

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

**ОСНОВЫ МЕНЕДЖМЕНТА,
ПЛАНИРОВАНИЯ И КОНТРОЛЛИНГА
В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

*Рекомендуется ФГОБУ ВПО «Финансовый университет
при Правительстве Российской Федерации» к использованию
в образовательных учреждениях, реализующих образовательные программы ВПО
по дисциплине «Планирование и контроллинг»
по направлению 08.03.01, 08.04.01 (270800) «Строительство»*

Регистрационный номер рецензии 2678 от «25» декабря 2013 г.

Под общей редакцией доктора экономических наук,
профессора С.А. Баронина

Пенза 2014

УДК 005.742:005.72 (075.8)

ББК 65.290-2 я73

О-75

*Учебное пособие подготовлено в рамках проекта
«ПГУАС – региональный центр повышения качества подготовки
высококвалифицированных кадров для строительной отрасли»
(конкурс Министерства образования и науки Российской Федерации –
«Кадры для регионов»)*

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор,
зав. кафедрой «Экономика, организация и
управление производством» Б.Б. Хрусталева
(ПГУАС);

доктор экономических наук, профессор,
зав. кафедрой «Управление бизнесом»
С.М. Васин (ПГУ)

Основы менеджмента, планирования и контроллинга в инвести-
О-75 **ционно-строительной деятельности: учеб. пособие / С.А. Баронин**
[и др.]; под общ. ред. С.А. Баронина. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 228 с.
ISBN 978-5-9282-1034-2

Рассматриваются отдельные методические вопросы теории менеджмента, планирования и контроллинга применительно к инвестиционно-строительной деятельности в сфере недвижимости.

Пособие направлено на изучение таких тем, как основы менеджмента, бизнес-планирования, планирование и контроллинг риэлторского агентства, деятельности строительного предприятия по стандартизированным бюджетным моделям на краткосрочный и среднесрочный периоды на уровне ИЧП и ЗАО, в том числе с применением заемных средств. При этом рассмотрены специфические вопросы планирования в инвестиционно-строительной фирме: подготовка и заключение договоров подряда на СМР и ситуации их срыва; моделирование и контроль финансовых взаиморасчетов подрядчика и заказчика с подписанием процентов по форме КС-2, КС-3, платежных поручений заказчика, актов закрытия подрядных договоров, экспертизе стоимости прав аренды земельных участков под комплексную жилую застройку и др.

Подготовлено на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначено для практических занятий по курсу «Планирование и контроллинг» и соответствует учебным стандартам нового поколения. Может быть использовано для подготовки специалистов, бакалавров и магистров по другим смежным специальностям и дисциплинам строительного профиля, окажется полезным в системе переподготовки строительных кадров, а также для самостоятельной работы по данной теме.

ISBN 978-5-9282-1034-2

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2014

О Г Л А В Л Е Н И Е

ПРЕДИСЛОВИЕ	5
ВВЕДЕНИЕ	6
Раздел 1. ОСНОВЫ МЕНЕДЖМЕНТА И БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЯ	8
1.1. Теоретические основы менеджмента	8
1.1.1. Общие понятия	8
1.1.2. Краткий исторический экскурс в эволюцию управленческой мысли	17
1.2. Теоретические основы бизнес-планирования	29
Контрольные вопросы	33
Раздел 2. СОЗДАНИЕ РИЭЛТОРСКОГО АГЕНТСТВА И БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	34
2.1. Описание бизнес-ситуации	34
2.2. Задание	35
2.3. Выполнение задания	35
Контрольные вопросы	52
Тесты	52
Раздел 3. БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ В ФОРМЕ ЗАО	55
3.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации	55
3.2. Практическое задание	56
3.3. Пример выполнения задания	56
3.4. Варианты практических заданий	65
Контрольные вопросы	65
Тесты	67
Раздел 4. ПЛАНИРОВАНИЕ ДОГОВОРОВ ПОДРЯДА И КОНТРОЛЬ ЗАТРАТ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ СМР	69
4.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации	69
4.2. Практическое задание по бизнес-ситуации	76
4.3. Дополнительные сведения по оформлению первичных документов при выполнении СМР	76
4.3.1. Акты приемки выполненных работ	76
4.3.2. Порядок составления акта о приемке выполненных работ по форме № КС-2	78
4.3.3. Порядок составления справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3	81
4.3.4. Основные участники инвестиционно-строительной деятельности	84
4.4. Пример выполнения практического задания по бизнес-ситуации	86
Контрольные вопросы	96
Раздел 5. ПЛАНИРОВАНИЕ И ЭКСПЕРТИЗА СИТУАЦИИ СРЫВА ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРОВ ПОДРЯДА ПО СМР	97
5.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации	97
5.2. Практическое задание по бизнес-ситуации	97
5.3. Пример выполнения практического задания по бизнес-ситуации	99
Контрольные вопросы	101
Тесты	101
Раздел 6. ПЛАНИРОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ НОРМАТИВОВ ОЦЕНКИ ФИНАНСО- ВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДЕВЕЛОПЕРА-ЗАСТРОЙЩИКА	107
6.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации	107
6.2. Практическое задание по бизнес-ситуации	107
6.3. Пример выполнения практического задания по бизнес-ситуации	107
Контрольные вопросы	112

Тесты.....	112
Раздел 7. АНАЛИЗ РИСКОВ ПРИ ПОРТФЕЛЬНОМ УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ	116
7.1. Постановка задачи.....	116
7.2. Практическое задание по бизнес-ситуации.....	119
7.3. Пример выполнения задания по бизнес-ситуации.....	119
Контрольные вопросы.....	120
Тесты.....	120
Раздел 8. ПЛАНИРОВАНИЕ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРИОБРИТЕНИЯ ПРАВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА....	122
8.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации.....	122
8.2. Практическое задание по бизнес-ситуации.....	122
8.3. Пример выполнения практического задания по бизнес-ситуации.....	123
8.3.1. Исходные данные для оценки.....	123
8.3.2. Характеристика методов оценки стоимости земельного участка, которые применяются в процессе оценки.....	133
8.3.3. Расчет стоимости права на заключение договора аренды методом сравнимых продаж.....	135
8.3.4. Расчет стоимости права на заключение договора аренды методом капитализации земельной ренты.....	138
8.3.5. Расчет стоимости права на заключение договора аренды методом предполагаемого использования.....	145
8.3.6. Согласование результатов и итоговое значение стоимости права на заключение договора аренды.....	156
8.4. Проблемные аспекты оценки рыночной стоимости приобретения прав аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства....	157
Контрольные вопросы.....	158
Тесты.....	159
Раздел 9. УПРАВЛЕНИЕ И ОПТИМИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	170
9.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации.....	170
9.2. Теоретический минимум по управлению и оптимизации инвестиционной стоимости.....	170
9.2.1. Понятие инвестиционной стоимости, зоны управления и оптимизации.....	170
9.2.2. Характеристика методов оценки инвестиционной стоимости земельного участка при комплексном жилищном освоении.....	174
9.2.3. Факторы формирования и управления инвестиционной стоимостью.....	176
9.2.4. Экономический механизм управления и оптимизации инвестиционной стоимости земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.....	177
9.3. Пример выполнения задания по бизнес-ситуации.....	180
9.4. Проблемные аспекты определения итоговой инвестиционной стоимости земельного участка для комплексного освоения в целях строительства жилья эконом класса (как средневзвешенной величины).....	187
Контрольные вопросы.....	188
Тесты.....	188
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	190
Ответы на кроссворды	191
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	193
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	196

ПРЕДИСЛОВИЕ

Практически каждый выпускник высшей школы – это потенциальный создатель и руководитель какой-либо фирмы в сфере недвижимости. Именно поэтому выпускник, обучавшийся по направлению 08.01.01, 08.04.01 (270800) «Строительство» должен уметь практически применять теоретические модели менеджмента, планирования и контроллинга в инвестиционно-строительной сфере недвижимости. Для того чтобы стать успешным предпринимателем и бизнесменом в строительстве важно эффективно и компетентно реализовывать внутрифирменные модели производственного и финансового бизнес-планирования и контроля процессов управления недвижимостью.

Цель данного учебного пособия – научить студентов практически применять основные модели внутрифирменного менеджмента, бизнес-планирования и контроллинга в инвестиционно-строительной сфере недвижимости через типовые бизнес-ситуации, стандартизированные бюджетные модели, индивидуальные задания, тесты и кроссворды.

Учебное пособие предназначено для использования студентами дневной и заочной форм обучения на практических занятиях в рамках учебного курса «Планирование и контроллинг». Оно предусматривает рассмотрение ключевых элементов менеджмента, планирования и контроллинга основных бизнес-процессов в инвестиционно-строительной сфере недвижимости.

Тематика учебного пособия представлена в виде разделов, содержащих цель, описание бизнес-ситуации, теоретический минимум по изучаемым темам, пример выполнения, варианты задания, контрольные вопросы и тесты.

Учебное пособие разработано творческим коллективом специалистов Пензенского государственного университета архитектуры и строительства под руководством д.э.н., проф. Баронина С.А.

Авторы выражают благодарность рецензентам данного учебного пособия – доктору экономических наук, профессору, зав. кафедрой «Экономика, организация и управление производством» Пензенского государственного архитектурно-строительного университета Хрусталеву Б.Б., а также доктору экономических наук, профессору, зав. кафедрой «Управление бизнесом» Пензенского государственного университета Васину С.М.

ВВЕДЕНИЕ

В учебном пособии рассмотрены отдельные положения теории менеджмента, планирования и контроллинга в части учебно-практического изучения производственных, финансово-экономических вопросов деятельности различных организационных форм предприятий в сфере недвижимости. Представлены как общие модели бизнес-планирования и контроллинга по организации инвестиционно-строительной деятельности в сфере недвижимости, так и их апробация на примере индивидуального предпринимательства по риэлторской деятельности и в форме ЗАО с применением заемных средств.

При этом проанализированы:

- общие положения теории менеджмента и бизнес-планирования;
- организация риэлторского агентства в виде ИЧП и ЗАО;
- подготовка и заключение договоров подряда на СМР;
- срыв договорных условий; подготовку допсоглашений и актов по закрытию договоров;
- моделирование финансовых взаиморасчетов подрядчика и заказчика с подписанием актов взаимной выверки выполнения СМР и платежей подрядчика и заказчика;
- подготовка процентов по форме КС-2, КС-3 и платежных поручений заказчика, а также актов закрытия подрядных договоров;
- планирование и контроль нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика;
- анализ рисков при портфельном управлении недвижимостью;
- планирование и контроль нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности девелоперов-застройщиков;
- планирование и экономическая экспертиза в инвестиционно-строительной фирме рыночной стоимости приобретения прав аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства на аукционе.

Структурно в учебном пособии выделено 9 разделов и 12 приложений, содержащих цель, описание бизнес-ситуации, теоретический минимум по изучаемым темам, пример выполнения, варианты задания, контрольные вопросы и тесты, а также кроссворды.

Особенностью данного пособия является возможность его использования для самостоятельного изучения данного курса студентами заочного отделения.

По итогам каждого раздела студенту необходимо:

- ✓ оформить зачетный модуль в письменной форме в виде реферата с расчетами по своему варианту (кроме общетеоретического первого раздела). Номер варианта принять согласно номеру в журнале. Для студентов заочного отделения номер варианта необходимо брать по последней цифре в зачетке.

- ✓ передать на проверку выполненный раздел преподавателю. В случае необходимости осуществить его корректировку по замечаниям и получить допуск к защите данного раздела.

- ✓ выполнить самостоятельную подготовку по контрольным вопросам и тестам, помещенным в конце каждого раздела.

- ✓ сдать раздел преподавателю, ответив на контрольные вопросы или тесты.

