой разработки приложений с графическим интерфейсом пользователя с использованием средств визуального проектирования, обеспечивая высокий уровень производительности приложений. Также программы на Visual C++ могут быть легко связаны с офисными продуктами, такими как MS Word и MS Excel, что позволяет эффективно осуществлять передачу данных из разрабатываемого приложения в указанные продукты.

Перед началом работы необходимо выполнить ряд действий направленных на уточнение поставленной задачи, т.е. в исходные данные. Пример выполнения необходимых действий представлен на рис. 3.5.

Расчет баланса площадей

Бизнес ситуации

Площадь	218431	кв.м.
Количество этажей зданий типа 1 х	12	шт.
Количество этажей зданий типа 2 х	18	шт.
Коэффициент семейности	3,2	чел./кв.
Уровень автомобилизации	233	авто/1000 чел.

Расчет баланса площадей

Многоэтажное строительство	44,4 %	96983,364	кв.м.
Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания	8,8 %	19221,928	кв.м.
Административные и офисные зданиями, объекты образования, здравоохранения культуры, искусства, религии	21,8 %	47617,958	кв.м.
Гаражные секторы и автостоянки	2,654 %	5797,785873	кв.м.
Внутриквартальными дорогами с твердым покрытием, а так же зонами отдыха	22,34 %	48809,96412	кв.м.

OK

Технико-экономические показатели

Расчетная стоимость, млн. руб.		Расчетная стоимость обременения строительства социальной инфраструктуры			
Водоснабжение	20,8089	Название объекта	Стоимость строительно-монтажных работ, млн. руб. (цены 2013 г.)	Стоимость инженерного обустройства объекта, млн. руб. (цены 2013 г.)	Общая стоимость работ, млн. руб. (цены 2013 г.)
Водоотведение	0,4939	Школа на 1400 мест (Ш)	500	7,76	507,76
Электроснабжение	3,6726	Детский сад на 250 мест (ДС1)	147	7,76	154,76
Теплоснабжение	11,9556	Детский сад на 250 мест (ДС2)	147	7,76	154,76
Газоснабжение	0	Спортивный комплекс (СК)	800	7,76	807,76
Ливневая канализация	1,7845	Дворец бракосочетания (ДБ)	100	7,76	107,76
Телефонизация	0,0125	Итого:	1694	38,80	1732,8
Наружное освещение	0,032				
Итого:	38,76				

OK

Градостроительный баланс

	Номер по генплану	Площадь застройки (кв.м.)	Количество этажей	Итого (кв.м.)
Здания 1-го типа	1.1, 1.2, 1.3, 1.7, 1.8, 1.9	1220	12	14640
	1.4, 1.5, 1.6	813		9756
Здания 2-го типа	2.1, 2.2, 2.3, 2.4	461	18	8298
Школа	3	4350	3	11808
Детский сад	4.1, 4.2	1817	2	3441
Спортивный комплекс	5	3008	3	9023
Дворец бракосочетания	6	2210	2	4420
Торгово-деловой центр	7	-	-	14352
Автостоянка	8	-	-	5877,4119275802

OK

Рис. 3.5. Исходные данные для работы программного продукта «Manager of the investment value (MIV)» по определению инвестиционной стоимости земельного участка

Заполнив все пункты меню из вкладки «Исходные данные», можно приступить к расчетам стоимости необходимых нам методов оценки.

Первый метод оценки в программном комплексе «MIV» является методом сравнительных продаж. Для этого начнем с пункта «Расчет стоимости земельного участка методом сравнительных продаж» (рис. 3.6).

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения				
			№1	№2	№3	№4	№5
Цена продажи	руб.		59 061 610	275 187 318	177 700 000		
Общая площадь	м2	218431	58 090	200 809	145 117		
Полезная площадь	м2	-	-	-	-	-	-
Объем объекта	руб./м3	-	-	-	-	-	-
Единицы сравнения							
1. Цена продажи:	руб.		59 061 610	275 187 318	177 700 000		
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./м2		1 016,7	1 370,4	1 224,5		
3. Цена 1 м2 пол. площади	руб./м2		-	-	-	-	-
Корректировки							
Совершенная сделка или предложение							
Переданные имущественные права собственности							
Условия рынка (время продажи)							
Местоположение							
Площадь объекта							
Рельеф объекта							
Геометрическая форма участка							
Наличие инженерных коммуникаций							
Характер использования							
Компоненты стоимости не связанные с недвижимостью							
Наличие пакета документов на строительство							
Наличие обременений							
Экологическое состояние							
Скорректированная цена			0	0	0		
Весовой коэффициент			0,25	0,5	0,25		
Средняя стоимость 1 м2			0				
Стоимость объекта оценки			0				

Рис. 3.6. Расчет инвестиционной стоимости методом сравнительных продаж

Вторым методом оценки является метод капитализации земельной ренты, в данной программе арендная плата за земельный участок рассчитывается 2-мя способами: за целый земельный участок и по видам разрешенного использования (рис. 3.7).

Следующим методом, представленным в программе, является метод предполагаемого использования. Для его применения необходимо заполнить все предыдущие вкладки. Однако в программе «MIV» это не является проблемой и, если имеются незаполненные поля в программе, будет высвечено для пользователя предупреждение о том, что не хватает данных, и форма с недостающими данными будет предложена для заполнения. В данном методе необходимо заполнить форму, в которой указываются периоды (очереди) строительства и отметить те объекты, которые пла-

нируется построить в рамках микрорайона. Специфичность расчетов данного метода заключается в том, что пользователь может указать процентный уровень софинансирования государства в освоении жилой застройки, что делает возможным управление инвестиционной стоимостью земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса (рис. 3.8).

Расчет размера годовой арендной платы с учетом разрешенного использования

Земельный участок, занятый многоэтажным строительством			Объекты торговли, общественного питания		
Площадь	96983,364	кв.м.	Площадь	19221,928	кв.м.
Кадастровая стоимость 1м2	2715,25	руб.	Кадастровая стоимость 1м2	1276,67	руб.
Кадастровая стоимость земельного участка	263334079,101	руб.	Кадастровая стоимость земельного участка	24540058,819	руб.
Налоговая ставка земельного налога	0,3		Налоговая ставка земельного налога	1,5	
Коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора	5		Коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора	2	
Коэффициент категории арендатора	1		Коэффициент категории арендатора	1	
Размер арендной платы 1м2	4072,875	руб. в год	Размер арендной платы 1м2	3830,01	руб. в год
Размер арендной платы	395001118,651	руб. в год	Размер арендной платы	73620176,459	руб. в год

Административные и офисные здания			Земельный участок, занятый гаражами и автостоянками		
Площадь	47617,958	кв.м.	Площадь	5877,4119275	кв.м.
Кадастровая стоимость 1м2	2153,61	руб.	Кадастровая стоимость 1м2	1868,37	руб.
Кадастровая стоимость земельного участка	102550510,52	руб.	Кадастровая стоимость земельного участка	10981180,1231	руб.
Налоговая ставка земельного налога	1		Налоговая ставка земельного налога	0,3	
Коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора	1,5		Коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора	9	
Коэффициент категории арендатора	0,5		Коэффициент категории арендатора	1	
Размер арендной платы 1м2	1615,2075	руб. в год	Размер арендной платы 1м2	5044,599	руб. в год
Размер арендной платы	76912882,896	руб. в год	Размер арендной платы	29649186,332	руб. в год

Всего

Площадь	169700,661927	кв.м.	Размер арендной платы 1м2	3640,672875	руб. в год
			Размер арендной платы	575183364,33	руб. в год

OK

Расчет размера годовой арендной платы

Площадь	218431	кв.м.
Кадастровая стоимость 1м2	2715	руб.
Кадастровая стоимость земельного участка	593040165	руб.
Налоговая ставка земельного налога	0,3	
Коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора	5	
Коэффициент категории арендатора	1	
Размер арендной платы 1м2	4072,5	руб. в год
Размер арендной платы	889560247,5	руб. в год

OK

Расчет величины ставки дисконтирования

Безрисковая ставка дохода (%):	5,95
Премия за суверенный риск инвестиций в РФ (%):	2,1
Премия за низкую ликвидность недвижимости (%):	2,97
Премия за инвестиционный менеджмент (%):	4
Суммарная ставка дохода на инвестиции (%):	15,02
Норма возврата капитала (%):	10
Ставка капитализации (%):	25,02
Стоимость права аренды земельного участка (руб):	35553966,7266187
Стоимость права аренды земельного участка (с учетом разрешенного пользования) (руб):	22988943,4569963

OK

Рис. 3.7. Расчет инвестиционной стоимости методом капитализации земельной ренты

Программный продукт позволяет осуществлять многовариантное моделирование процесса управления инвестиционной стоимостью, с выделением как постоянных, так и изменяемых или управляемых параметров. С помощью

данного программного продукта были произведены вычисления, позволяющие определить инвестиционную привлекательность земельного участка.

Для удобства в программе учтена возможность открытия сохранения и экспорта сеансов (рис. 3.9) для обмена данными, и многократного использования данных в программе. Это является очень удобной функцией для системной работы.

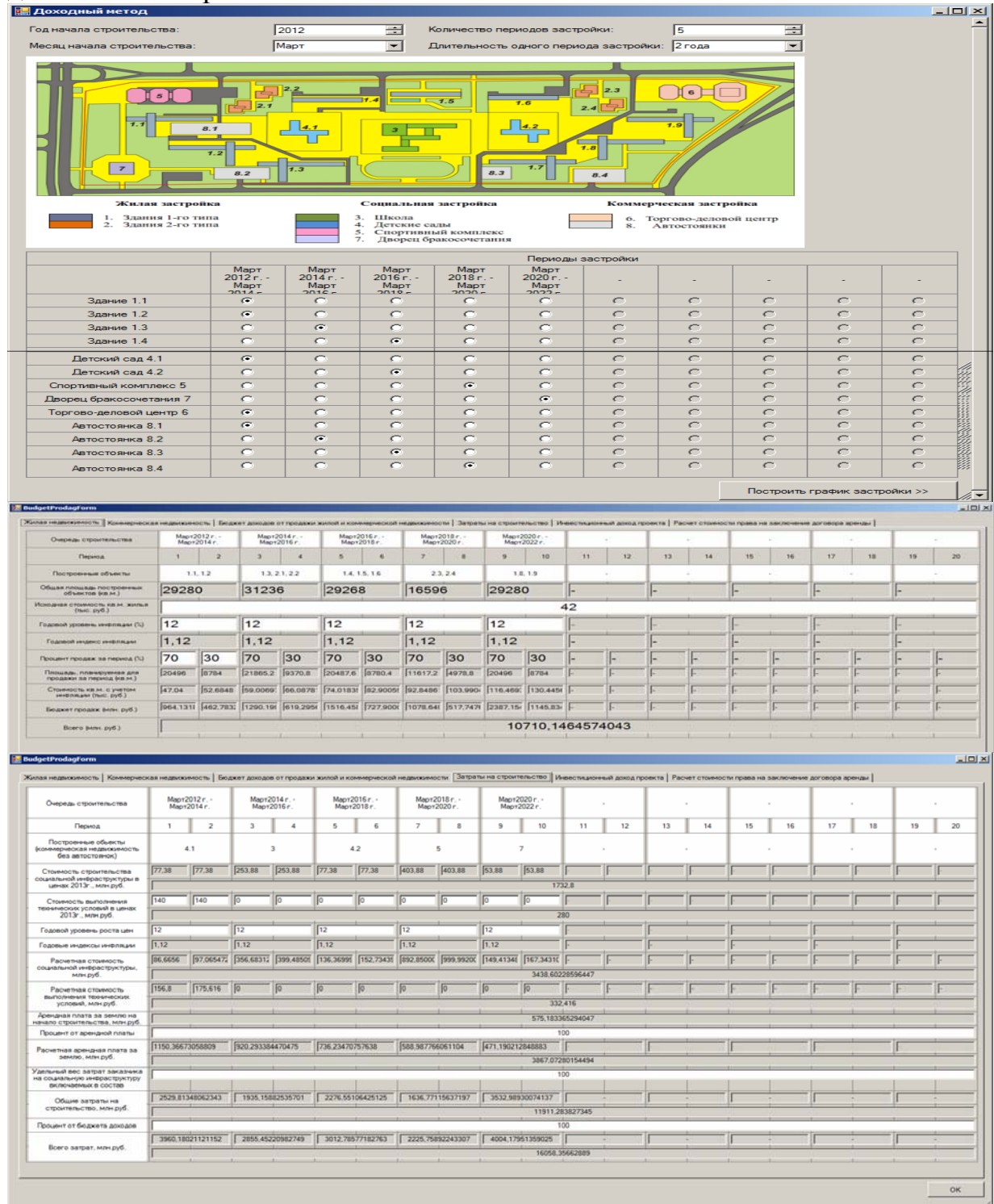


Рис. 3.8. Расчет инвестиционной стоимости методом предполагаемого использования

Данная функция облегчает возможность приведения студентами научно-исследовательских работ. При сохранении, данные хранятся в специальном xml-файле, это позволяет иметь к ним прямой, постоянный доступ. Файл можно сохранять в текущей сессии, если присутствует необходимость сохранить данные в новом файле, нужно воспользоваться командой «сохранить как». При сохранении, так же как и при открытии, будет предложен путь сохранения файла.



Рис. 3.9. Конвертирование данных в xml-файл

При необходимости управления данными существует функция экспорта в MS Excel. Экспорт производится мгновенно, в находящийся в корне файла book.xml. Особенность экспорта состоит в том, что он экспортирует последнюю сессию.

Также для дополнительных расчетов в программном комплексе в разделе «Расчетная часть» присутствует стандартный калькулятор и калькулятор сложного процента.

Расчеты могут быть выполнены не только с помощью программного продукта MIV, но и вручную, что также позволит достичь поставленной цели.

Для апробации алгоритма экономико-математической модели управления инвестиционной стоимостью земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса был произведен расчет инвестиционной стоимости условного земельного участка с целью выявления оптимальных параметров государственно-частного партнерства.

3.2. Прогнозирование государственно-частного партнерства при строительстве микрорайона эконом-класса через управление инвестиционной стоимостью земельного участка

Определению инвестиционной стоимости земельного участка для комплексного освоения в жилищном строительстве эконом-класса с использованием оценочных методов было посвящено не мало научных трудов. Однако подробный механизм ее определения и управления не был четко сформулирован. Поэтому предлагается более подробное определение стоимости на конкретном примере.

Данный земельный участок выставлялся на открытом аукционе в г. Пензе по приобретению прав аренды на земельный участок под комплексное жилищное строительство. Для этих целей необходимо определить (ZIV) коридор стартовой цены на земельный участок с умеренными рисками и стартовой инвестиционной привлекательностью, определяемой организаторами аукционов посредством традиционных оценочных подходов: сравнительным, затратным и доходным и соответствующих оценочных методов – сравнимых продаж, капитализации земельной ренты и предполагаемого использования или метода инвестиционных контрактов.

Земельный участок предположительно расположен в западной части города, неправильной формы, площадью 21,8 га. В соответствии с кадастровыми данными располагается относительно ориентира (жилой дом) в 150 м на северо-запад.

Расчеты инвестиционной стоимости земельного участка проводились в соответствии с проектом планировки территории, разработанного на основании:

- Постановления Администрации города Пензы;
- заключенного договора на выполнение проектных работ;
- генерального плана города;
- технического задания заказчика.

В соответствии с генеральным планом застройки территории был произведен расчет инвестиционной стоимости земельного участка методом сравнения продаж, капитализации земельной ренты, а также методом предполагаемого использования. Полученные результаты представлены в табл.3.4.

Т а б л и ц а 3.4

Определение итоговой стоимости права на заключение договора аренды

Метод оценки	Величина стоимости права аренды земельного участка, руб.	Весовой коэффициент
Метод сравнения продаж	99497095	0,25
Метод капитализации земельной ренты	15642353	0,05
Метод «предполагаемого использования»	- 62586044	0,7
Взвешенное значение стоимости	- 6049477,184	

После проведения экономической экспертизы инвестиционной стоимости земельного участка под комплексное жилищное строительство инвестиционно-строительная компания считает инвестиционно не привлекательным данный земельный участок в г. Пензе. Как видно из полученных расчетов, балансовая прибыль с учетом стоимости строительства социальной инфраструктуры получается отрицательной, что характеризует данный инвестиционный проект как нерентабельный, т.е. убыточный.

Строительство социальной инфраструктуры не выгодно девелоперам. Скорее всего, данный земельный участок будет разбит на отдельные части и застроен только коммерческой и жилой недвижимостью, что ввиду отсутствия социальной инфраструктуры снизит спрос на такие объекты. Поэтому необходимо разработать механизм и определить оптимальные параметры участия государства в софинансировании проектов комплексной жилой застройки. Возможно два варианта развития подобной ситуации:

- земельный участок под комплексное жилое строительство выделяется бесплатно, за это застройщик обязуется построить все объекты социальной инфраструктуры и стабилизировать цены за квадратный метр жилой и коммерческой недвижимости;

- все объекты социальной инфраструктуры возводятся частично за счет передачи части затрат на социальную и инженерную инфраструктуру в состав государственных и муниципальных программ по ФЦП «Жилище». При этом необходимо рассчитать многовариантные решения по величине данных затрат в составе государственно-частного партнерства в данном проекте.

Для этих целей необходимо произвести расчеты, следуя предложенному алгоритму экономико-математической модели управления и оптимизации инвестиционной стоимостью земельного участка в проектах комплексного освоения территории для целей жилищного строительства.

Рассчитав инвестиционную стоимость земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, которая составляет -6049477,184 руб., принимаем решение о дальнейшей судьбе земельного участка. В соответствии с теоретической моделью формализации процессов управления и оптимизации инвестиционной стоимости земельного участка для целей комплексного жилищного строительства значение инвестиционной стоимости попадает в зону убыточности проекта комплексной жилой застройки (ZI) (см. рис. 3.2). Следовательно, он остается свободным, так как инвестиционно не привлекательный.

В Указе Президента РФ от 7.05.2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» говорится о необходимости разработать порядок бесплатного предоставления земельных участков под строительство жилья экономического класса, предусмотрев при этом ограничение продажной цены на такое жильё. Также о

строительстве жилья экономического класса говорилось и на Всероссийском совещании «Комплексное освоение территорий – приоритетное направление развития жилищного строительства России. Прямой диалог власти и бизнеса», которое состоялось 25–26 июня 2013 года в г. Москве⁴⁸. Из всего выше сказанного принимаем решение использовать земельный участок под комплексное жилищное строительство эконом-класса и определить оптимальные параметры государственного частного партнерства с целью повышения инвестиционной привлекательности данного проекта.

Следуя этапам, показанным в алгоритме (см. рис. 3.3), произведем расчет инвестиционной стоимости земельного участка под комплексную жилую застройку эконом-класса. Значения стоимости, рассчитанные методом сравнительных продаж и методом капитализации земельной ренты, не изменятся. Следовательно, управление инвестиционной стоимостью в основном реализовано методом предполагаемого использования.

При уменьшении затрат на строительство социальной инфраструктуры с шагом в 10% производим каждый раз расчет стоимости методом предполагаемого использования. Из полученных значений для наглядности строим следующий график, представленный на рис. 3.10. На графике видно, что если государство возьмёт на себя 30–40% затрат на строительство социальной инфраструктуры района застройки, то инвестор после реализации проекта получит минимальную прибыль.

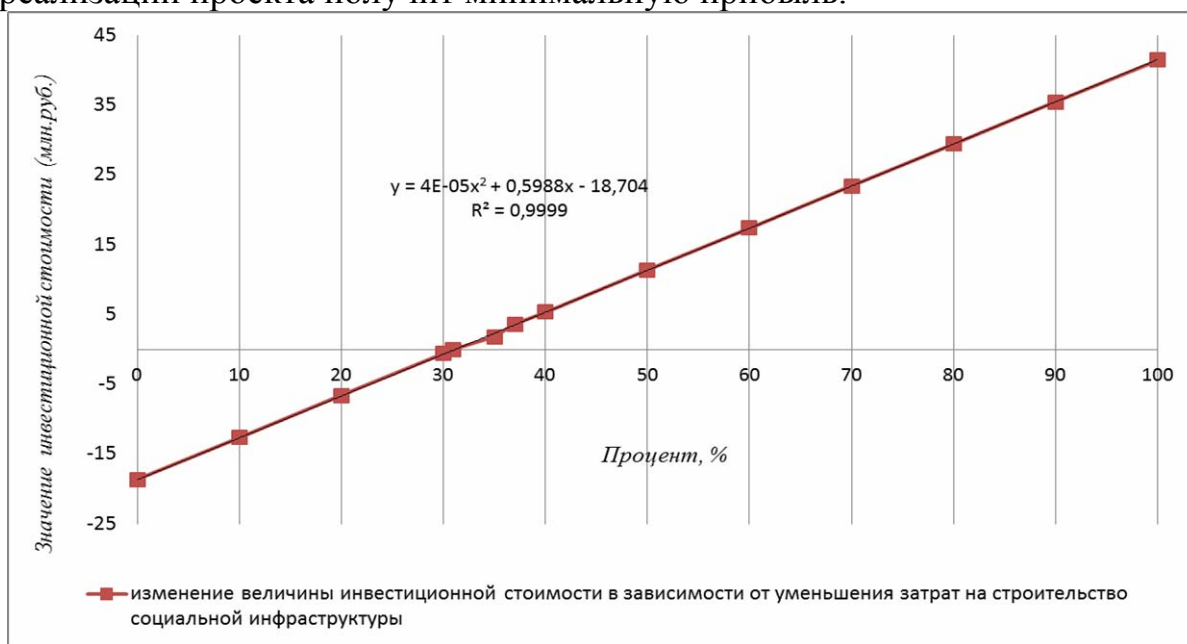


Рис. 3.10. Ретроспективная зависимость инвестиционной стоимости от затрат на строительство социальной инфраструктуры

⁴⁸ Материалы Всероссийского совещания «Комплексное освоение территорий – приоритетное направление развития жилищного строительства России. Прямой диалог бизнеса и власти» 25-26 июня 2013 года в г. Москве // Национальное объединение строителей "Нострой" URL: <http://www.nostroy.ru/sitePage.do?name=announcement&id=720> (дата обращения: 10.11.2013.).