Раздел 1. ОСНОВЫ МЕНЕДЖМЕНТА И БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЯ

Цель: провести краткий обзор основных теоретических вопросов менеджмента, рассмотреть основы бизнес-планирования по бюджетным моделям, сформировать у студентов систему знаний об основах теории менеджмента, способствовать воспитанию интереса к пониманию современного менеджмента, истории его развития, а также желания применять знания теории менеджмента на практике.

В данном разделе предусмотрен краткий обзор основ менеджмента и бизнес-планирования. Представленный материал лишь системно обобщает имеющийся многочисленный материал по данной тематике. Изучение данной темы предусматривает большую самостоятельную работу студентов. В качестве итоговой аттестации предусмотрена самостоятельная работа студентов над кроссвордами, ответы на тест и выполнение рефератов. Отдельно к данному первому разделу представлен список основной литературы.

Изучение общих вопросов менеджмента и бизнес-планирования предшествует процессу более детального рассмотрения специфических тем менеджмента, планирования и контроллинга в инвестиционно-строительной сфере деятельности.

1.1. Теоретические основы менеджмента

1.1.1. Общие понятия

Управление зародилось примерно семь тысяч лет назад, но только с конца XIX века и особенно в XX веке, с развитием социального рыночного хозяйства, менеджмент выделился в самостоятельную область знаний, т.е. в науку.

В настоящее время наука менеджмента породила ряд специализаций – финансовый менеджмент, инновационный менеджмент, социальный менеджмент, стратегический менеджмент, инновационный менеджмент и совсем недавно – региональный менеджмент. Эта тенденция к «отпочкованию» будет, по-видимому, закрепляться.

В античной Греции буквального аналога слову «менеджмент» не существовало. Самое близкое по звучанию и значению слово *master* имело значение «ведущий поиски», «умеющий разыскивать». Искусство управления людьми по-гречески именовалось «демагогией». «*Demagogia*» переводится как «руководство народом», «управление страной» (*demos* – народ,

ago – веду). Демагог имеет дело с равными себе гражданами, свободными в своем волеизъявлении.

Греческое слово *despoteia* именовало неограниченную власть одного лица, стоящего над народом, т.е. нечто противоположное демагогии. «Деспотия» – это, прежде всего, власть господина над рабами.

Вместе с тем древнегреческое «*paidagogeō*» обозначало не только «воспитывать», но и «руководить», «организовывать», «устраивать», «обучать». Первоначально педагогом назывался раб, провожавший ребенка в школу, либо слуга, приставленный к ребенку. Позже у этого слова появился дополнительный смысл – «вождь», «руководитель».

На смену греческой цивилизации пришла римская. В латинском языке существует слово *manceptis* – предприниматель, подрядчик.

В Древнем Риме *mancipium* обозначало право собственности и само имущество, находящееся в чьей-либо собственности.

Само по себе слово «*mancipio*» образовалось от слияния двух самостоятельных слов: «*manus*» (рука, насилие, власть, работа, труд, производство) и «*capio*» (приобретать, наследовать, прибирать к рукам, присваивать). Экономическая категория «мануфактура», является производной опять же от двух слов: *manus* (рука) и *factura* (изготовление). Поэтому мануфактура – форма предприятия, основанная на разделении труда и использовании ручной ремесленной техники¹.

В литературе можно встретить самые разнообразные толкования менеджмента, характеризующие различные стороны объекта исследования: как способ, манера обращения с людьми; власть и искусство управления; особого рода умелость и административные навыки; искусство заставить событие свершиться.

Сегодня мы понимаем, что термином «менеджмент» охватывается как круг лиц, занятых управленческой деятельностью, так теория и практика управления².

В современной теории и практике под менеджментом понимается процесс руководства (управления) отдельным работником, рабочей группой и организацией в целом.

В «Словаре иностранных слов» менеджмент толкуется как управление производством и как совокупность принципов, методов, средств и форм управления производством с целью повышения его эффективности.

В качестве теоретической информации предлагается «Управленческий континуум» – описание развития менеджмента с 5000 в. до нашей эры до 50-х годов нашего века, систематизированное в книге Клода Ст. Джорджа-

¹ История менеджмента: учеб. пособие / А.И. Кравченко. 2009. 560 с. С. 9–16. (Сер. Gaudeamus).

² Кузнецова Н.В. История менеджмента: учеб. пособие. Владивосток: ТИДОТ ДВГУ, 2001. 199 с. С. 8.

младшего «История управленческой мысли» в главе «Управленческий континуум» (прил. 12).

Весьма знаменито высказывание Д. Рокфеллера относительно природы менеджмента – «Умение обращаться с людьми – это товар, который можно купить точно так же, как мы покупаем сахар или кофе... И я заплачу за такое умение больше, чем за что-либо другое на свете».

Известно также интересное высказывание К.Маркса, который сравнивает управленца с дирижером – «отдельный скрипач сам управляет собой, а оркестр нуждается в дирижере».

Так уже отмечалось, искусство управления людьми с помощью слова по-гречески именовалось «демагогией». Демагог воздействует на сознание равных себе людей. Впоследствии это слово стало означать искусство манипулирования властью.

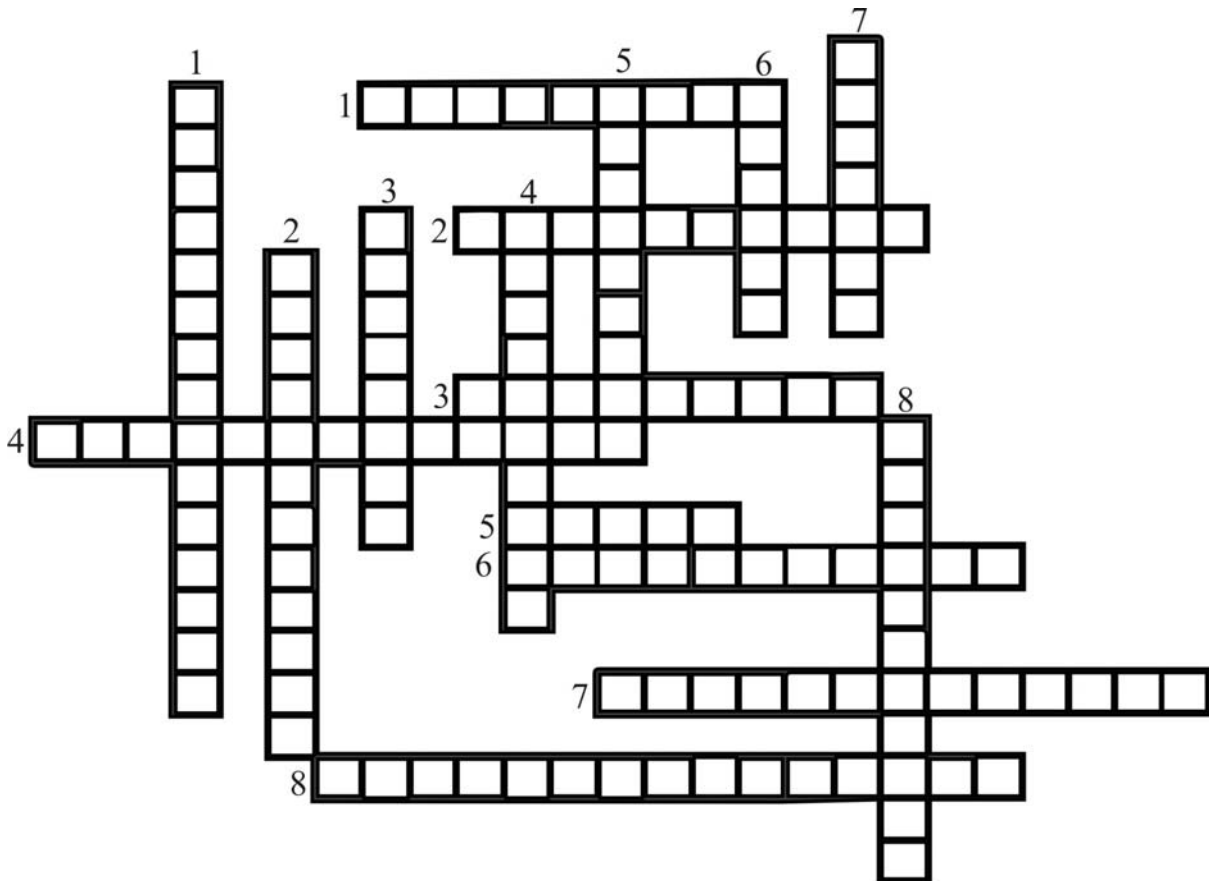
Слово «менеджмент», то есть управление, – английское. До начала этого века оно употреблялось нечасто. История употребления слова «менеджмент» в обиходной практике насчитывает примерно 90 лет. В Оксфордском словаре английского языка слово «менеджмент» толкуется как «способ общения с людьми», «механизм осуществления власти и искусство управления», «особого рода умелость и навыки выполнения административной работы». Понятие «управление» употребляется и в технических системах, понятие «менеджмент» – только в организационных системах. В других языках слово «менеджмент» отсутствует. Немецкий историк И. Шайд правда полагает, что термин «менеджмент» происходит от итальянского слова *maneggiare*, что означает умение управлять лошадью.

Датой рождения менеджмента как научного направления принято считать 1886 г., когда президент компании Yale and Towne Manufacturing Генри Таун представил научному сообществу Американского общества инженеров-механиков (ASME) официальный доклад «Инженер в роли экономиста», в котором содержалась просьба исследовать область управления. Он отметил, что трудовые процессы стали настолько сложными, ответственными и важными, что от инженеров, управляющих производством стало требоваться умение подсчитывать затраты, прибыль, находить общий язык с подчиненными и нести груз ответственности за их работу. Он сказал инженерам, почему бы им ни изучить, как надо управлять людьми, организациями? Среди слушателей было несколько менеджеров, которые впоследствии и стали авторами первых работ по управлению. На заседании присутствовал и Ф. Тейлор, который активно распространял впоследствии идеи менеджмента.

Первым человеком, который официально прочитал в колледже курс управления, был Дакстер Кимболл. Он был преподавателем на инженерном факультете престижного Корнельского университета, штат Нью-Йорк.

В 1903 г. Дакстер Кимболл преподавал там курс управления. Это был первый официальный университетский курс, посвященный управлению.

Кроссворд 1. «Введение в менеджмент»



ВОПРОСЫ:

По горизонтали:

1. Способность влиять на индивидуумов и группы людей, чтобы побудить их действовать для достижения определенных целей.
2. Процесс, являющийся взаимосвязью функций планирования, организации, мотивации и контроля посредством процессов коммуникации и принятия решений.
3. Процесс побуждения себя и других к деятельности, для достижения личных целей и целей организации.
4. Как называется процесс передачи подчиненным полномочий в принятии решений и в осуществлении тех или иных действий, права использовать ресурсы организации для выполнения переданных им задач?

5. Личность, за которой все остальные члены группы признают право брать на себя наиболее ответственные решения, затрагивающие их интересы и определяющие направление и характер деятельности всей группы.

6. Группа людей, работающих совместно, во главе с руководителем и выполняющих определенные планы.

7. Условие, при котором право принимать наиболее важные решения остается за высшими уровнями управления.

8. Метод, в котором используются как накопленный в прошлом опыт, так и текущие допущения насчет будущего с целью его определения.

По вертикали:

1. Субъективная обязанность отвечать за поступки и действия, а также их последствия. Умение принимать решения в сложных ситуациях не только за себя, но и за тех, кто от тебя зависит.

2. Процесс определения целей и путей их достижения. Одна из функций управления.

3. Вид управленческой деятельности, задачей которой является количественная и качественная оценка и учет результатов работы организации.