Еще одним важным компонентом изменения в сторону увеличения инвестиционной стоимости являются технические условия. Часть затрат на реализацию технических условий может быть возложена на управляющие компании. Стоимость материалов также может быть возложена на данные организации.

Уменьшая затраты на выполнение технических условий с шагом в 10%, а затраты строительства социальной инфраструктуры оставим на уровне 70% за инвестором-застройщиком, производим каждый раз расчет методом предполагаемого использования. Увеличение инвестиционной стоимости при частном партнерстве представлена на рис.3.11.

На графике видно, что если частные организации возьмут на себя 10–20% затрат на выполнение технических условий района застройки, то инвестор после реализации проекта получит минимальную прибыль.

Спрогнозировав изменение цены жилья эконом-класса, производим расчет методом предполагаемого использования земельного участка без учета арендной платы за землю, но со 100% затрат на строительство социальной инфраструктуры и выполнение технических условий, затем без всех затрат. Тем самым мы определим область управления инвестиционной стоимостью земельного участка под комплексное жилищное строительство эконом-класса (рис. 3.12) и определим границы изменяемых параметров.

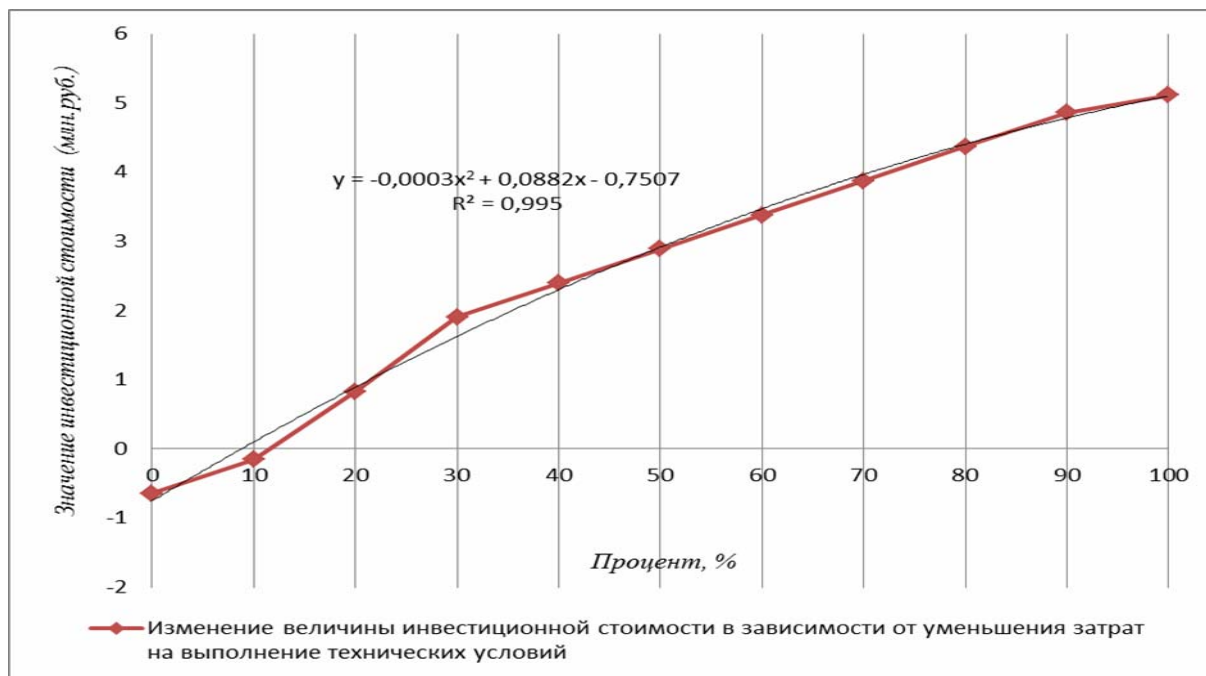


Рис. 3.11. Ретроспективная зависимость инвестиционной стоимости от затрат на выполнение технических условий

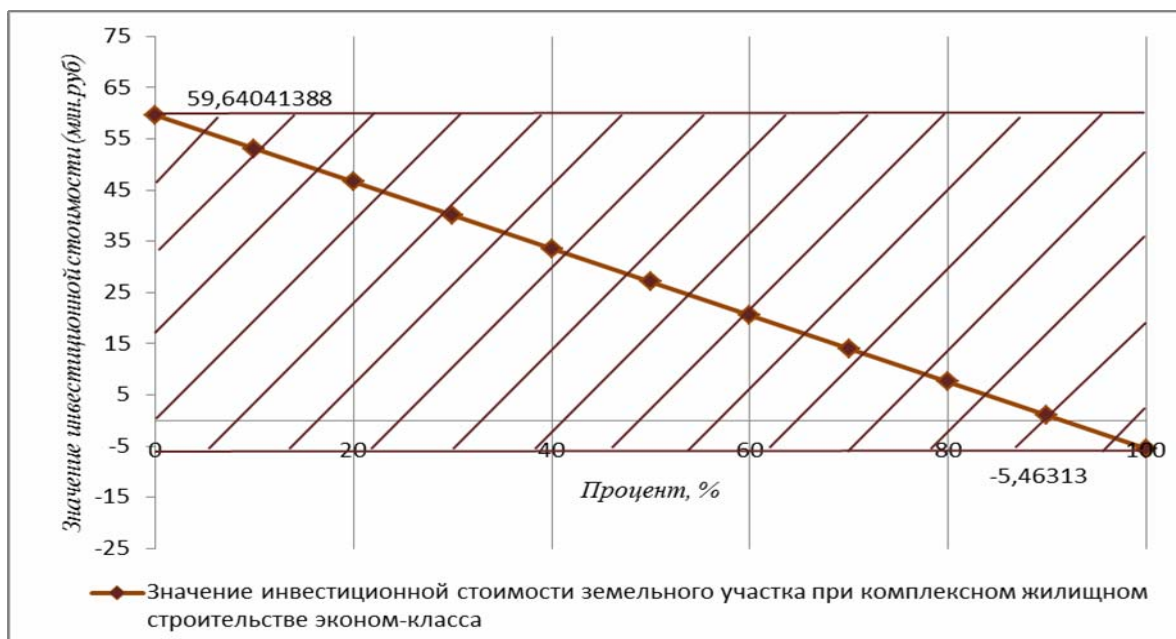


Рис. 3.12. Область управления и оптимизации инвестиционной стоимости земельного участка при комплексном освоении для целей строительства жилья эконом-класса

Все вышепроизведенные расчеты были выполнены по типовому проекту комплексной жилой застройки в котором установленная цена одного квадратного метра жилья не соответствует условиям участия государства в реализации девелоперского проекта.

По данным Министерства Регионального развития РФ [141] в каждом регионе Российской Федерации установлена цена на 1 кв. м жилья эконом-класса. Она зависит от уровня жизни в конкретном регионе. На рис. 3.14 показан ценовой рубеж жилья нескольких городов России.

Для Пензенской области на май 2014 года он составляет 29,425 тыс. руб. Реализуемый нами проект будет осуществляться с 2014 года, а первые продажи жилья начнутся в 2015 году. Проанализировав изменение цены за квадратный метр жилья эконом-класса, можно спрогнозировать ее на предстоящие годы. Рост цен на жилье в Пензенской области представлен на рис. 3.13. Как видно на рис. 3.14 стоимость 1 кв. м жилья эконом-класса в Пензенской области в 2015 году составит 31600 руб.

Выполняем расчет методом предполагаемого использования, уменьшая по очереди на 10% затраты на строительство социальной инфраструктуры, а затем на выполнение технических условий с целью определения положительного результата. Так мы сможем представить зону управления инвестиционной стоимостью на основе оптимизации параметров участия бизнеса и бюджета в рамках государственно-частного партнерства при реализации проектов комплексной жилой застройки эконом-класса. По расчетам можно считать, что участие государства в реализации проекта комплексной жилой застройки эконом-класса должно составлять от 23 до 37% затрат на строительство социальной инфраструктуры. При этом

девелоперский проект выходит на уровень рентабельности, что повышает инвестиционную привлекательность и позволяет решить социальную проблему по обеспечению жильем среднего класса населения Пензенской области.

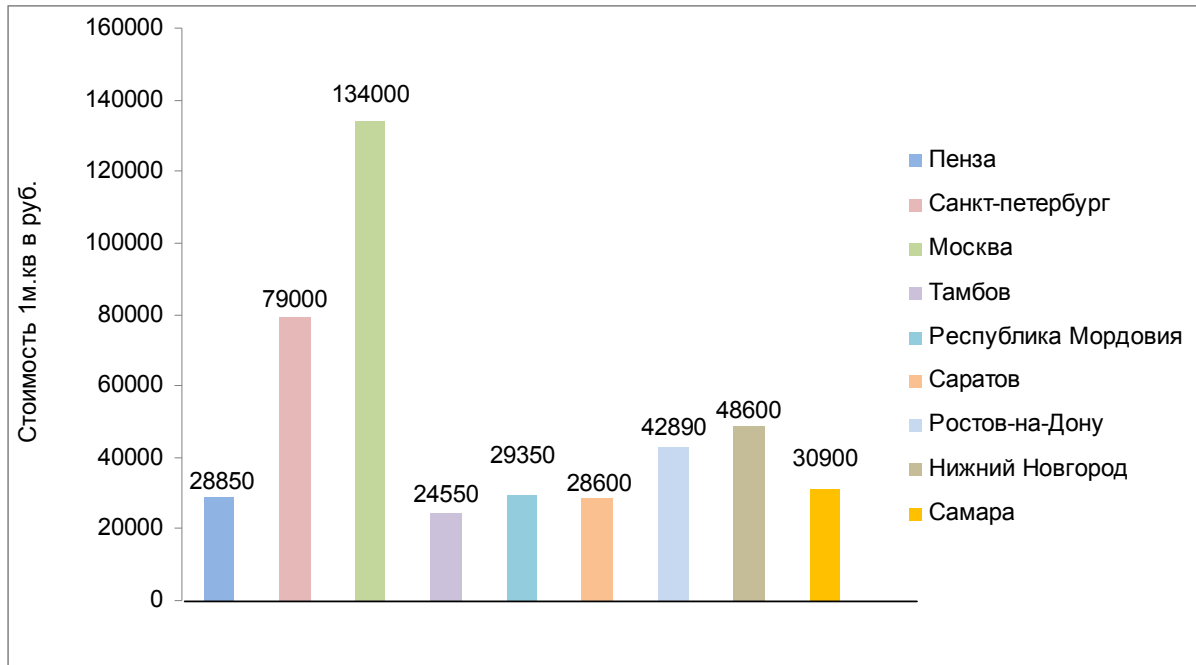


Рис. 3.13. Стоимость 1 кв.м жилья эконом-класса по городам Российской Федерации по состоянию на май 2013года

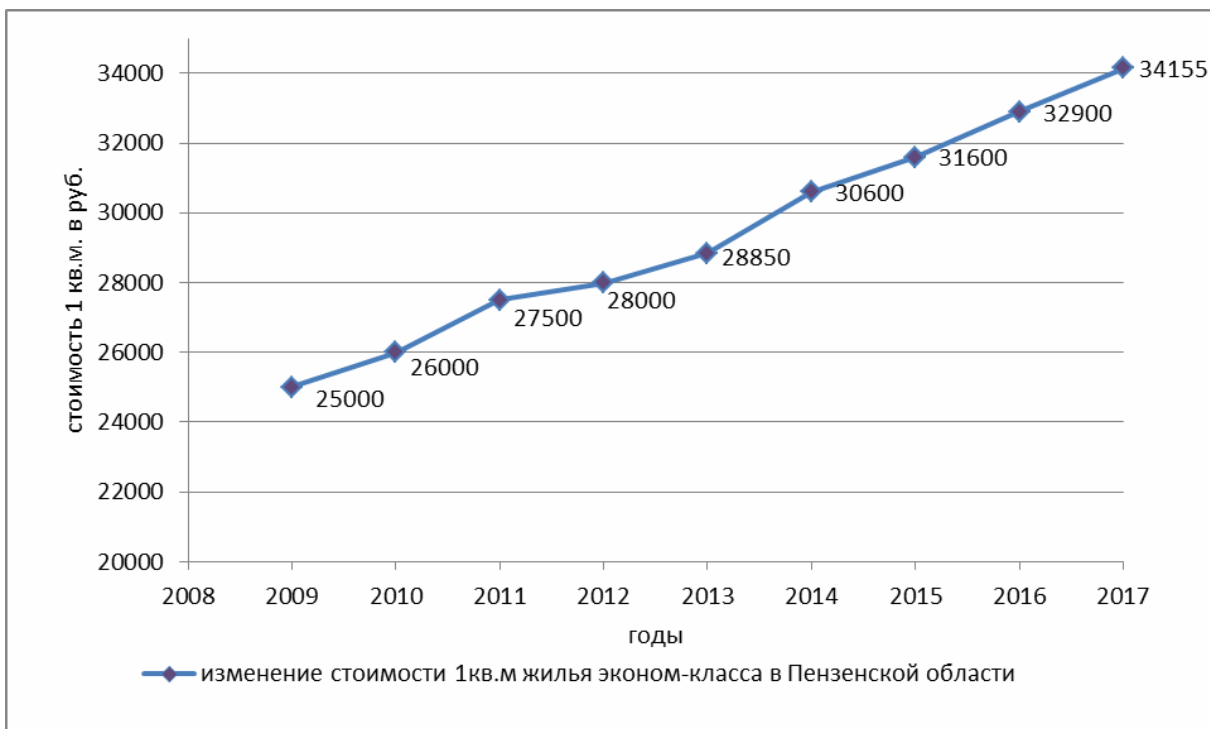


Рис. 3.14. Стоимость 1 кв. м жилья эконом-класса в Пензенской области

Участие частных организаций в выполнении технических условий определяется такими же процентами. Определив область управления и оптимизации инвестиционной стоимости, производим расчет методом предполагаемого использования следующим образом: сначала уменьшаем затраты на строительство до тех пор, пока инвестиционная стоимость не станет нулевой. Данный результат покажет нам, сколько инвестор-застройщик сможет взять на себя затраты на строительство социальной инфраструктуры, а остальные затраты должны быть покрыты из бюджетов всех уровней. В дальнейшем увеличение инвестиционной стоимости и получение прибыли девелопера будет зависеть от частных организаций, то есть от взаимодействия с ними. Таким же образом определяем долю частного партнерства, производя расчет методом предполагаемого использования, только уменьшая затраты на выполнение технических условий. При этом инвестор-застройщик получает прибыль от реализации проекта (рис. 3.15). Полученные результаты можно считать выгодными для государственно-частного партнерства в реализации проектов комплексной жилой застройки эконом-класса.

Получив положительные результаты расчетов инвестиционной стоимости земельного участка, определяем минимальную, максимальную и усредненную доли дохода. Результаты записываем в табл. 3.5.

Таким образом, инвестиционная стоимость земельного участка, рассчитанная методом предполагаемого использования, составит 92234920 руб.

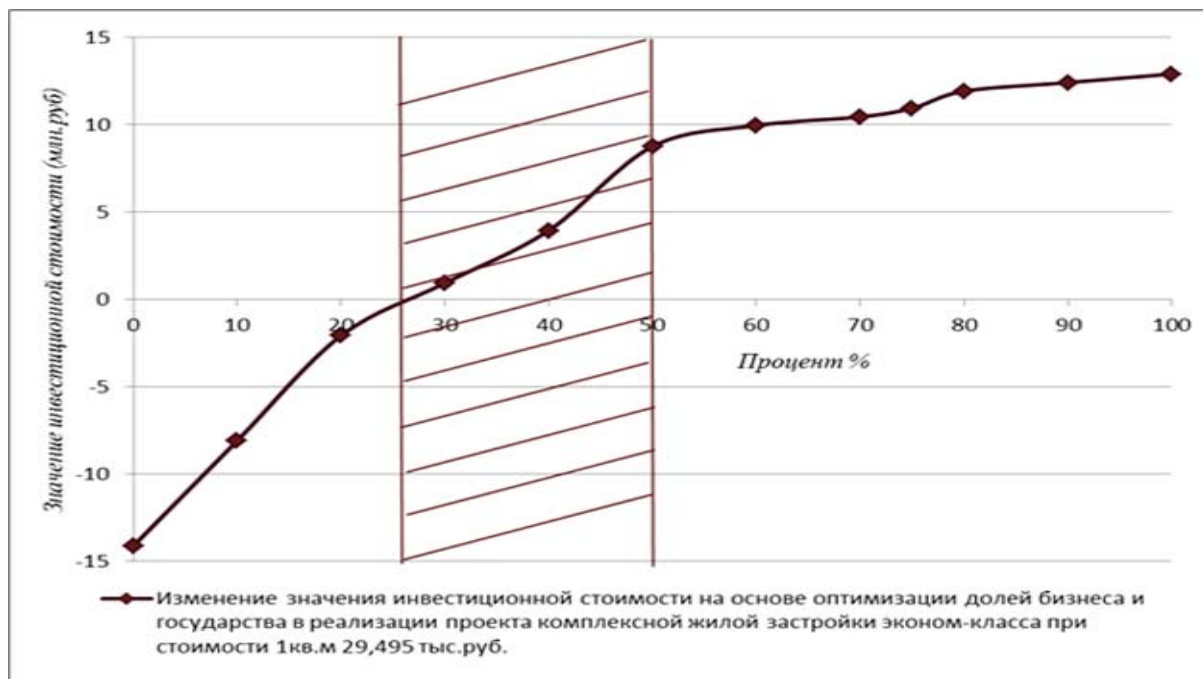


Рис. 3.15. Ретроспективный анализ изменения инвестиционной стоимости при государственно-частном партнерстве в реализации проекта комплексной жилой застройки эконом-класса

Т а б л и ц а 3.5

Расчет инвестиционной стоимости методом предполагаемого
использования для комплексного освоения
в целях строительства жилья эконом-класса

Чистый дисконтированный инвестиционный доход, млн руб.	Расчетная доля дохода для определения инвестиционной стоимости	Значение, %	Величина инвестиционной стоимости, млн руб.
222,806527	k_{\max}	50	111,40326
	k_{\min}	30	66,84196
	$k_{\text{ср}}$	40	89,12261

При оценке инвестиционной стоимости земельного участка автором исследования были применены различные методы для определения стоимости. Согласование результатов подчеркивают адекватность и точность применения каждого из подходов.

На основании имеющейся информации и данных об объекте оценке после проведения необходимых расчетов и анализа результатов можно сделать заключение об инвестиционной стоимости, приведенной в табл. 3.6.

Т а б л и ц а 3.6

Определение итоговой инвестиционной стоимости земельного участка

Метод оценки	Величина стоимости права аренды земельного участка, млн руб.	Весовой коэффициент
Метод сравнения продаж	99,49709	0,3
Метод «предполагаемого использования»	89,12261	0,7
Взвешенное значение стоимости	92,23492	

Таким образом, инвестиционная стоимость земельного участка составляет 92234920 руб.

Из всего вышесказанного можно сделать следующие выводы:

1. Установить в качестве максимально допустимой величины инвестиционной стоимости на земельный участок в размере 92234920 руб. плюс разрешенное превышение в стоимости не более 10% от данной величины.
2. Установить финансовый бюджет компании для приобретения данного земельного участка в размере:

А) допустимой величины – в сумме 83011428 руб.;

Б) максимально допустимой величины в сумме 101458412 руб.

Рассматривая достоверность определения итоговой стоимости (цены) земельного участка под комплексное жилищное строительство, необходимо иметь в виду, что из трех рассматриваемых методов – сравнительный, доходный по капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования – наиболее точным является третий метод. Согласно общей экономической теории земельный участок сам по себе ценности, как

приносящий доход, не имеет. Доход может приносить только создаваемый на нем жилищный комплекс, а земельный участок – его создаваемая часть. Поэтому наиболее достоверна инвестиционная стоимость, рассчитанная методом предполагаемого использования, а наименее достоверным методом является метод капитализации земельной ренты. Так как метод капитализации земельной ренты и предполагаемого использования относится к доходному подходу, то при определении итоговой инвестиционной стоимости использовали только два метода, относящихся к разным подходам в оценке инвестиционной стоимости.