4. Управление ... – это вид функциональной подсистемы по управлению трудовыми ресурсами и социальным развитием коллектива в целях обеспечения управляемости и эффективности производственной системы.

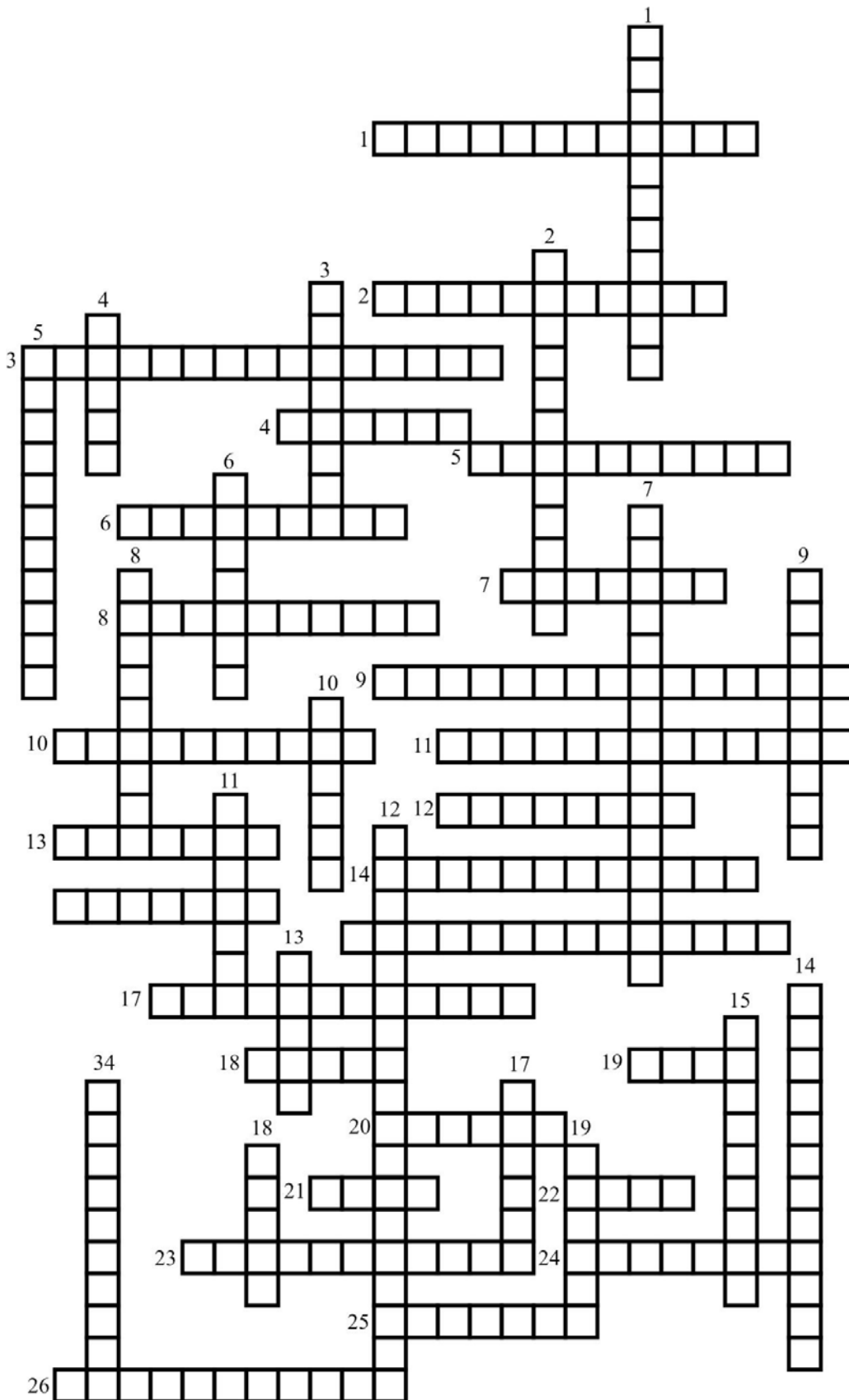
5. Общий план достижения главной цели, предполагающий определение направлений, куда будут использованы ограниченные ресурсы (человека, организации).

6. Это процесс или явление, порождающее проблемную ситуацию и взятое исследователем для изучения.

7. Формы и способы конкретных действий по реализации стратегии.

8. Какие цели определяют общее назначение организации, декларируются в уставе или положении об организации, а также заявляются публично руководителем? Они объясняют необходимость организации для общества, имеют внешнюю направленность и выполняют важную защитную функцию, создавая организации соответствующий имидж.

Кроссворд 2. «Теория менеджмента»



ВОПРОСЫ:

По горизонтали:

1. Обмен информацией и смыслом информации между двумя и более людьми.
2. Согласование отдельных самостоятельных процессов в производстве, управлении между собой.
3. Обязательство выполнять задания и обеспечивать их удовлетворительное завершение.
4. Возможность действовать или способность воздействовать на ситуацию или поведение других людей.
5. Неограниченная власть в обществе одного лица. Возникла в первобытном обществе как власть сильного вождя, и ее «золотой век» пришелся на рабовладельческий и феодальный строй, когда власть держалась на карающем мече.
6. Совокупность людей, объединенных общей целью, совместной деятельностью, единством интересов, единой организацией.
7. Совокупность одноуровневых звеньев ОСУ.
8. Средство преобразования исходных материалов для получения желаемых продукции и услуг.
9. Метод планирования, в котором предсказание будущего опирается на накопленный опыт и текущее предположение относительно будущего.
10. Процесс объединения усилий различных подсистем (подразделений) для достижения целей организации.
11. Школа, изучавшая взаимодействие членов коллектива, мотивацию, лидерство, власть и авторитет, коммуникацию, межличностные отношения в организации; основные представители: А. Маслоу, Д. Мак Клелланд, Ф. Герцберг. К. Альдерфер.
12. Нерешенный вопрос, конфликт, задача, которая вызывает затруднение и требует полной или частичной мобилизации ресурсов для решения.
13. Вид линейно-функциональной структуры управления, в которой в помощь руководителю создаются специальные подразделения, готовые для него варианты решения вопросов, но не могущие как-либо воздействовать на подчиненных (кроме как через линейного руководителя).
14. Интегральный управляющий, объединяющий усилия по управлению организацией.
15. Вид деятельности в управляющей системе, связанный с подготовкой, выбором и принятием определенных вариантов действий; форма воздействия управляющей системы на управляемую.

16. ОСУ, в которой производится разделение на блоки по видам товаров и услуг или по группам покупателей; система применяется при достаточно большом размере и степени диверсификации организации.

17. Проектирование возможных результатов в условиях ограничений по времени, ресурсам.

18. Способ целенаправленного воздействия на организацию с целью достижения поставленных перед ней задач.

19. Аббревиатура, означающая процесс совершенствования организации управленческого труда на основе внедрения достижений науки, техники и передового опыта.

20. «Отец» науки управления, основоположник школы научного управления и администрирования.

21. Желаемое, возможно достижимое состояние системы.

22. Характеристика ситуации, имеющей неопределённость исхода, при обязательном наличии неблагоприятных последствий.

23. Характеристика процесса управления, указывающая на повторяемость этапов последнего.

24. Мастерство самоуправления общины полиса, а в последующем, – «искусство управления» государством, сообществом, межгосударственными отношениями) – сфера деятельности, связанная с отношениями между социальными группами, сутью которой является определение форм, задач, целей и содержания деятельности государства.

25. Совокупность взаимосвязанных и взаимодействующих элементов, составляющих единое целое.

26. Одно из основных элементов системы, заключающееся в возможности сведения свойств последней к простой арифметической сумме свойств составляющих её элементов.

По вертикали:

1. Замена ручного труда машинным.

2. Характеристика процесса управления, указывающая на неравномерность процесса управления (переходы от сбора информации и анализа проблем к активным практическим действиям по их решению).

3. Несогласие между двумя и более сторонами (лицами, группами), когда каждая сторона старается сделать так, чтобы были приняты ее взгляды или цели и помешать другой стороне сделать то же самое.

4. Отдельная организационно-обособленная ячейка, единица ОСУ, выполняющая определённую функцию (её часть, несколько функций).

5. Группа лиц, деятельность которых сознательно координируется для достижения общих целей.

6. Поведение человека, изменяющее отношение и чувства других людей.
7. Человек, который идет на риск при создании новой организации или при внедрении новой идеи, продукта или услуги.
8. Внутреннее строение системы.
9. Побуждение людей к действиям, деятельности для достижения поставленной цели.
10. Основная общая цель или задача организации.
11. Влияние, основанное на свойствах личности руководителя или его способности привлекать сторонников.
12. В широком смысле: относительная экономичность и эффективность организации.
13. Человек в организации, эффективно осуществляющий формальное и неформальное руководство.
14. Принцип построения организации, согласно которому подчиненный должен принимать полномочия только от одного начальника и быть ответственным только перед ним.
15. Общий, всесторонний план достижения целей.
16. Перевод системы в новое состояние или отставание в прежнем при изменяющихся факторах внешней среды путем изменения переменных системы.
17. Представление предмета, системы или идеи в форме, отличной от формы целого, т.е. самого предмета, что позволяет упростить реальность и увидеть внутренние отношения.
18. Принципы, отделяющие правильное поведение от неправильного.
19. Два лица или более, которые взаимодействуют друг с другом таким образом, что каждое лицо влияет на других и испытывает влияние с их стороны.

Список рекомендованной литературы

1. Виханский, О.С. Менеджмент: учебник / О.С. Виханский, А.И. Наумов. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Экономистъ, 2011. – 576 с.
2. Всеобщая история менеджмента: учеб. пособие / И.И. Мазур, А.Г. Поршнев, В.Д. Шапиро, Э.М. Коротков, Н.Г. Эльдерогге; под общей редакцией проф. И.И. Мазура. – М.: Издательский центр «ЕЛИМА», 2007. – 784 с.
3. Дафт, Р. Менеджмент. Классика МВА / Р. Дафт. – 6-е изд. – СПб.: Питер, 2011. – 864 с.
4. Классики менеджмента / под ред. М. Уорнера; пер. с англ. под ред. Ю.Н. Каптуревского. – СПб.: Питер, 2001. – 1168 с.
5. Управление – это наука и искусство / А. Файоль, Г. Эмерсон, Ф. Тейлор, Г. Форд. – М.: Республика, 1992. – 351 с.

1.1.2. Краткий исторический экскурс в эволюцию управленческой мысли

Ранний период. В ранних цивилизациях предпринимались некоторые попытки установить связь между человеком и организацией, но в основном управленческие функции рассматривались очень узко. Эпоха Возрождения заставила по-новому взглянуть на людей, на экономическую деятельность, общественные ценности и политический порядок и послужила предпосылкой промышленной революции. Этот технологический переворот создал систему предприятий, заменивших ручной труд.

Эра научного (классического) менеджмента. Научный менеджмент характеризуется появлением экономических терминов, стремлением к рациональному использованию ресурсов, поощрению усилий человека. Он развился из производственной, общественной и политической жизни США и других ведущих держав того времени.

Эпоха гуманистического менеджмента (так называемого социального человека). Хоторнские эксперименты вывели на передний план развитие человеческих отношений и привели к проблеме «социального человека». Впервые повысился интерес к людям, снизилась строгость организационных структур, сформировался взгляд на материальную мотивацию. Появилось осознание необходимости в уравнении прав с помощью профсоюзов, демократического управления, а также путем объединения формальной организации с социальной структурой предприятия.

Проведенные в это время исследования позволили получить схемы изучения человека в группах, составить иерархию человеческих потребностей и рассматривать лидерство как явление ситуативного взаимодействия группы. Эти попытки приведут позднее к созданию теории организационного поведения и теории организации в современном обществе.