3.3. Определение области управления инвестиционной стоимостью земельных участков с оптимальными параметрами государственно-частного партнерства при комплексной жилой застройке эконом-класса

Ключевым и завершающим вопросом и преинвестиционным мероприятием, как отмечалось ранее, при участии жилищных корпораций в «голландских аукционах», или этапом текущей актуализации инвестиционного меморандума по земельным участкам является прогноз интервала управления инвестиционной стоимостью земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса с оптимальными параметрами государственно-частного партнерства в реализации проектов подобного типа. Под коридором управления инвестиционной стоимостью земельных участков понимается расчетный интервал стоимости земельного участка, подготовленного к участию в «голландском аукционе», от точки безубыточности проекта с нулевой рентабельностью до уровня минимально требуемой корпоративной доходности. Плановый уровень доходности по инвестиционным проектам и программам, как правило, является строгим корпоративным регламентом. При этом нормируется не один показатель, а весь перечень стандартных показателей эффективности.

Расчетный интервал инвестиционной стоимости земельного участка считается от точки безубыточности проекта с нулевой рентабельностью до уровня минимально требуемой корпоративной доходности.

Под оптимальными параметрами государственно-частного партнерства понимается минимально-допустимый уровень доходности инвестора интервального типа от 5-7% до 10-12% рентабельности инвестиционного проекта, который обеспечивается соответствующими пропорциями государственно-частного партнерства. При этом данный инвестиционный проект становится инвестиционно привлекательным для инвестора, а бюджеты всех уровней потратят минимальные средства для обеспечения этой инвестиционной привлекательности.

Наиболее важными характеристиками реализации проектов комплексной жилой застройки являются:

- влияние стоимости строительства некоммерческих объектов социальной инфраструктуры;
- влияние стоимости затрат на инженерную инфраструктуру (внеплощадочных, внутриплощадочных) и технических условий на подключение.

Данные характеристики обычно полностью ложатся на инвесторов-застройщиков, что при фиксированной стоимости квадратного метра жилья и не возможности ее увеличения в ходе реализации проекта, с целью избежания убытков, приводит к невыполнению инвесторами-застройщиками своих обязательств. Ввиду того, что стоимость квадратного метра строящегося жилья фиксирована, то необходимо вовлечение бюджетно-частных средств для реализации данных проектов и создание комфортных условий для жизнедеятельности населения в таких микрорайонах. Оптимальные параметры государственно-частного партнерства и явились необходимостью для многовариантных расчетов инвестиционной стоимости земельных участков. Именно от правильного взаимодействия бизнеса и власти, по мнению автора, на 70% зависит успешность реализации проектов комплексной жилой застройки эконом-класса.

Реализация проектов комплексной застройки территории жильем экономического класса возможно только в условиях большой неопределенности и рисков, что требуют большого количества рутинных экономико-математических расчетов. Выполненный анализ теории инвестиционной оценки земельных участков под комплексное его освоение позволил для целей строительства жилья эконом-класса принять классические оценочные подходы – сравнительный, доходный и частично затратный. При этом в качестве методов оценки автор принял в сравнительном подходе – метод сравнения продаж, а в доходном подходе – метод капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования. При расчете инвестиционной стоимости методом капитализации земельной ренты автор посчитал, что размер инвестиционной стоимости необоснованно получается высоким. Это связано с изменением кадастровой стоимости земельных участков и с тем, что земельные участки под жилье эконом-класса выделяются в безвозмездное пользование при условии фиксации стоимости квадратного метра такого жилья и поэтому применение данного метода не корректно.

Проведенные исследования позволили автору предположить, что для целей определения инвестиционной стоимости земельных участков под комплексную жилую застройку важно применение двух теоретических подходов с определением средневзвешенной стоимости, а также создание программного продукта, позволяющего в автоматизированном режиме выполнять множественные экономико-математические расчеты инвестиционной стоимости, в том числе моделировать вероятностный коридор

управления ею для целей определения оптимальных параметров государственно-частного партнерства. Именно такая задача поставлена и реализована в программном продукте «Manager of the investment value (MIV)».

В качестве практической апробация многошагового механизма управления инвестиционной стоимостью был принят инвестиционно непривлекательный условный земельный участок в городе Пензе. На его основе по типовому проекту был произведен многовариантный расчет инвестиционной стоимости с определением оптимальных параметров государственно-частного партнерства при прогнозируемой цене квадратного метра жилья эконом-класса и построен график интервала управления инвестиционной стоимостью (рис.3.16).

Все произведенные расчеты были выполнены по типовому проекту комплексной жилой застройки, в котором установленная цена за квадратный метр жилья не соответствует условиям участия государства в реализации девелоперского проекта.

Применение на практике данного варианта требует четкой научной проработки и создания моделей определения наиболее выгодного партнерства для всех сторон.

На рис. 3.16 представлено экономико-математическое моделирование коридора управления инвестиционной стоимостью земельных участков с оптимальными параметрами государственно-частного партнерства при комплексной жилой застройке эконом-класса по прогнозируемым ценам квадратного метра жилья эконом-класса.

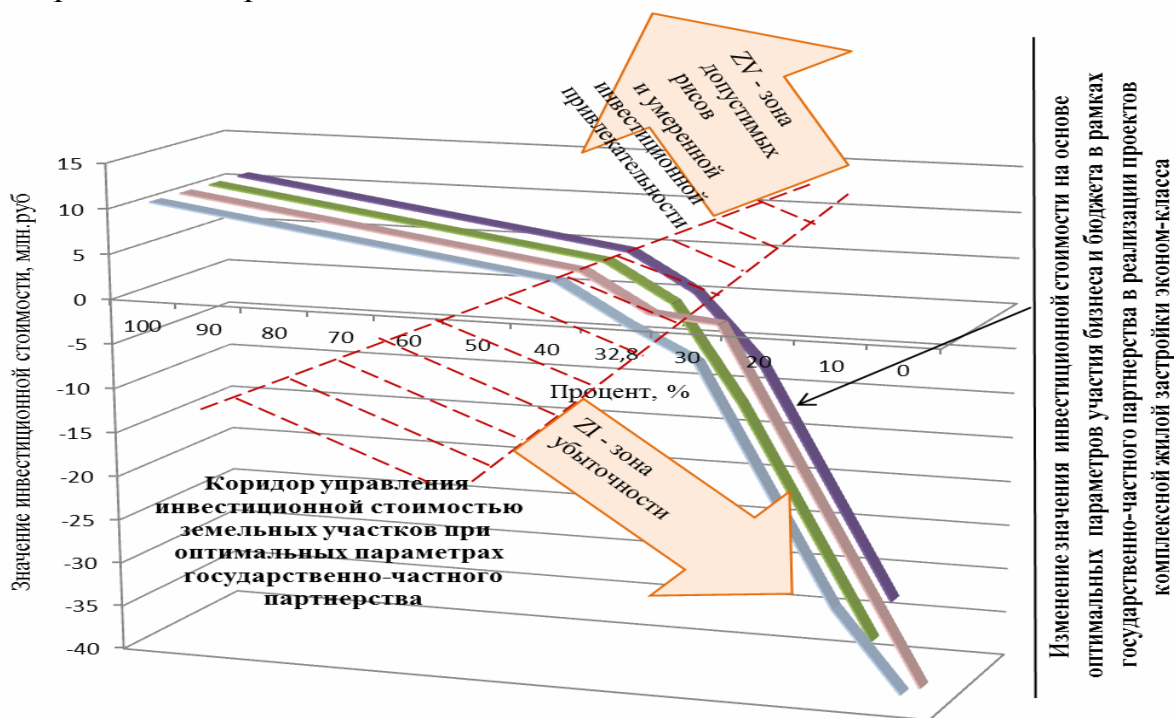


Рис. 3.16. Многовариантное моделирование интервала управления инвестиционной стоимостью земельных участков с оптимальными параметрами государственно-частного партнерства при комплексной жилой застройке эконом-класса по прогнозируемым ценам квадратного метра

Как видно на рис. 3.16, реализация проекта находится в зоне убыточности (ZI). В данном случае ни один инвестор-застройщик не сможет при таких условиях выполнить своих обязательств. При оптимальной доле софинансирования строительства социальной инфраструктуры, выполнения технических условий проекта из бюджетов разных уровней с долей частного капитала риски (зона ZV) сокращаются и проект комплексной жилой застройки эконом-класса входит в зону умеренной инвестиционной привлекательности.

Был рассчитан прогнозный эффект реализации проекта комплексной жилой застройки эконом-класса посредством управления инвестиционной стоимостью земельного участка по показателю ЧДД, который составил около 20 млн руб. при фиксированной стоимости одного квадратного метра жилья эконом-класса 29,425 тыс. руб., с участием бюджетов всех уровней в строительстве социальной инфраструктуры и выполнении технических условий, при реализации данного проекта, в размере 35% от общего объема затрат.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Управление развитием комплексной жилой застройкой эконом-класса на основе инвестиционной стоимости земельных участков является современной формой экономической деятельности, требующей своего научно-практического изучения и совершенствования теоретических и методических положений. Создание мощного инструмента управления инвестиционной стоимостью земельных участков при строительстве жилья экономического класса позволит повысить инвестиционную привлекательность и экономическую надежность с ограничением стоимости строительства жилья.

Анализ основных тенденций развития регионального рынка жилищной недвижимости эконом-класса показал, что развитие этого рынка в основном развивается за счет комплексной жилой застройки территории. Однако стоимость жилья зачастую недоступна среднему классу населения, который составляет его большинство. Преодоление критической ситуации на рынке жилья эконом-класса возможно только на основе управления инвестиционной стоимостью земельных участков особо приоритетного сегмента жилищного рынка – комплексной жилой застройки территорий эконом-класса.

В данном научном труде предложена и обоснована авторская модель формализации процессов инвестиционного управления и оптимизации инвестиционной стоимости земельных участков для целей комплексного жилищного строительства эконом-класса с определением объекта, субъектов и целей управления с выделением шести зон рентабельности проекта (ZI – ZVI) разработан алгоритм многошагового управления инвестиционной стоимостью земельных участков в проектах комплексного освоения территории для целей строительства жилья эконом-класса, а так же программный продукт «Manager of the investment value (MIV)», нацеленный на производство многовариантных расчетов инвестиционной стоимости с определением оптимальных параметров государственно-частного партнерства при установленной цене квадратного метра жилья эконом-класса.

Произведена практическая апробация алгоритма многошагового управления инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексной жилой застройке эконом-класса на условном земельном участке. Определена возможная инвестиционная стоимость в размере 92,235 млн руб. при фиксированной стоимости за 1 кв. м жилья эконом-класса 29,425 тыс. руб. с определением оптимальных параметров государственно-частного партнерства при реализации данного проекта.

Выполнено многовариантное моделирование интервала управления инвестиционной стоимостью земельных участков с оптимальными параметрами государственно-частного партнерства при комплексной жилой

застройке эконом-класса по прогнозируемым ценам квадратного метра на основе программного продукта «Manager of the investment value (MIV)». При этом прогнозный эффект от управления инвестиционной стоимостью применительно к условному земельному участку по показателю ЧДД составил около 20 млн руб., при фиксированной стоимости одного квадратного метра жилья эконом-класса 29,425 тыс. руб., с участием бюджетов всех уровней в строительстве социальной инфраструктуры и выполнении технических условий, при реализации данного проекта, в размере 35% от общего объема затрат.

Основные положения и рекомендации данной научной работы докладывались на международных конференциях и были опубликованы в рецензируемых журналах по перечню ВАК РФ. Практическая значимость работы подтверждается результатами внедрения в деятельность ряда строительных организаций.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001 г.), действующая ред. от 06.09.2013 г. [Текст].

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004 г.), действующая ред. от 01.11.2013 г. [Текст].

3. Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп. от 21.07.2014 № 217-ФЗ) [Текст].

4. Федеральный закон Российской Федерации от 10 июля 2012 г. №118-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Текст].

5. Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. №290-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Текст].

6. Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм., внесенными Федеральным законом от 21.11.2011 г. № 327-ФЗ) [Текст].

7. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы: постановление Правительства РФ № 1050 от 17 декабря 2010 г. [Текст].

8. О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества: постановление Правительства РФ № 505 от 10.08.2007 г. [Текст] // Российская газета – 21.08.2007 г. – №4445.

9. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 г. «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы» [Текст].

10. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 509) [Текст]: приказ Минэкономразвития РФ – 20.07.2009 г. – № 256.

11. Цель оценки и виды стоимости (с изм. и доп. от: 22.10.2010 г.) [Текст]: приказ Минэкономразвития РФ – 20.07.2007 г. – № 255.

12. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» [Текст]: приказ Минэкономразвития РФ – 20.07.2007 г. – №256.

13. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» [Текст]: приказ Минэкономразвития РФ – 20.07.2007 г. – №255.

14. Об утверждении Типового задания на проведение оценки рыночной стоимости права заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества [Текст]: приказ Минэкономразвития РФ – 6.03.2008 г. – № 64.

15. Об утверждении порядка оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности [Текст]: приказ Минстроя России – 4.04.1992 г. – №87.

16. О нормативе стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по Российской Федерации на первое полугодие 2013 года и показателях средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации на I квартал 2013 года [Текст]: приказ Госстроя – 27.12.2012 г. – № 117/ГС.

17. Об утверждении Методических рекомендаций по установлению характеристик жилья экономического класса в отношении жилых домов, строительство которых осуществляется с использованием средств федерального бюджета [Текст]: приказ Министерства регионального развития РФ – 27.02.2010 г. – № 79.

18. О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг [Текст]: указ Президента РФ – 7.05.2012 г. – № 600.

19. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО 1) [Текст]: федеральный стандарт оценки, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ – 20.07.2007 г. – №256.

20. Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2) [Текст]: федеральный стандарт оценки, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ – 20.07.2007 г. – №255.

21. Требования к отчету об оценке (ФСО 3) [Текст]: федеральный стандарт оценки, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ – 20.07.2007 г. – №257.

22. Рыночная стоимость как база оценки, (МКСОИ1) [Текст]: международный стандарт оценки: стандарт 1. – 24.03.1994 г.

23. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости (МКСОИ2) [Текст]: международный стандарт оценки: стандарт 2. – 24.03.1994 г.

24. Доступное и комфортное жилье – гражданам России [Текст]: национальный проект, утвержден президиумом Совета при Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов, протокол №2 от 21.12.2005 г.

25. Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения России [Текст]: государственная программа, утверждена Распоряжением Правительства РФ – 30.11. 2012 г. – № 2227-р.

26. «Жилище» на 2011–2015 годы [Текст]: федеральная целевая программа, утверждена постановлением Правительства РФ – 17.12.2010 г. – № 1050.

27. Афанасьева, А.Н. Организационно-экономический механизм повышения доступности жилищного фонда для населения [Текст]: дис. ... канд. экон. наук / А.Н. Афанасьева. – Казань, 2013. – 198 с.

28. Акимова, М.С. Государственно-муниципально-частное партнерство при формировании жилищного фонда муниципального образования [Текст] / М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая, Е.С. Денисова // Экономика и предпринимательство. – 2014. – №2. – С. 227–230.

29. Антология экономической классики [Текст] / В. Петти, А. Смит, Д. Рикардо. – М.: Эконом, Ключ, 1993.

30. Анчихров, Е.А. Экономический механизм инвестиционного развития комплексной жилой застройки территорий на основе систем кадастра недвижимости [Текст]: дис. ... канд. экон. наук / Е.А. Анчихров. – Пенза, 2013. – 167 с.

31. Бабинцев, А.Л. Экономические аспекты формирования программы жилищного строительства для граждан с различным уровнем доходов [Текст]: дис. ... канд. экон. наук / А.Л. Бабинцев. – М. – 2004.

32. Базоев, С. Управление акционерной стоимостью [Текст] / С. Базоев. – М.: Оникс, 2002. – 224 с.

33. Бакрунов, Ю.О. Развитие методов управления портфелем инвестиционно-строительных проектов девелоперской компании [Текст] / Ю.О. Бакрунов // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2007. – №3. – С. 71–74.

34. Бакрунов, Ю.О. Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере [Текст]: дис. ... д-ра экон. наук / Ю.О. Бакрунов. – М., 2010. – 297 с.

35. Баронин, С.А.. Функционально-надежностное моделирование девелопмента земельных участков в жилищных корпорациях [Текст] / С.А. Баронин, И.Н. Сегаев // Недвижимость: экономика, управление. – 2009. – № 1. – С. 58–62.

36. Баронин, С.А. Функционально-стоимостное моделирование девелопмента земельных участков под жилищное строительство в инвестиционно-строительных компаниях [Текст]: сб. материалов VI Всерос. науч.-практ. конф. ПГПУ им. В.Г. Белинского / С.А. Баронин, И.Н. Сегаев // Проблемы и перспективы развития экономического и управленческого потенциала России в XXI веке. – Пенза, 2008. – С. 46–52.

37. Баронин, С.А. Проблемы совершенствования внутрифирменного менеджмента при реализации функций девелопмента земельных участков в жилищном строительстве [Текст] / С.А. Баронин, И.Н. Сегаев, С.В. Столяров // Известия Пензенского государственного педагогического университета имени В.Г. Белинского. Общественные науки. – Пенза, 2008. – № 7(11) – С. 112–117.

38. Баронин, С.А. Моделирование муниципального земельного девелопмента при инвестиционном развитии комплексной жилой застройки /

С.А. Баронин, М.Г. Трофименко [Текст] // Известия Юго-Западного государственного университета. – Курск, 2011. – №5(38) часть 2 – С. 284–286.

39. Бишоп, Д. Оценка компаний при слияниях и поглощениях [Текст] / Д. Бишоп, Ф. Эванс. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 332 с.

40. Бланк, И. Финансовый менеджмент [Текст]: учебный курс 2-е изд., перераб. и доп. / И. Бланк. – М.: Ника-Центр, 2004. – 656 с.

41. Брейли, Р. Принципы корпоративных финансов [Текст] / Р. Брейли. – М.: Олимп-Бизнес, 1997. – 485 с.

42. Бэгьюли, Ф. Управление проектом: монография [Текст] / Ф. Бэгьюли. – М.: ИТД «ГРАНД», ФАИР-Пресс, 2002.

43. Валдайцев, С.В. Оценка бизнеса [Текст] / С.В. Валдайцев. – М.: ТК Велби, Проспект, 2004. – 355 с.

44. Васина, Л.Л. Нобелевские лауреаты XX века. Экономика. Энциклопедический словарь [Текст] / Л.Л. Васина. – М.: Российская политическая энциклопедия (РОССПЭН), 2001. – 336 с.

45. Выступление Министра регионального развития Российской Федерации И.Н. Слюняева на Всероссийском совещании по развитию жилищного строительства в Российской Федерации [Электронный ресурс]. – режим доступа: http://minregion.ru/press_office/terms/3042.html, свободный.

46. «Голландские аукционы» могут снизить цену жилья эконом-класса в РФ на 20%. Недвижимость. Доступное жилье. [Электронный ресурс]. – режим доступа: http://riarealty.ru/affordabletrends_analisis/20121003/398471731.html, свободный.

47. Грабовой, П.Г. Организация, планирование и управление строительством [Текст] / П.Г. Грабовой. – М.: Проспект, 2012. – 528 с.

48. Грабовой, К.П. Методология управления энерго- и ресурсосберегающими инновациями в жилищном и коммунальном комплексах, обеспечивающих устойчивое развитие города и территории [Текст]: автореф. дис. ... д-ра экон. наук / К.П. Грабовой. – М.: 2010. – 38 с.

49. Оценка стоимости недвижимости [Текст] / С.В. Грибовский [и др.]. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.

50. Григорьев, В.В. Оценка предприятий: имущественный подход [Текст] / В.В. Григорьев, И.М. Островкин. – М.: Дело, 1998. – 254 с.

51. Финансы [Текст] / под общ. ред. А.Г. Грязновой. – М.: Финансы и Статистика, 2012. – 498 с.

52. Девелопмент недвижимости: справ. для профессионалов [Текст] / под ред. И.И. Мазура, В.Д. Шапиро. – М.: ЕЛИМА: Омега-Л, 2009. – 928 с.

53. Демшин, В.В. Безрисковая норма доходности [Текст] / В.В. Демшин, Е.И. Овечкина // Вопросы оценки. – М., 2001. – №2. – С. 31–39.

54. Денисова, Е.С. Управление инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексном освоении территории / Е.С. Денисова // Известия Пензенского Государственного педагогического университета им. В.Г. Белинского. – Пенза, 2012. – №28. – С. 335–338.