Новейшая эпоха. Управленческая концепция испытала перенос акцента на человеческий фактор, а также на организационный и методологический аспекты проблем управления системами. Современная эпоха позволила увидеть новые подходы к управленческой концепции и развитию технологий, что расширило сферу менеджмента.

К настоящему времени известны *четыре важнейших подхода*, которые внесли существенный вклад в развитие теории и практики управления.

1. *Подход с позиций выделения различных школ в управлении* включает в себе фактически четыре разных подхода:

- школу научного управления;
- школу административного управления;
- школу человеческих отношений и науки о поведении;
- школу науки управления, или количественных методов.

2. *Процессный подход* рассматривает управление как непрерывную серию взаимосвязанных управленческих функций.

3. *Системный подход* подчеркивается, что руководители должны рассматривать организацию как совокупность взаимозависимых элементов, таких как люди, структура, задачи и технология, которые ориентированы на достижение различных целей в условиях меняющейся внешней среды.

4. *Ситуационный подход* концентрируется на том, что пригодность различных методов управления определяется ситуацией.

На каждом этапе развития менеджмента формировались соответствующие школы управления. М. Мескон³ выделяет четыре основные школы:

I. Школа научного управления (1885–1920)

✓ Использование научного анализа для определения лучших способов выполнения задачи.

✓ Отбор работников, лучше всего подходящих для выполнения задач, и их обучение.

✓ Обеспечение работников ресурсами, требуемыми для эффективного выполнения их задач.

✓ Систематическое и правильное использование материального стимулирования для повышения производительности труда.

✓ Отделение планирования и обдумывания от самой работы.

II. Классическая школа управления (1920–1950)

✓ Развитие принципов управления.

✓ Описание функций управления.

✓ Систематизированный подход к управлению всей организацией.

III. Школа человеческих отношений (1930–1950)

и школа поведенческих наук (1950 – по настоящее время)

✓ Применение приемов управления межличностными отношениями для повышения степени удовлетворенности и производительности.

✓ Применение наук о человеческом поведении к управлению и формированию организации таким образом, чтобы каждый работник мог быть полностью использован в соответствии с его потенциалом.

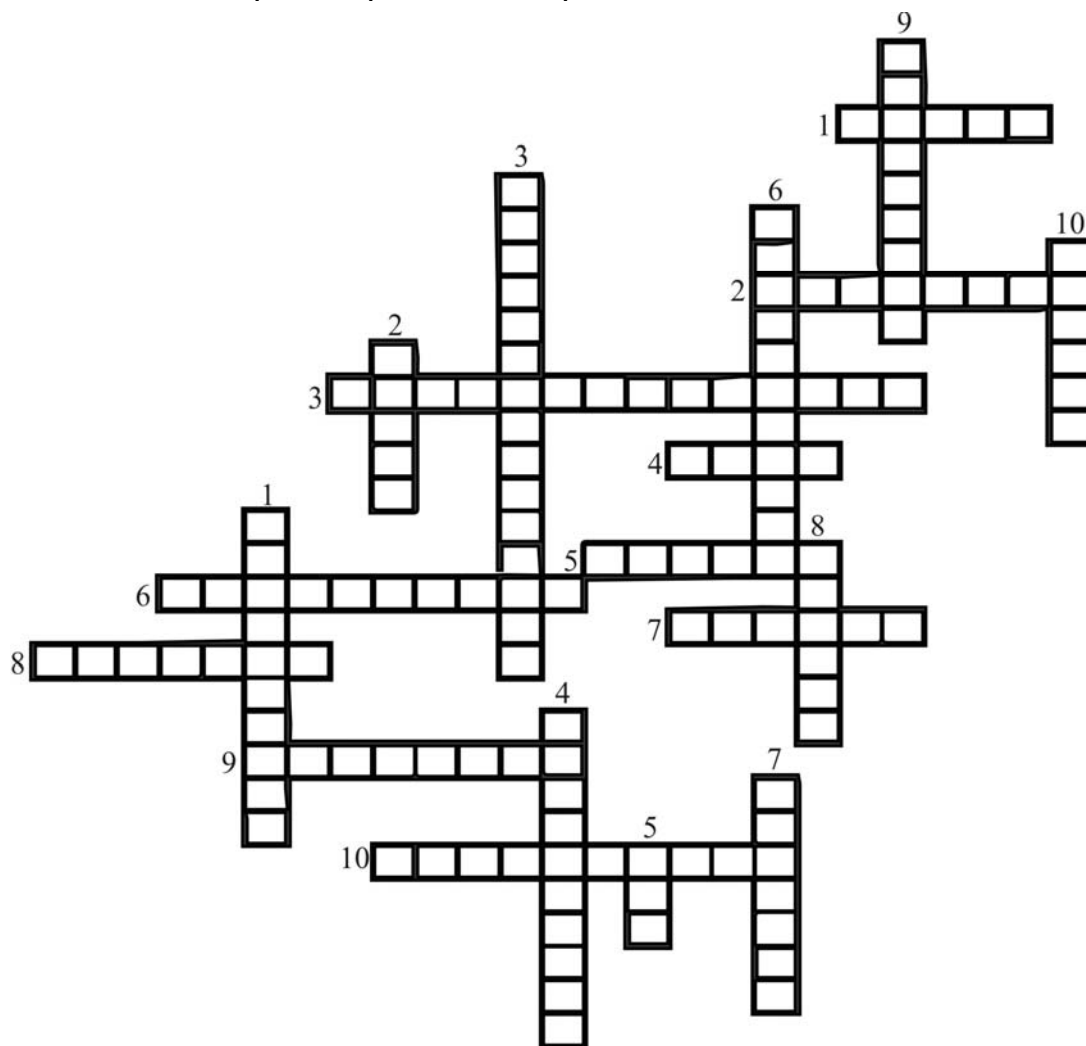
IV. Школа науки управления (1950 – по настоящее время)

✓ Углубление понимания сложных управленческих проблем благодаря разработке и применению моделей.

✓ Развитие количественных методов в помощь руководителям, принимающим решения в сложных ситуациях.

³ Мескон М., Альберт М., Хедоури Ф. Основы менеджмента: учеб. пособие. М.: Вильямс, 2011. 672 с.

Кроссворд 3. «История менеджмента»



ВОПРОСЫ:

По горизонтали:

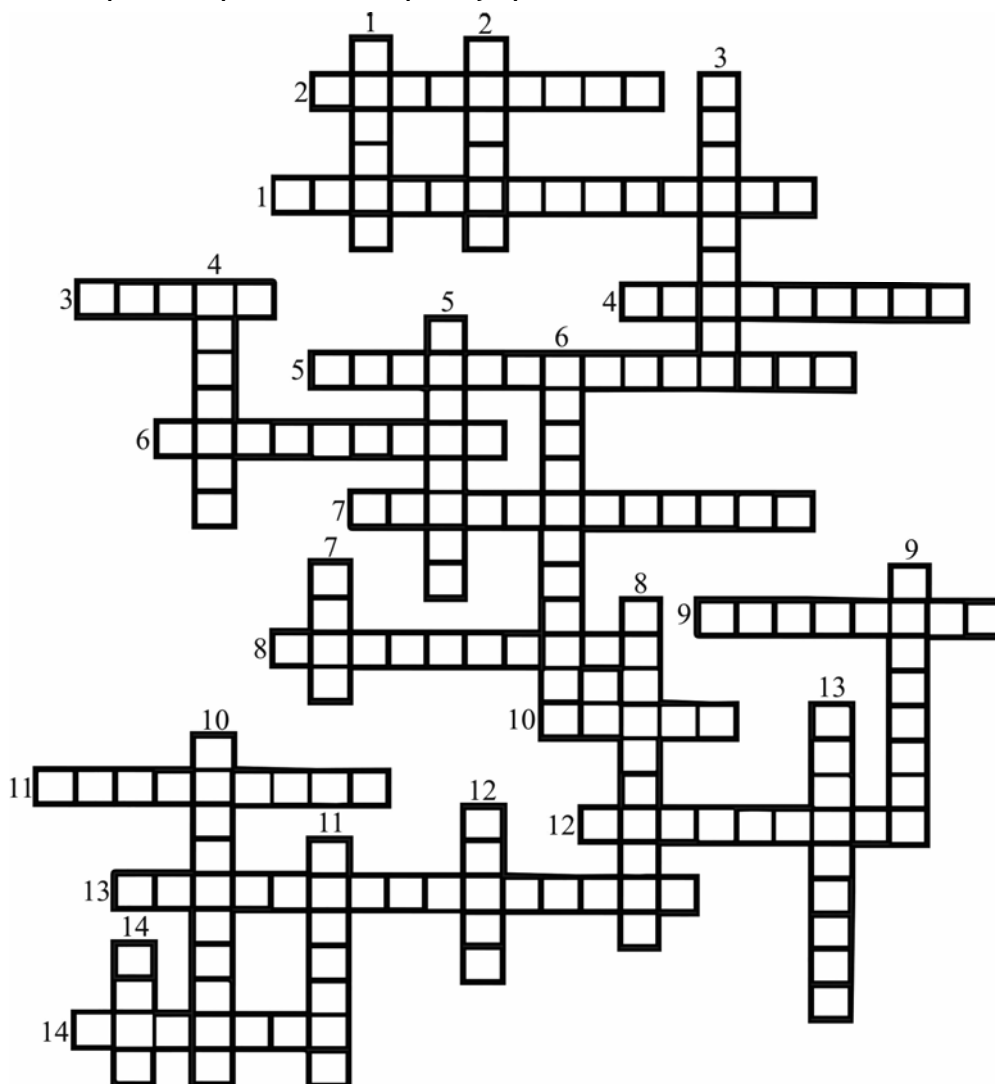
1. Английский исследователь в области организации управления производством, разработавший принципы построения формальной организации.
2. Кто в 1941 г. написал книгу «Менеджерская революция»?
3. Сознательное ограничение работниками своей производительности труда, использование не в полную силу своих физических и умственных способностей при выполнении служебных обязанностей.
4. Сколько произошло управленческих революций?
5. Какая управленческая революция характеризуется зарождением основ лидерского стиля?
6. Деятельность специальных компаний, заключающаяся в консультировании производителей, продавцов, покупателей по широкому кругу вопросов экономики, финансов, внешнеэкономических связей, создания и регистрации фирм, исследования и прогнозирования рынка товаров и услуг, инноваций.

7. Кто является автором 12 принципов производительности труда?
8. Кто сформулировал «Принципы экономичности движений»?
9. Как среди американских менеджеров называются люди, часто меняющие работу?
10. Какие эксперименты, проводившиеся в 1927–1932 гг., можно считать исходной точкой развития школы «Психология, человеческих отношений»?

По вертикали:

1. Какой ученый различал «дисциплину ободряющую» и «дисциплину устрашающую»?
2. Чья концепция бюрократии послужила теоретической платформой менеджерской революции?
3. В каком секторе зародился менеджмент?
4. Как называются дистанционные отношения между работодателями и наемными работниками, рассматриваемые как часть процесса децентрализации рабочей деятельности во времени и в пространстве?
5. В какой стране зародилось «Школа научного менеджмента»?
6. Как по-гречески называлось искусство управления?
7. Какой видный русский политик в начале оценивал систему Тейлора негативно, а потом стал ее сторонником?
8. В какой стране зародилось применение следующих методов управления: пожизненный найм работников, повышение заработной платы с выслугой лет, участие работников в профсоюзах, которые создаются в рамках фирмы?
9. Как называется специальная отрасль управления, занимающаяся разработкой новой продукции производства и сбыта товаров?
10. Что является основой теории Джемса – Ланга?