55. Дойль, П. Маркетинг, ориентированный на стоимость [Текст] / П. Дойль. – М.: Питер, 2001. – 480 с.
56. Дюкова, О.М. Управление развитием недвижимости [Текст] / О.М. Дюкова, Н.И. Пасяда. – СПб.: СПб ГУЭФ, 2009. – 100 с.
57. Долгосрочная Стратегия массового строительства жилья для всех категорий граждан / Общероссийский отраслевой журнал «Строительная орбита» [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://www.stroyorbита.ru/arhiv/0707/0707-07.htm>, свободный.
58. Ежегодный сборник «Россия в цифрах – 2013» [Текст] / Э.Ф. Баранов [и др.]. – М.: Росстат, 2013. – 573 с.
59. Есипов, В.Е. Оценка бизнеса [Текст] / В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова, В.В. Терехова. – 2-е изд. – М.: Питер, 2006. – 464 с.
60. Ефимов, И.В. Доля собственника земельного участка в инвестиционном контракте и проблемы ее определения в Московском регионе [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=2869>, свободный.
61. Жаркая, Г.Ф. Развитие регионального рынка доступного жилья с высокой долей застройки эконом – класса [Текст]: автореф. дис. ... кан. экон. наук / Г.Ф. Жаркая. – Улан-Удэ. – 2013. – 24 с.
62. Загидуллина, Г.М. Профессиональный девелопмент недвижимости как новая концепция организации инвестиционного процесса / Г.М. Загидуллина [и др.] // Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: профессиональные аспекты экономики, организации и управления в строительстве [Текст]: моногр. // под общ. ред. П.Г. Грабового, С.А. Баронина. – Пенза: РИО ПГСХА, 2010.
63. Околелова, Э.Ю. Методы оценки и прогнозирования инвестиционных процессов рынка коммерческой недвижимости [Текст]: автореф. дис. ... д-ра экон. наук / Э.Ю. Околелова. – Воронеж, 2008.
64. Проблемы инвестирования в жилищное строительство [Текст]: моногр. / Г.М. Загидуллина [и др.]. – Казань: КазГАСУ, 2010. – 230 с.
65. Зимин, А.А. Маркетинг территорий: повышение стоимости земельного участка / А.А. Зимин. – М.: Маркетинг PRO. – 2008. – №1 – 2.
66. Иванова, И.Г. Особенности оценки инвестиционной стоимости предприятий в условиях неопределенности [Текст]: дис. ... кан. экон. наук / И.Г. Иванова. – Краснодар, 2006. – 197 с.
67. Игонина, Л.Л. Инвестиции [Текст] / Л.Л. Игонина. – М.: Экономика, 2005. – 478 с.
68. Кабанов, В.Н. Технология управления финансами на основе модели точки безубыточности [Текст] / В.Н. Кабанов // Финансовый менеджмент – М.: – 2008. – №2. – С. 14–21.
69. Кабанов, В.Н. Экономические измерения в управлении (на примере использования бухгалтерской модели точки безубыточности) [Текст]

/ В.Н. Кабанов // Бизнес. Образование. Право. Вестник волгоградского института бизнеса. – Волгоград. – 2012. – №2. – с. 28 – 38.

70. Казейкин В.С. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства в России [Текст]: моногр. / В.С. Казейкин, С.А. Баронин, А.Г. Черных, А.Н. Андросов – М.: Инфра-М, 2011. – 278 с.

71. Кангро, М. В. Методы оценки инвестиционных проектов [Текст]: учеб. пособие / М. В. Кангро. – Ульяновск: УлГТУ, 2011. – 131 с.

72. Ковалев, В.В. Методы оценки инвестиционных проектов [Текст]/ В.В. Ковалев. – М.: Финансы и статистика. 2000. – 243 с.

73. Козырь, Ю. В. Стоимость компании: оценка и управленческие решения [Текст] / Ю.В. Козырь. – М.: Альфа-Пресс, 2004. – 200 с.

74. Козлов, В.Н. Формирование и перспективы развития системы ипотечного жилищного кредитования строительства в условиях транзитивной экономики [Текст]: дис. ... канд. экон. наук / В.Н. Козлов. – Новосибирск, 2002. – 155 с.

75. Комов, Н.В. Роль земельного фактора в создании социально ориентированной рыночной экономики России / Н.В. Комов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – М., 2008. – № 4.– С. 5–11.

76. Коростелев, С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью [Текст]/ С.П. Коростелев. – М.: Маросейка, 2009. – 416 с.

77. Коростелев, С.П. «Новый вклад в теорию оценки недвижимости» [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://appraiser.ru/default.aspx?SectionID=41&Id=2876>, свободный.

78. Косарева, Н.Б. Возможные формы государственно-частного партнерства в реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» [Текст]/ Н.Б. Косарева // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – М., 2006. – №1 – 2(26 – 27). – С. 24–26.

79. Костецкий, Н.Ф. Роль и место инвестиционного потенциала в системе воспроизводства городской недвижимости [Текст] / Н.Ф. Костецкий // Недвижимость: экономика, управление. – М., 2009. – № 1. – с. 62 – 64.

80. Костецкий, Н.Ф. Жилищный фонд России: проблемы сохранения и воспроизводства [Текст] / Н.Ф. Костецкий, В.Т. Черемисин // Экономика строительства. – М., 2002. – № 12, – с. 33 – 44.

81. Коупленд, Т. Стоимость компаний: оценка и управление [Текст] / Т. Коупленд, Т. Коллер, Д. Муррин. – М.: Олимп-бизнес, 2005. – 575 с.

82. Кошман, Н. П. Проблемы реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» (качественный анализ) [Текст] / Н.П. Кошман, В.Н. Пономарев, К.К. Глинский // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – М., 2006. – №1 – 2(26 – 27). – С. 71–83.

83. Круглик, С.И. О концепции национального проекта «Доступное, комфортное жилье – гражданам России» и федеральной целевой про-

граммы «Жилище» [Текст] / С.И. Круглик // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – М., 2005. – №4 (25). – С. 57–61.

84. Кулаков К.Ю. Методология формирования и развития территориально-воспроизводственных систем недвижимости [Текст]: автореф. дис. ... д-ра экон. наук / К.Ю. Кулаков. – М.: 2009. – 30 с.

85. Кулаков, К.Ю. Анализ содержания и развитие теории инвестиционной оценки земельных участков под комплексную жилую застройку [Текст]/ К.Ю. Кулаков, Е.С. Денисова // Научное обозрение. – М., 2013. – №1. – С. 314–318.

86. Кулаков, К.Ю. Стандарты оценки: анализ и проблемы практического использования [Текст]: сб. тр. / К.Ю. Кулаков, Ю.Н. Кулаков // Современное состояние инвестиционно-строительного комплекса России; Моск. гос. строит. ун-т. – М.: МГСУ, 2003.

87. Куликова, М.М. О мерах, направленных на увеличение объемов жилищного строительства, включая обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой [Текст]/ М.М. Куликова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – М., 2006. – №4. – С. 3–11.

88. Лойко, П.Ф. Проблемы земельной политики и государственного управления земельными ресурсами в Российской Федерации / П.Ф. Лойко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – М., 2008. – № 2. – С. 5–20.

89. Мазур, И.И. Управление инвестиционно-строительными проектами: международный подход [Текст] / И.И. Мазур [и др.]. – М.: Омега-Л, 2009.

90. Мазур, И.И. Управление проектами [Текст]/ И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге. – 4 изд. – М.: Омега-Л, 2008. – 664 с.

91. Максимов, С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости [Текст] / С.Н. Максимов. – М.: Питер, 2000. – 272 с.

92. Малкина, М.Ю. Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации [Текст]/ М.Ю. Малкина, Е.А. Щуплепникова // Экономический анализ: теория и практика. – М., 2012. – №20. – С. 2–12.

93. Мальцев, К.В. Государственное регулирование рынка городских земель как специфического природного ресурса социально-экономического развития [Текст]: автореф. дис. ... канд. экон. наук / К.В. Мальцев – М.: Полиграфический центр ФГОУ ВПО «Российская академия государственной службы при Президенте Российской Федерации», 2008. – 24 с.

94. Малышев, О.А. Оценка инвестиционной стоимости российских предприятий [Текст]: дис... канд.экон.наук / О.А. Малышев. – М., 2003. – 174 с.

95. Манухина, Л.А. Методика обоснования вариантов возведения жилищной недвижимости с обустройством территории для различных слоев населения [Текст]: автореф. дис. ... кан. экон. наук / Л.А. Манухина. – М., 2014. – 24 с.

96. Материалы Интернет-конференции Руководителя Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству С.И. Круглика на тему: Актуальные вопросы реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье – гражданам России" публикация от 03.11.2006 г. [Электронный ресурс] // справочная система «Гарант» www.garant.ru.

97. Материалы Всероссийского совещания «Комплексное освоение территорий – приоритетное направление развития жилищного строительства России. Прямой диалог бизнеса и власти» 25-26 июня 2013 года в г. Москве // Национальное объединение строителей "Нострой" [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://www.nostroy.ru/sitePage.do?name=announcement&id=720>, свободный.

98. Методические рекомендации по определению инвестиционной стоимости земельных участков: разработаны ЗАО «Квинто-Консалдинг» в рамках проекта по разработке, изданию и распространению методических материалов по различным аспектам оценки земель по заказу Центра ЛАРИС [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://ocenchnik.ru/docs/419.htm>, свободный.

99. Микерин, Г.И. Методологические основы оценки стоимости имущества [Текст] / Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. – М.: Интерреклама, 2003. – 688 с.

100. Модели управления портфелем проектов в условиях неопределенности / В.М. Аньшин, И.В. Демкин, И.М. Никонов, И.Н. Царьков – М.: МАТИ, 2008.

101. Модильяни, М. Сколько стоит фирма [Текст]/ М. Модильяни, Ф Миллер. – М.: Дело, 2001. – 137 с.

102. Морковкина, М.А. Статистический анализ доступности жилья в Российской Федерации [Текст]: автореф. дис. ... канд. экон. наук / М.А. Морковкина. – М.: 2008. –24 с.

103. Орлова, С.В. Национальные проекты и регулирование гражданско-правовых отношений в России [Текст] / С.В. Орлова // Имущественные отношения в Российской Федерации. М., 2006. – №6. – С. 3–13.

104. О краткой классификации недвижимости [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://berezhnoff.ru/service/skladandoffice/rent/SwissRealtyGroup>, свободный.

105. Определение инвестиционной стоимости [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://bestreferat.ru/referat-174614.html>, свободный.

106. Палий, Н.В. О методологии определения долей в объектах инвестирования [Текст] / Н.В. Палий [и др.] // Имущественные отношения. – М., 2007. – №8. – С. 92–98.

107. Парахин, С.А. Экономический анализ деятельности строительного предприятия [Текст]/ С.А. Парахин. – Иркутск: ИГЭА, 2008. – 179 с.

108. Платонов, А.М. Выработка механизма развития строительного кластера через реализацию проектов комплексной жилой застройки городских территорий [Текст] / А.М. Платонов, П.А. Малышев // Проблемы современной экономики. – М., 2008. – № 1 (25).