Кроссворд 4 «История управленческой мысли»



ВОПРОСЫ:

По горизонтали:

1. Целостная система организации управления, направленная на обеспечение максимального сбыта продукции, достижение высокой эффективности операций и расширение рыночной доли.
2. Дистанционные отношения между работодателями и наёмными работниками, рассматривающиеся как часть процесса децентрализации рабочей деятельности во времени и пространстве.
3. Американский философ и психолог, создатель инстинктивной теории мотивации.
4. Неформальная власть руководителя в коллективе, статус, уважение.
5. Сознательное ограничение нормы выработки.
6. Родина Макиавелли, центр менеджмента эпохи Возрождения.
7. Забота о благосостоянии подчинённого.

8. Обозначение заведования домашним хозяйством в древнегреческом языке.

9. Автор двухфакторной теории мотивации.

10. Центр зарождения цивилизованного менеджмента. Город, известный также как мощный город-государство и крупный культурный центр в древние времена. Располагается в Центральной Греции и является экономическим, культурным и административным центром страны.

11. С именем какого Вавилонского царя связана вторая революция в области менеджмента?

12. Тип руководства, основанный на самовластии, стремлении человека к неограниченному господству.

13. Частный собственник, владелец капитала. В современном значении, любой человек, лично осуществляющий хозяйственную деятельность и вступающий в рыночные отношения с другими хозяйствующими субъектами исключительно по своей воле.

14. Американский социолог, сторонник системного подхода. Основные его работы посвящены политической социологии, теории организаций и социальных изменений Автор концепции страха и любви – Амитай Вернер.

По вертикали:

1. Сторонник «классической» школы менеджмента, автор книги «Общая промышленная администрация».

2. Представитель американского движения «научный менеджмент», первый в мире перевёл организацию труда из области интуитивных догадок в сферу точной науки, сделал первый шаг к тому, что теперь называют микроорганизацией труда.

3. Американский экономист, увидевший в менеджменте движущую силу социального развития.

4. Немецкий социолог, разрабатывавший теорию бюрократии.

5. Автор «формулы успеха» в мотивации предпринимателей.

6. Древнегреческий термин, обозначающий искусство управления.

7. Основатель доктрины «человеческих отношений».

8. Создатель теории управления, родоначальник «политического реализма».

9. Автор теории «менеджерской революции», основной пафос которой заключается в том, что класс капиталистов практически вытеснен классом управляющих.

10. Автор «теории распоряжений», крупный специалист по методологии принятия управленческих решений, директор Всеукраинского института (г. Харьков).

11. «Великий американский гуманист», предложивший термин «научный менеджмент».

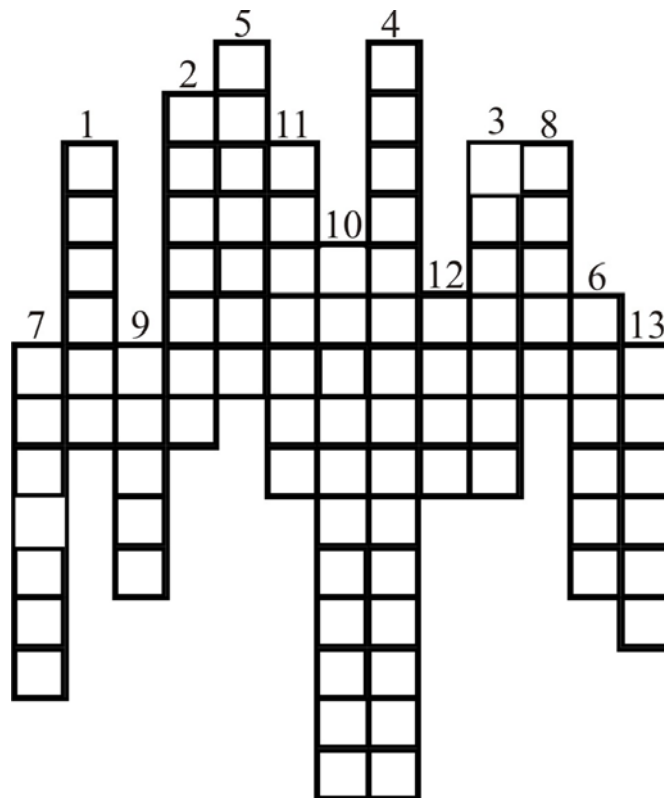
12. Родина первой менеджерской революции.

13. Система управления материальными и товарными потоками внутри и вне предприятия.

14. Изобретатель паровой машины, «ранний научный менеджер», соратник Болтона.

Кроссворд 5 «Основополагающие школы управления»

В ключевом слове зашифровано название школы менеджмента, которая имеет два направления: направление межличностного поведения и направление группового поведения.



1. Кто считается отцом научного менеджмента?

2. Кто из последователей Ф. Тейлора сформулировал «Принципы экономичности движений»?

3. Кто является автором 12 принципов производительности труда?

4. Один из двенадцати принципов производительности Гаррингтона Эмерсона, представляющий собой организацию предварительного планирования и точнейшее повседневное выполнение составленных планов.

5. Кто из представителей школы психологии и человеческих отношений сконструировал теоретическую модель кооперативной системы, деятельность

которой характеризовалась наличием цели, результативностью и эффективностью?

6. Кто из исследователей теории и практики управления сформулировал 14 принципов управления, которые применимы в первую очередь к деятельности высшего управленческого звена?

7. Один из принципов управления, сформулированных Анри Файолем, описывая который он говорил: «место – для всего и все – на своем месте».

8. Кто из представителей классической школы управления сформулировал принципы построения формальной организации?

9. Представитель классической школы управления, чей вклад в развитие управленческой мысли состоит в разработке теории бюрократического построения организации

10. Кто из представителей школы психологии и человеческих отношений является автором работ: «Психология и промышленная эффективность»?

11. Кому из представителей школы психологии и человеческих отношений принадлежит идея конструктивного конфликта?

12. С чьим именем связаны хоторнские эксперименты и исследования?

13. Американский менеджер и промышленник. Был президентом «Ford Motor Company» и председателем правления корпорации «Chrysler». Его «Автобиографию» (в русском переводе – «Карьера менеджера») можно считать учебником по антикризисному управлению.

Тест «История менеджмента»

Прочитайте. Выпишите номера утверждений. Отметьте знаком «←» неправильные утверждения, и знаком «+» – утверждения, которые вы считаете верными.

1. Практика управления возникла:

- а) вместе с объединением людей в организованные группы;
- б) в XX веке, в ходе индустриализации промышленности;
- в) вместе с созданием Ф. Тейлором Школы управления;
- г) вместе с возникновением системного подхода.

2. Универсальные принципы управления разработала школа:

- а) научного управления (рационалистическая);
- б) классическая (административная);
- в) психологии и человеческих отношений;
- г) науки управления.

3. Принципы управления в условиях предпринимательских структур в начале XXI века в большей степени определяют факторы:

- а) технологические;
- б) социальные;
- в) технические;
- г) экологические.

4. Основу изучения дисциплины «менеджмент» составляет управление:
- а) идеологическое;
 - б) государственное;
 - в) социальное;
 - г) хозяйственное.
5. Принцип, сформулированный А. Файолем, при котором работник получает распоряжения и отчитывается только перед одним непосредственным начальником – это:
- б) Производственный процесс является объектом изучения школы:
 - а) научного управления;
 - б) классической;
 - в) психологии и человеческих отношений;
 - г) науки управления (количественной).
7. Поводом для возникновения школы психологии и человеческих отношений является ... эксперимент.
8. Исследование неформальных групп было начато:
- а) Анри Файолем;
 - б) Фредериком Тейлором;
 - в) Элтоном Мэйо;
- Харрингтоном Эмерсоном.
9. Назовите автора этого выражения: «Отдельный скрипач сам управляет собой, оркестр нуждается в дирижере».
- а) Ф.Энгельс;
 - б) К. Маркс;
 - в) Р. Оуэн.
10. Чем известен Макс Вебер?
- а) созданием теории себестоимости;
 - б) созданием теории окупаемости издержек производства;
 - в) созданием теории добавочной стоимости;
 - г) созданием теории бюрократии.
11. Система идей, взглядов и представлений менеджеров, выработанная преимущественно опытным путем, о природе человека и общества, задачах управления и моральных принципах поведения менеджеров это:
- а) психология менеджмента;
 - б) стратегия менеджмента;
 - в) философия менеджмента.
12. Российская модель управления «менеджмента» тяготеет к модели:
- а) американской;
 - б) европейской;
 - в) японской;
 - г) смешанной.
13. Основоположником классической школы научного управления является:

- а) Г. Форд;
 - б) Х. Эмерсон;
 - в) Ф. Тейлор.
14. Принципы бюрократического метода управления кадрами сформулировал ...
15. Согласно концепции Р. Ходжетса, менеджмент, как вид деятельности, сложился в результате ... управленческих революций.
- а) одной;
 - б) двух;
 - в) трех;
 - г) четырёх;
 - д) пяти.
16. Где произошла религиозно-коммерческая (первая) управленческая революция?
- а) в Египте;
 - б) в Месопотамии;
 - в) в Шумерии.
17. С чьим именем связана вторая управленческая революция?
- а) Хаммурапи;
 - б) Навуходоносора XI;
 - в) Клеопатры;
 - г) Наполеона.
18. Кто является автором теории идеального типа административной организации?
- а) Фредерик Тейлор;
 - б) Анри Файоль;
 - в) Макс Вебер.
19. Кто является автором «иерархической теории потребностей»?
- а) Абрахама Маслоу;
 - б) Фредерика Херцберга;
 - в) Мэри Фоллет.
20. Какой вклад внес в менеджмент Ф.У. Тейлор?
- а) исследовал рабочее время, разработал стандарты по планированию работ и кооперированию в процессе работы;
 - б) разработал теорию эффективного инжиниринга;
 - в) впервые вывел проблемы НОТ за пределы предприятия.
21. Какой вклад внес в менеджмент Г. Эммерсон?
- а) разработал стандарты планирования работ;
 - б) ввел принцип исключительности в применении к цехам;
 - в) предложил двенадцать принципов производительности труда.
22. Телеработа (телекомьютинг) это:
- а) использование компьютера для обработки данных;

б) дистанционные отношения между работодателями и наёмными работниками, рассматривающиеся как часть процесса децентрализации рабочей деятельности во времени и в пространстве;

в) использование телевиденья при обсуждении проблем организации.

23. Какой вклад внес в теорию управления А. Файоль?

а) разработал модель качеств менеджера;

б) предложил концепцию идеального государства;

в) разработал научную организацию труда.

24. Теория «человеческих отношений» предусматривает:

а) необходимость изучения руководителями психологии людей и получение лучших результатов через удовлетворение их нужд;

б) изучение положительного опыта в области руководства и конкретных ошибок;

в) рассмотрение управленческих функций независимо от уровня управления.

25. Эмпирическая школа предусматривает:

а) решение проблем управления в рамках социально-экономических отношений общественного производства;

б) рассмотрение индивидуальной мотивации как основы менеджмента;

в) рассмотрение управления функцией независимо от уровня управления.

26. Академик, основоположник советской кибернетики?

а) Ф.Р. Дунаевский;

б) А.А. Богданов;

в) А.Н. Колмогоров.

27. Тектология изучает:

а) сложные образования, состоящие из множества взаимосвязанных структурных элементов, организованных в единую систему;

б) общую организацию труда;

в) современную отечественную теорию менеджмента.

28. Кто является одним из создателей двухфакторной теории мотивации трудового поведения?

а) Р. Ходжеттс;

б) Ф. Герцберг;

в) Р. Оуэн;

г) Н. Макиавелли.

29. Назовите автора популярных брошюр: «НОТ – научная организация труда», «Организуй себя сам», «Принципы организации», «Борьба за время», «Памятка организатора».

а) А.А. Богданов;

б) П.М. Керженцев;

в) А.К. Гастев.

30. Административный менеджмент предполагал:
- а) научно обоснованную организацию производства, рациональность и преподнесение менеджмента в виде промышленного;
 - б) внимание к организации в целом и к таким функциям как планирование, организация, командная цепочка, координация и контроль;
 - в) четкое определение должностных обязанностей и ответственности работников, ведение формальной отчетности, разделение собственности и управления.

Темы рефератов

1. Классификационные подходы в истории менеджмента.
2. Менеджмент в древнем Египте.
3. Особенности менеджмента в цивилизациях Востока (Месопотамия, Египет, Китай и Индия).
4. Школа научной организации труда (Фредерик Тэйлор, Г. Гантт, Ф. Гилберт, Г. Эмерсон, М. Кук).
5. Административная школа управления.
6. Харрингтон Эмерсон: принципы производительности и их современная интерпретация.
7. Хоторнские эксперименты. Ценность их результатов и выводов для современной теории и практики управления.
8. Социальная психология и исследование человеческих отношений в теории организации (Макс Вебер, Ренсис Ликерт, Крис Аргирис).
9. Поведенческая школа менеджмента (Ренсис Лайкерта Дуглас, МакГрегор, Абрахама Маслоу, Ф. Герцберг, Д. МакГрегор, К. Арджирис, У. Оучи).
10. Определение общего (взаимодополняющего) в теориях мотивации А. Маслоу, Ф. Герцберга, Д. Макгрегора.
11. Фредерик У. Тэйлор: научный менеджмент; системный подход; кадровый менеджмент.
12. Файоль А. и его роль в создании теории современного менеджмента.
13. Промышленная революция и ее воздействие на практику управления.
14. Управленческая мысль и практика в России (Петр 1, М. Сперанский, Н. Мордвинов, С. Витте, П. Столыпин).
15. Исследование структуры организаций в рамках системного подхода.
16. Развитие математики и школа количественных исследований.
17. Развитие принципов системного и ситуационного подходов к анализу деятельности организаций в трудах Э. Атоса, Р. Паскаля, Т. Питерса и Р. Уотермена.
18. Развитие теории управления советскими и российскими учеными и практиками.

19. Условия развития и перспективы менеджмента в XXI веке (П. Друкер, Ч. Хэнди, Дж. Грейсон, К. О'Делл, А. Тоффлер).

20. Менеджмент в ведущих мировых корпорациях: CocaCola, McDonalds, IBM, Microsoft (Ли Яккока, Акио Морита, Стюарт Крейнер, Билл Гейтс, Мацусита и др.).

21. Особенности российского менеджмента.

Список рекомендованной литературы

1. Богданов, А.А. Тектология (Всеобщая организационная наука): в 2-х кн. Кн.2 / А.А. Богданов. – М.: Экономика, 1989. – 351 с.

2. Всеобщая история менеджмента: учеб. пособие / И.И. Мазур, А.Г. Поршнева, В.Д. Шапиро, Э.М. Короткое, Н.Г. Эльдерогге; под общ. ред. проф. И.И. Мазура. – М.: Издательский центр «Улима», 2007. – 784 с.

3. Дафт, Р. Менеджмент. Классика МВА / Р. Дафт. – 6-е изд. – СПб.: Питер, 2011. – 864 с.

4. История менеджмента: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям / И.И. Семёнова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юнити-Дана, 2009. – 199 с.

5. Классики менеджмента / под ред. М. Уорнера; пер. с англ. под ред. Ю.Н. Каптуревского. – СПб.: Питер, 2001. – 1168 с.

6. Кравченко, А.И. История менеджмента: учеб. пособие для вузов. Серия *Gaudeamus*. – 2009. – 560 с.

7. Маршев, В. История управленческой мысли: учебник / В. Маршев. – М.: ИНФРА-М, 2010. – 731 с.

8. Пивоваров, С.Э. Сравнительный менеджмент / С.Э. Пивоваров, М. Максимцев. – 2-е изд. – Изд-во «Питер», 2008. – 480 с.

9. Питер, Т.В. В поисках эффективного управления (опыт лучших компаний): пер. с англ. / Т. Питер, Р.В. Уотермен. – М.: Прогресс, 1986. – 422 с.

10. Управление – это наука и искусство / А. Файоль, Г. Эмерсон, Ф. Тейлор, Г. Форд. – М.: Республика, 1992. – 351 с.

1.2. Теоретические основы бизнес-планирования

Существуют множество подходов и вариантов планирования бизнес-деятельности фирмы. С позиций планирования видов денежных потоков фирмы любой бизнес – это планирование и контроль: а) входящих денежных потоков (плюсовых-доходных); б) исходящих денежных потоков (отрицательных – затратных) и в) сальдовых (результатирующих или разницы а) и б).

Также всегда с позиции времени планирования выделяют краткосрочные бизнес-планы (до года), среднесрочные (2–3 года) и долгосрочные (более 3 лет).

Обязательно также планирование маркетинга, бизнес-процессов, организационных планов и прочих отдельных направлений деятельности. В качестве форм планирования наиболее выигрышны модели бюджетного бизнес-планирования как системы бюджетирования предприятия. Существует также множество программных продуктов бизнес-планирования.

В данном учебном пособии в целях упрощения восприятия существенных вопросов бизнес-планирования приняты для анализа 3 его основных этапа. Рассмотрим далее краткую характеристику данных этапов применительно к ситуации анализа создания собственного бизнеса.

Этап 1. АНАЛИЗ СОБСТВЕННЫХ СПОСОБНОСТЕЙ И ВОЗМОЖНОСТЕЙ

➤ Анализ потенциальных сфер деятельности, специализации бизнеса, его возможной доходности, месторасположения и вида конечного результата «своего дела» – товара или услуг, востребованных потребителем.

➤ Анализ возможных источников и форм поддержки, наличия протекционистских связей и выбор вероятных партнеров по бизнесу.

➤ Предварительный расчет минимально допустимой величины стартового начального капитала, оборудования, производственных и административных площадей, прочих активов с анализом источников их формирования за счет собственных, партнерских или заемных средств.

➤ Анализ возможных вариантов организационно-правовой формы бизнеса: частный предприниматель, общество с ограниченной ответственностью, ЗАО, ОАО и прочие виды хозяйственных товариществ согласно ГК РФ.

➤ Критический анализ альтернатив возможной профессиональной карьеры: переход к активным действиям по созданию собственного бизнеса или работа по найму.

➤ Внутренний положительный психологический настрой на создание своего успешного дела и на утверждение себя как активного и убежденного приверженца ведения собственного эффективного бизнеса.

Этап 2. ПОДГОТОВКА ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО БИЗНЕС-ПЛАНА

Следует переложить принятое решение создать собственный бизнес на язык цифр, планов, графиков и бюджетов – и тогда успех неизбежен.

А поэтому необходимо разработать первоначальный бизнес-план, включающий следующие этапы:

1. Сформулировать стратегическую концепцию бизнеса своей фирмы через определение:

➤ миссии фирмы как причины существования предприятия. В основе – ответы на вопросы: «Кто мои клиенты? Что для них можно сделать?»;

- основной цели и ключевых задач развития бизнеса на ближайшие 2–3 года и более лет;

- оптимальных стратегий развития фирмы.

2. Выполнить маркетинговый анализ рынка через:

- выявление сегодняшних и потенциальных потребителей продукции или услуг;

- определение приоритетов выбора потребителей по цене, качеству продукции, сервисному обслуживанию и пр.;

- анализ товаров и услуг в рамках их жизненного цикла развития;

- выполнение сегментации рынка на части по типам потребителей, их мотивации, платежеспособности и прочим рыночным факторам управления;

- основные параметры рынка: тенденции развития отрасли, региона, наличие государственной поддержки, госзаказов, входных барьеров на рынок, лицензирования;

- анализ административной, политической и бизнес-элит рынка и поиск механизма взаимодействия с ними;

- разработку имиджа фирмы, формирование внутренней культуры, внутрифирменного стиля;

- выбор рекламных стратегий;

- выбор стратегий ценообразования, определение точек безубыточности;

- выявление конкурентов и их анализ;

- определение размера рынка, его емкости по продажам, в том числе по конкурентам;

- прогноз объемов продаж товаров и услуг с расчетом динамики доли собственного бизнеса на рынке.

3. Составить организационный план создания предприятия. При этом, как правило, необходимо решить следующие основные вопросы:

- **Правовое обеспечение деятельности предприятия:** подготовка учредительных документов фирмы (Устав, учредительный договор, акты о внесении средств партнеров в уставной капитал, расчет долей участников и пр.); государственная регистрация фирмы как юридического лица; правовое сопровождение деятельности.

- **Организационная структура управления предприятием:** необходимые отделы, службы, цехи; потребность в менеджерах, инженерных работниках, рабочих кадрах и их должностные инструкции; условия труда и оснащенность; уровень возможной оплаты и системы материального и морального стимулирования работников; штатное расписание фирмы.

- **Возможные организационные этапы создания и развития бизнеса.**

4. Составить бюджет фирмы, т.е. ответить на вопросы «*Что делать? Когда делать? Чем делать? Каков результат?*»

А для этого очень важно подготовить оперативный производственно-финансовый план деятельности предприятия в рамках годового цикла внутрифирменного бизнес-планирования, который должен включать два типа бюджетов:

I. Операционный бюджет фирмы, т.е. производственный план работы, состоящий из:

➤ **Бюджета продаж** как ежемесячных, квартальных планов запланированных объемов продаж товаров или услуг в натуральных показателях, единичных ценах и общих стоимостных показателях реализации продукции (начальный этап бюджетного планирования).

➤ **Бюджета производства** как ежемесячных, квартальных планов объемов выпускаемой продукции (услуг). Данный бюджет соответствует бюджету продаж, в том числе содержит бюджеты основных элементов себестоимости производства: бюджет прямых затрат на материалы; бюджет затрат на эксплуатацию машин, механизмов и оборудования; бюджет на заработную плату; бюджет общепроизводственных накладных расходов. Этот бюджет позволяет планировать и управлять затратами и себестоимостью производства.

II. Финансовый бюджет фирмы (планирует и управляет прибылью и рентабельностью предприятия) включает в себя:

➤ **Бюджет движения денежных средств** как ежемесячные, квартальные планы входящих и исходящих денежных потоков по видам деятельности фирмы.

➤ **Бюджет доходов и расходов (прибыли и убытков)** как ежемесячные, квартальные планы денежных потоков по реализации продукции, себестоимости и прибыли (убытков).

➤ **Бюджет по балансовому листу** как ежеквартальные прогнозные балансы фирмы по стандартным формам бухучета.

➤ **Бюджет кредитов и займов** как ежемесячные, квартальные планы кредитования и расчетов по займам.

➤ **Бюджет налоговых платежей** как ежемесячные и квартальные планы налоговых потоков и расчетные схемы их оптимизации.

➤ **Бюджет развития** как ежемесячные, квартальные планы расходов на внутрифирменные инвестиционные проекты и программы реконструкции, расширения и модернизации бизнеса по источникам финансирования.

После утверждения бизнес-плана партнерами Вы обязаны перейти к третьему этапу.

Этап 3. УСПЕШНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ РАЗРАБОТАННОГО БИЗНЕС-ПЛАНА

Данный этап, как это представляется авторам, самый важный. И хочется верить, что данный этап в своей жизни достигнет каждый наш выпускник. Хотя, как показывает опыт, очень многое зависит от человека и его команды. Один и тот же успешный бизнес-план кто-то легко «завалит» и найдет тысячу объяснений случившемуся. А кто-то станет по принятому плану успешным руководителем инвестиционно-строительной фирмы. Уверены, что читающий эти строки студент – будущий успешный предприниматель и гордость нашего университета.