109. Плотников, А.Н. Экономика строительства [Текст]/ А.Н. Плотников.– Саратов: Сарат. гос. тех. ун-т, 2009. – 227 с.

110. Попова, И.В. Управление инвестиционными жилищными программами при формировании рынка доступного жилья [Текст]: дис. ... канд. экон. наук / И.В. Попова. – Пенза, 2005. –182 с.

111. Поршакова, А.Н. Экономический механизм управления надежностью реализации проектов комплексной жилой застройки территорий [Текст]: дис. .. канд. экон. наук / А.Н. Поршакова. – Пенза, 2011. –149 с.

112. Послание Президента РФ Федеральному Собранию 12 декабря 2012 года (публикация в интернете) URL: <http://kremlin.ru/transcripts/17118>.

113. Полковников А.В., Дубовик М.Ф. Управление стоимостью проекта: действия менеджера и команды: глава из книги «Управление проектами. Полный курс MBA» // Издательство: Олимп-Бизнес, [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://www.cfin.ru/management/finance/capital/valman.shtml>, свободный.

114. Райзберг, Б.А. Современный экономический словарь [Текст] / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Инфра-М, 2006. – 495 с.

115. Рагимов, Ф.И. Управление городскими инвестиционными программами. Теоретические аспекты [Текст]: моногр. / Ф.И. Рагимов. – Махачкала: Типография Дагестанского научного центра Российской академии наук, 2008.

116. Розова, С.В. Существующее состояние жилищного строительства в Российской Федерации // Международный экономический форум [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://conference.be5.biz/r2011/2198.htm>, свободный.

117. Россия в цифрах – 2013: Краткий статистический сборник [Текст] / Ред. колл.: Э.Ф. Баранов [и др.]. – М.: Росстат, 2013. – 573 с.

118. Романова, А.И. Инвестиционное развитие строительного комплекса региона на основе проектного финансирования [Текст]/ А.И. Романова, Е.А. Добросердова // Известия КГАСУ. – Казань, 2012. – №4(22), – С. 459–464.

119. Романцов, А.С. Управление инвестиционной стоимостью многофункциональных комплексов недвижимости [Текст]: дис. ... канд. экон. наук / А.С. Романцов. – М., 2012. – 172 с.

120. Румянцев, Р.В. Формирование и оценка инвестиционной стоимости предприятий химической промышленности [Текст]: дис. ... канд. экон. наук / Р.В. Румянцев. – М., 2006. – 184 с.

121. Сегаев И.Н. Девелопмент земельных участков в жилищных корпорациях при комплексном освоении территорий [Текст]: дис. ... канд. экон. наук / И.Н. Сегаев. – Пенза, 2010. – 167 с.
122. Селина, В.П. Теория реальных опционов и управление финансовыми рисками девелоперских проектов [Текст]: дис. ... канд. экон. наук / В.П. Селина. – Москва, 2014. – 178 с.
123. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: аспекты экономики, организации и управления в строительстве [Текст]: моногр. / под общ. ред. П.Г. Грабового и С.А. Баронина. – Пенза: РИО ПГСХА, 2010. – 251 с.
124. Сидоров, В.А. Организация инвестиционного обеспечения девелоперских проектов [Текст]: дис. ...канд. экон. наук / В.А. Сидоров. – М., 2006. – 169 с.
125. Сиразетдинов Р.М. Девелопмент как инновационное направление инвестиционно-строительной деятельности [Текст]/ Р.М. Сиразетдинов // Российское предпринимательство. – М., 2011. – № 8 вып. 2 (190), – С. 80–84.
126. Стерник, Г.М. Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/SISTEMNII-PODHOD-K-ANALIZU-RINKA-NEDVIJIMOSTI-Sternik-G.M..html>, свободный
127. Стерник, Г.М. Новый взгляд на прогнозирование рынка недвижимости: доклад на Аналитической конференции МАР 28.08.2006г. [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://realtymarket.ru/konferencii/Doklad-G.M.Sternika-na-Analiti-eskoi-konferencii-MAR.html>, свободный.
128. Стерник, Г.М. Есть ли циклы на рынке недвижимости? [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://realtymarket.ru/Doklad-G.M.Sternika.html>, свободный.
129. Темичев А.Е. Управление проектами комплексного освоения земельных участков [Текст]: дис. ... канд. экон. наук / А.Е. Темичев. – М., 2009. – 166 с.
130. Управление инвестиционными программами и портфелями проектов [Текст]: справочное пособие / Ю.Н. Забродин, А.М. Михайличенко, А.М. Саруханов, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге. – М.: Изд-во «Дело» АНХ, 2010. – 576с.
131. Управление проектами: основы профессиональных знаний, национальные требования к компетентности специалистов по управлению проектами [Текст] / А.В. Алешин [и др.]. – М.: СОВНЕТ – КУБС, 2001.
132. Финансы. Толковый словарь [Текст] / Брайен Батлер [и др.] // общ. ред. д.э.н. И.М. Осадчая. – 2-е изд. – М.: ИНФРА-М, Весь Мир, 2000. – 427 с.

133. Фоменко, О.О. Оптимизация управления инвестиционными проектами в строительстве в условиях риска [Текст]: дис. ... кан. экон. наук / О.О. Фоменко. – Воронеж, 2006. – 158с.

134. Фонд РЖС объявил о первых «голландских» аукционах // Ведомости. Недвижимость. [Электронный ресурс]. – режим доступа: http://www.vedomosti.ru/realty/news/6562081/fond_rzhs_obyavil_o_pervyh_gollandskih_aukcionah (дата обращения: 30.10.2013), свободный.

135. Щербаков, В. Доступное жилье – новый рыночный продукт // Русипотека [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://real.nn.ru/articles/?news=40129>, свободный.

136. Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учебник / под общ. ред. д.э.н., проф. П.Г. Грабового. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект (ТК Велби), 2012. – 848 с.

137. Яковлев, В.А. Национальный проект «Доступное, комфортное жилье – гражданам России» и Федеральная целевая программа «Жилище» [Текст] / В.А. Яковлев // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – М., 2005. – № 4 (25). – с. 54 – 56.

138. Ярьес, О.Б. Оценка эффективности управления промышленным предприятием в современных условиях [Текст]: дис. ... канд. экон. наук / О.Б. Ярьес. – Владимир, 2000. – 140 с.

139. Яськова, Н.Ю. Формирование организационно-экономического механизма инвестиционно-строительной деятельности переходного периода [Текст]: дис. ... д-ра экон. наук / Н.Ю. Яськова. – М., 1999. – 301 с.

140. Официальный сайт Правительства Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.kremlin.ru, свободный.

141. Официальный сайт Министерства регионального развития. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.minregion.ru, свободный.

142. Официальный сайт Федерального фонда содействия жилищному строительству. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.fondrgs.ru, свободный.

143. Официальный сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество). [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.gosim.ru, свободный.

144. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.gosreestr.ru, свободный.

145. Приоритетные национальные проекты. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.rost.ru, свободный.

146. Официальный сайт Правительства Пензенской области. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.penza.ru, свободный.

147. Официальный сайт Министерства государственного имущества Пензенской области. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.penzaim.ru, свободный.

148. Официальный сайт Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.depgrad.pnzreg.ru, свободный.

149. Официальный сайт ОАО «Агентство ипотечного кредитования по Пензенской области». [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.aikpenza.ru, свободный.

150. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.gks.ru, свободный.

151. Официальный сайт Общероссийского информационного портала «Социальная карта Российской Федерации». [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.sockart.ru, свободный.

152. Официальный сайт Российского союза строителей. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.российский-союз-инженеров.рф, свободный.

153. Официальный сайт строительного холдинга «Термодом». [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.termodom-pnz.ru, свободный.

154. Официальный сайт «Оценщик». [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.osenhik.ru, свободный.

155. Официальный сайт стратегический консалтинговой фирмы на рынке недвижимости России MACON Realty Group. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.macon-realty.ru, свободный.

156. Официальный сайт Международная компания Evans. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.evans.ru, свободный.

157. Официальный сайт Международная компания Evans. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.marcusevans.com, свободный.

158. Официальный сайт Международной консалтинговой компании Knight Frank. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.knightfrank.ru, свободный.

159. Официальный сайт Независимой Газеты. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.ng.ru (выпуск от 29.07.2009г.), свободный.

160. Официальный сайт Российская бизнес-газета. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.rg.ru, свободный.

161. Официальный сайт ООО «Экструзионные машины». [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.meto.ru, свободный.

162. Официальный сайт «Новые новости». [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.infox.ru, свободный.

163. Словарь оценщика. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.osenka-66.ru, свободный.

164. Экономический онлайн словарь. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.slovarus.ru, свободный.

165. Википедия. Свободная энциклопедия. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.wikipedia.org, свободный.

166. Словари и энциклопедии на Академике. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.dic.academic.ru, свободный.
167. Банк рефератов. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.coolreferat.com, свободный.
168. Большой сервер недвижимости (новости). [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.bsn.ru/news, свободный.
169. Аналитические обзоры. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.vitki.org, свободный.
170. Hammer M., Champy J. Reengineering the Corporation: A Manifesto for Business Revolution. – N. Y.: Harper Collins, 1994.
171. Kerzner H. Project Management: System Approach to planning, Scheduling and Controlling. – N. Y.: 1995.
172. Kenzbon D- Business Process Reengineering: Project Management Trimd of Foe? PMI, 27 the annual Seminary. Boston: Oct. 7 – 9, 1996.
173. Kliem R.L., Ludin I.S. Project management practitioner's book. N.Y.: American Management Association, 1998.
174. Mintzberg H. The Rise and Fall of Strategic Planning. – N.Y/ The Free Preff, 1994.
175. Pratt Sh., Reilly R., Schweihs R., – Valuing a Business: The Analysis and Appraisal of Closely Held Companies., NY, US, McGraw Hill, 2000. – p.33.
176. Project Management Institute. Standard for Portfolio Management, The. – PMI, 2006. – p.79.
177. Project Management Institute. Standard for Program Management, 2008.
178. Project management Institute. A guide to the project management body of knowledge. Pennsylvania: Project Management Institute, 2004.

Научное издание

Денисова Екатерина Сергеевна

**ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПРОЕКТАХ КОМПЛЕКСНОГО
ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛЬЕМ ЭКОНОМ-КЛАССА:
ОСНОВЫ ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ**

Монография

В авторской редакции

Верстка Н.В. Кучина

Подписано в печать 22.09.2014. Формат 60×84/16.

Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.

Усл.печ.л. 7,7. Уч.-изд.л. 8,25. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.

Заказ № 313.

Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.