Учитывая, что успех не приходит к ленивым, рекомендуем перейти к контрольным вопросам данного раздела.

Контрольные вопросы

1. Перечислить основные этапы создания собственного бизнеса.
2. Раскрыть содержание основных задач первого этапа создания собственного бизнеса – анализа собственных способностей и возможностей.
3. Представить преподавателю концепцию и варианты бизнес-идей по созданию возможных вариантов открытия своего бизнеса во время обучения в вузе и сразу же после его окончания.
4. Перечислить основные составляющие элементы подготовки первоначального бизнес-плана.
5. Сформулировать вариант формулировки стратегической концепции какого-либо бизнеса.
6. Перечислить основные задачи маркетингового анализа рынка.
7. Что означает понятие «организационный план создания предприятия» и какие элементы он включает ?
8. Каков состав производственного плана работ фирмы в виде операционного бюджета?
9. Что такое бюджет продаж ?
10. Что такое бюджет производства ?
11. Что такое финансовый бюджет и какова его структура?
12. Перечислите типы локальных бюджетов, входящие в финансовый бюджет.

Раздел 2. СОЗДАНИЕ РИЭЛТОРСКОГО АГЕНТСТВА И БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Цель: практически отработать теоретические вопросы краткосрочного бизнес-планирования на примере бюджетных моделей риэлторской деятельности с организационно-правовой формой в виде индивидуального предпринимателя.

2.1. Описание бизнес-ситуации

Студент Пензенского государственного университета архитектуры и строительства решает совмещать учебу с предпринимательской деятельностью и принимает решение о начале риэлторской деятельности и о создании своего риэлторского агентства с октября месяца текущего года.

Результаты анализа городского рынка риэлторских услуг дают основание характеризовать данный вид бизнеса как стабильно перспективный, с минимальными требованиями к стартовому капиталу для начала предпринимательской деятельности, отсутствием лицензирования, достаточно привлекательным уровнем дохода и высокой степенью конкуренции.

Организации риэлторского бизнеса потребует следующих затрат:

1.	Стартовые затраты учредителя	Сумма
1.1	Госпошлина на регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя	500 руб.
1.2	Оплата аренды офисного помещения с мебелью площадью 10 м^2 по цене (C_a) 400 руб./ м^2	4000 руб.
1.3	Оплата компьютера, принтера, сейфа в кредит на 3 года с ежемесячными платежами ($Z_{кр}$)	500 руб.
1.4	Затраты на рекламу ежемесячные (Z_p)	1000 руб.
1.5	Прочие затраты (Z_n)	1000 руб.
	Итого:	7000 руб.
2.	Операционные затраты риэлторской фирмы ($Z_{оп}$) – транспортные расходы, юридическая экспертиза, консультации, затраты, связанные с оформлением документов.	6 % от ежемесячных риэлторских доходов (D_0)

2.2. Задание*

1. Запланировать годовой бизнес-план риэлторской деятельности по видам услуг, количеству сделок, стоимости услуг, выручке, затратам и чистой прибыли.

2. Выполнить маркетинговые исследования рынка жилья и прогноз цен.

3. Составить бюджетные планы доходов (выручки) от риэлторских услуг, бюджет затрат и прибыли.

4. Осуществить контроль поведения затрат и прибыли через классификацию затрат на постоянные и переменные с определением точки безубыточности агентства недвижимости на первый месяц работы.

2.3. Выполнение задания

Шаг 1. Прогнозирование исходного плана риэлторских услуг агентства

Перспективу развития риэлторского бизнеса выполняем через прогнозирование его основных исходных параметров в виде табл. 1.

В качестве неизменных исходных данных выступает план риэлторских услуг по количеству сделок купли-продажи N_i и план риэлторских услуг по аренде жилья N_j .

В качестве переменных величин по вариантам принимаются: прогнозная стоимость 1 м² общей площади жилья $Ц_i$ (уточняется преподавателем в момент выдачи задания на основе данных риэлторской литературы) и доля стоимости услуг риэлторского агентства в стоимости продаваемой недвижимости или стоимости месячной арендной платы квартиры (γ_i, γ_j). Данные величины принимаются студентами по вариантам согласно табл. 24.

Шаг 2. Маркетинговые исследования рынка жилья и прогноз цен

Выполняются в виде графических моделей (рис. 1) с целью годового прогноза цен на рынке жилья по принятым сегментам рынка услуг и состоят из двух этапов: ретроспективный маркетинг цен за прошедший годовой период; годовой прогноз цен по сегментам рынка услуг риэлторского бизнеса. При этом условно принят прогнозный темп инфляции на цены всех типов риэлторских услуг $\alpha = 3\%$ в месяц (α принимается студентами по вариантам согласно табл. 24).

* Выполняется по вариантам согласно табл. 24.

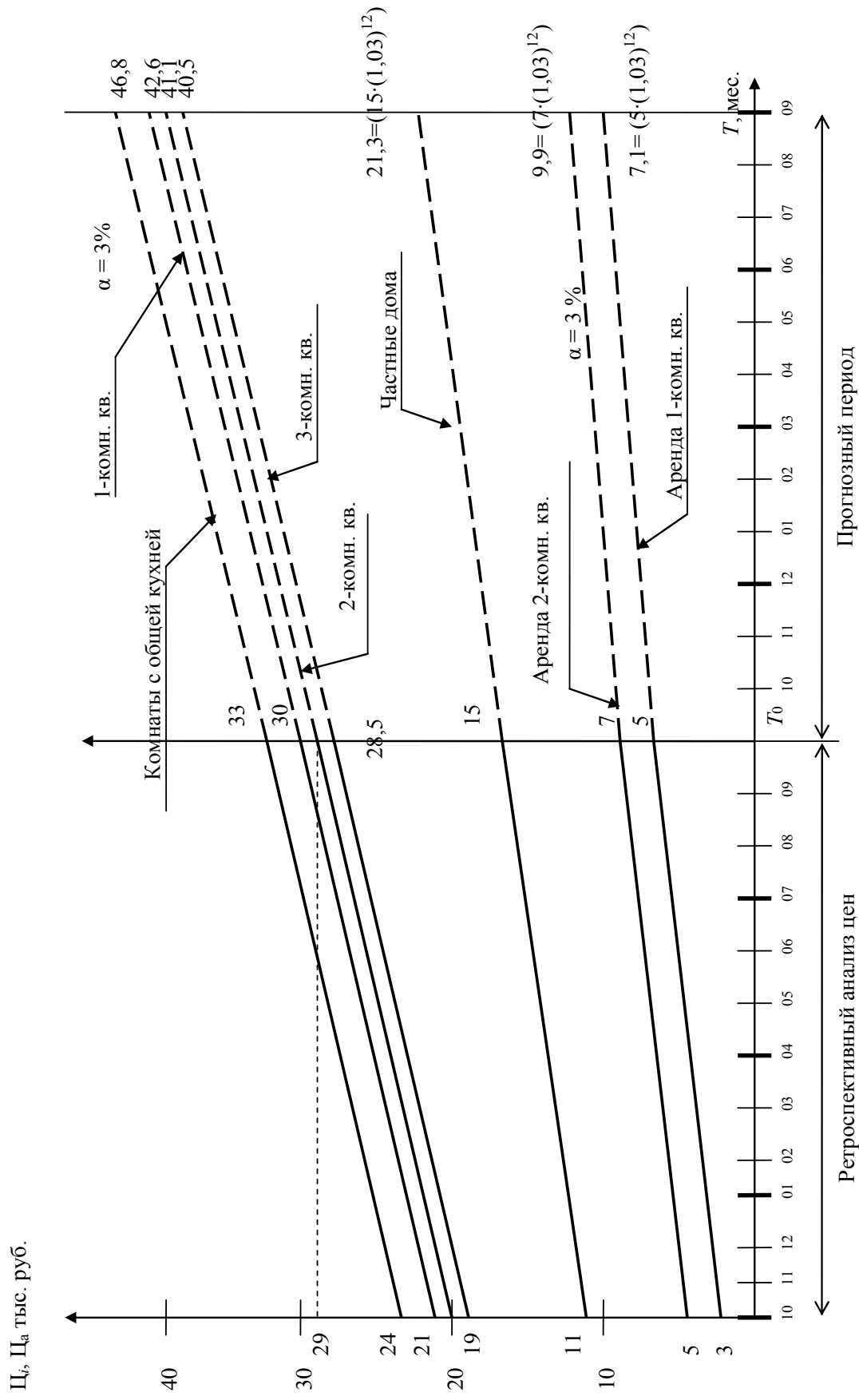


Рис. 1. Маркетинговый анализ цен на рынке недвижимости г. Пензы

Расчет изменения стоимости цен на услуги производится через индекс инфляции следующим образом:

$$\Pi_{i(j)}^t = \Pi_0 \cdot \beta_t,$$

где Π_0 – расчетная стоимость услуг (i, j) по состоянию на T_0 ;

β_t – индекс инфляции цен на t – месяц для условий постоянства ежемесячной инфляции 3 % в месяц на весь прогнозный период:

$$\beta_t = \left(\frac{100\% + \alpha}{100\%} \right)^t;$$

здесь t – период прогноза цены в месяцах от T_0 .

Шаг 3. Годовой и текущий бюджет доходов (выручки) от риэлторских услуг

Первоначально выполняем квартальные бюджеты доходов от риэлторских услуг в форме табл. 2, 3, 4, 5. Затем рассчитываем годовой бюджет доходов от риэлторских услуг в форме табл. 6.

Доходы от риэлторских услуг по купле-продаже жилья D_i определяются следующим образом:

$$D_i = \sum_{i=1}^{N_j} S_{\text{сд}}^{T_0} \cdot \beta_t \cdot \gamma_i,$$

где $S_{\text{сд}}^{T_0}$ – расчетная стоимость жилого помещения по состоянию на T_0 , м²;

β_t – прогнозный ежемесячный индекс цен на недвижимость, %;

γ_i – стоимость оказываемых услуг, %.

Доходы от риэлторских услуг по аренде жилья D_j определяется следующим образом:

$$D_j = \sum_{j=1}^{N_j} S_{\text{ар}}^{T_0} \cdot \beta_t \cdot \gamma_j,$$

где $S_{\text{ар}}^{T_0}$ – расчетная стоимость ежемесячной аренды жилого помещения за м²;

β_t – прогнозный ежемесячный индекс арендной платы за недвижимость, %;

γ_j – стоимость оказываемых услуг, в % от ежемесячного платежа.

Т а б л и ц а 2

Бюджет доходов (выручки) от риэлторских услуг за I кв., тыс. руб.

№ п/п		I кв.			Итого:
		Октябрь	Ноябрь	Декабрь	
1	Выручка от купли-продажи недвижимости				
	1-комн. кв.	0	0	$1 \cdot 1260 \cdot 1,03^3 \cdot 0,015 = 20,6$	20,6
	2-комн. кв.	$1 \cdot 1566 \cdot 1,03 \cdot 0,015 = 24,2$	$1 \cdot 1566 \cdot 1,03^2 \cdot 0,015 = 24,9$	0	49,1
	3-комн. кв.	0	0	$1 \cdot 2052 \cdot 1,03^3 \cdot 0,02 = 44,8$	44,8
	ОК	0	$1 \cdot 528 \cdot 1,03^2 \cdot 0,03 = 16,8$	0	16,8
	Частные дома	0	0	0	0
	Всего:	24,2	41,7	65,4	131,3
2	Выручка от аренды недвижимости				
	1-комн. кв.	$2 \cdot 5 \cdot 1,03 \cdot 0,7 = 7,2$	$3 \cdot 5 \cdot 1,03^2 \cdot 0,7 = 11,1$	$4 \cdot 5 \cdot 1,03^3 \cdot 0,7 = 15,3$	33,6
	2-комн. кв.	$2 \cdot 7 \cdot 1,03 \cdot 0,7 = 10,1$	$3 \cdot 7 \cdot 1,03^2 \cdot 0,7 = 15,6$	$3 \cdot 7 \cdot 1,03^3 \cdot 0,7 = 16,1$	41,8
	Всего:	17,3	26,7	31,4	75,4
3	Итого:	41,5	68,4	96,8	206,7

Т а б л и ц а 3

Бюджет доходов (выручки) от риэлторских услуг за II кв., тыс. руб.

№ п/п		II кв.			Итого:
		Январь	Февраль	Март	
1	Выручка от купли-продажи недвижимости				
	1-комн. кв.	$1 \cdot 1260 \cdot 1,03^4 \cdot 0,015 = 21,3$	$1 \cdot 1260 \cdot 1,03^5 \cdot 0,015 = 21,9$	0	43,2
	2-комн. кв.	$1 \cdot 1566 \cdot 1,03^4 \cdot 0,015 = 26,4$	$1 \cdot 1566 \cdot 1,03^5 \cdot 0,015 = 27,2$	0	53,6
	3-комн. кв.	0	0	$1 \cdot 2052 \cdot 1,03^6 \cdot 0,02 = 49,0$	49,0
	ОК	0	$1 \cdot 528 \cdot 1,03^5 \cdot 0,03 = 18,3$	0	18,3
	Частные дома	0	0	0	0
	Всего:	47,7	67,4	49,0	164,1
2	Выручка от аренды недвижимости				
	1-комн. кв.	$3 \cdot 5 \cdot 1,03^4 \cdot 0,7 = 11,8$	$3 \cdot 5 \cdot 1,03^5 \cdot 0,7 = 12,2$	$3 \cdot 5 \cdot 1,03^6 \cdot 0,7 = 12,5$	36,5
	2-комн. кв.	$3 \cdot 7 \cdot 1,03^4 \cdot 0,7 = 16,6$	$2 \cdot 7 \cdot 1,03^5 \cdot 0,7 = 11,4$	$3 \cdot 7 \cdot 1,03^6 \cdot 0,7 = 17,5$	45,5
	Всего:	28,4	23,6	30,0	82
3	Итого:	76,1	91,0	79,0	246,1

Т а б л и ц а 4

Бюджет доходов (выручки) от риэлторских услуг за III кв., тыс. руб.

№ п/ п		III кв.			Итого:
		Апрель	Май	Июнь	
1	Выручка от купли-продажи недвижимости				
	1-комн. кв.	0	$1 \cdot 1260 \cdot 1,03^8 \cdot 0,015 = 23,9$	$1 \cdot 1260 \cdot 1,03^9 \cdot 0,015 = 24,6$	48,5
	2-комн. кв.	$1 \cdot 1566 \cdot 1,03^7 \cdot 0,015 = 28,9$	0	0	28,9
	3-комн. кв.	0	$1 \cdot 2052 \cdot 1,03^8 \cdot 0,02 = 51,9$	0	51,9
	ОК	$1 \cdot 528 \cdot 1,03^7 \cdot 0,03 = 19,4$	0	0	19,4
	Частные дома	0	0	$1 \cdot 1275 \cdot 1,03^9 \cdot 0,03 = 49,9$	49,9
	Всего:	48,3	75,8	74,5	198,6
2	Выручка от аренды недвижимости				
	1-комн. кв.	$3 \cdot 5 \cdot 1,03^7 \cdot 0,7 = 12,9$	$3 \cdot 5 \cdot 1,03^8 \cdot 0,7 = 13,3$	$4 \cdot 5 \cdot 1,03^9 \cdot 0,7 = 12,5$	38,7
	2-комн. кв.	$3 \cdot 7 \cdot 1,03^7 \cdot 0,7 = 18,1$	$2 \cdot 7 \cdot 1,03^8 \cdot 0,7 = 12,4$	$2 \cdot 7 \cdot 1,03^9 \cdot 0,7 = 17,5$	48
	Всего:	31,0	25,7	30	86,7
3	Итого:	79,3	101,5	104,5	285,3

Т а б л и ц а 5

Бюджет доходов (выручки) от риэлторских услуг за IV кв., тыс. руб.

№ п/ п		IV кв.			Итого:
		Июль	Август	Сентябрь	
1	Выручка от купли-продажи недвижимости				
	1-комн. кв.	0	$1 \cdot 1260 \cdot 1,03^{11} \cdot 0,015 = 26,1$	$1 \cdot 1260 \cdot 1,03^{12} \cdot 0,015 = 26,9$	53,0
	2-комн. кв.	$1 \cdot 1566 \cdot 1,03^{10} \cdot 0,015 = 31,5$	0	0	31,5
	3-комн. кв.	0	$1 \cdot 2052 \cdot 1,03^{11} \cdot 0,02 = 56,8$	0	56,8
	ОК	0	0	$1 \cdot 528 \cdot 1,03^{12} \cdot 0,03 = 22,5$	22,5
	Частные дома	0	0	0	0
	Всего:	31,5	82,9	49,4	163,8
2	Выручка от аренды недвижимости				
	1-комн. кв.	$4 \cdot 5 \cdot 1,03^{10} \cdot 0,7 = 18,8$	$2 \cdot 5 \cdot 1,03^{11} \cdot 0,7 = 9,6$	$2 \cdot 5 \cdot 1,03^{12} \cdot 0,7 = 10,0$	38,4
	2-комн. кв.	$2 \cdot 7 \cdot 1,03^{10} \cdot 0,7 = 13,1$	$2 \cdot 7 \cdot 1,03^{11} \cdot 0,7 = 13,5$	$2 \cdot 7 \cdot 1,03^{12} \cdot 0,7 = 14,0$	40,6
	Всего:	31,9	23,1	24,0	79,0
3	Итого:	63,4	106,0	73,4	242,8

Таблица 6

Годовой бюджет доходов (выручки) от риэлторских услуг, тыс. руб.

№ п/п		I кв.		II кв.		III кв.		IV кв.		Итого:	
		Кол-во N_i	Доход D_i	Кол-во N_i	Доход D_i	Кол-во N_i	Доход D_i	Кол-во N_i	Доход D_i	Кол-во N_i	Доход D_i
1	Выручка от купли-продажи недвижимости										
	1-комн. кв.	1	20,6	2	43,2	2	48,5	2	53,0	7	165,3
	2-комн. кв.	2	49,1	2	53,6	1	28,9	1	31,5	6	163,1
	3-комн. кв.	1	44,8	1	49,0	1	51,9	1	56,8	4	202,5
	ОК	1	16,8	1	18,3	1	19,4	1	22,5	4	77,0
	Частные дома	0	0	0	0	1	49,9	0	0	1	49,9
	Всего:	5	131,3	6	164,1	6	198,6	5	163,8	22	657,8
2		N_j	D_j	N_j	D_j	N_j	D_j	N_j	D_j	N_j	D_j
	Выручка от аренды недвижимости										
	1-комн. кв.	9	33,6	9	36,5	10	38,7	8	38,4	36	147,2
	2-комн. кв.	8	41,8	8	45,5	7	48	6	40,6	29	175,9
	Всего:	17	75,4	17	82	17	86,7	14	79,0	65	323,1
3	Итого:		206,7		246,1		285,3		242,8		980,9

Шаг 4. Штатное расписание и система оплаты труда персонала

Заработная плата персонала рассчитывается по штатному расписанию (табл. 7).

Таблица 7

Штатное расписание

№ п/п	Состав персонала	Фонд оплаты труда (ФОТ)	Кол-во специалистов, чел.			
			I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
1	Директор (учредитель)	Рассчитывается по бюджету прибыли	1	1	1	1
2	Специалист по купле-продаже недвижимости	30 % от суммы совершенных сделок ($\Phi_{к-п}$)	1	2	2	2
3	Специалист по аренде недвижимости	35 % от суммы совершенных сделок ($\Phi_{ар}$)	1	2	2	2
Итого:			3	5	5	5

Примечание. Для всех вариантов штатное расписание принимается условно одинаковым.

Шаг 5. Годовой и текущий бюджеты затрат
на оплату труда

Первоначально выполняем квартальные бюджеты затрат на оплату труда персонала в форме табл. 8, 9, 10, 11 без учета прибыли директора (учредителя). Затем рассчитываем годовой бюджет затрат на оплату труда персонала в форме табл. 12 на основании штатного расписания (шаг 4).

Т а б л и ц а 8
Бюджет затрат на оплату труда персонала на I кв.

№ п/п	Состав персонала	Фонд оплаты труда (ФОТ)	Издержки на оплату труда за I кв., тыс. руб.			Всего, тыс. руб.
			Октябрь	Ноябрь	Декабрь	
1	Специалист по купле-продаже недвижимости	30 % от суммы совершенных сделок $\Phi_{к-п} = \sum D_i \cdot 0,3$	24,2·0,3=7,3	41,7·0,3=12,5	65,4·0,3=19,6	39,4
2	Специалист по аренде недвижимости	35 % от суммы совершенных сделок $\Phi_{ар} = \sum D_j \cdot 0,35$	17,3·0,35=6,0	26,7·0,35=9,3	31,4·0,35=11,0	26,3
Итого:			13,3	21,8	30,6	65,7

Т а б л и ц а 9
Бюджет затрат на оплату труда персонала на II кв.

№ п/п	Состав персонала	Фонд оплаты труда (ФОТ)	Издержки на оплату труда за II кв., тыс. руб.			Всего, тыс. руб.
			Январь	Февраль	Март	
1	Специалист по купле-продаже недвижимости	30 % от суммы совершенных сделок $\Phi_{к-п} = \sum D_i \cdot 0,3$	47,7·0,3=14,3	67,4·0,3=20,2	49,0·0,3=14,7	49,2
2	Специалист по аренде недвижимости	35 % от суммы совершенных сделок $\Phi_{ар} = \sum D_j \cdot 0,35$	28,4·0,35=10,0	23,6·0,35=8,3	30,0·0,35=10,5	28,8
Итого:			24,3	28,5	25,2	78,0

Т а б л и ц а 1 0

Бюджет затрат на оплату труда персонала на III кв.

№ п/п	Состав персонала	Фонд оплаты труда (ФОТ)	Издержки на оплату труда за III кв., тыс. руб.			Всего, тыс. руб.
			Апрель	Май	Июнь	
1	Специалист по купле-продаже недвижимости	30 % от суммы совершенных сделок $\Phi_{к-п} = \sum D_i \cdot 0,3$	48,3·0,3=14,5	75,8·0,3=22,7	74,5·0,3=22,3	59,5
2	Специалист по аренде недвижимости	35 % от суммы совершенных сделок $\Phi_{ар} = \sum D_j \cdot 0,35$	31,0·0,35=10,8	25,7·0,35=9,0	30·0,35=10,5	30,3
Итого:			25,3	31,7	32,8	89,8

Т а б л и ц а 1 1

Бюджет затрат на оплату труда персонала на IV кв.

№ п/п	Состав персонала	Фонд оплаты труда (ФОТ)	Издержки на оплату труда за IV кв., тыс. руб.			Всего, тыс. руб.
			Июль	Август	Сентябрь	
1	Специалист по купле-продаже недвижимости	30 % от суммы совершенных сделок $\Phi_{к-п} = \sum D_i \cdot 0,3$	31,5·0,3=9,5	82,9·0,3=24,8	49,4·0,3=14,8	49,1
2	Специалист по аренде недвижимости	35 % от суммы совершенных сделок $\Phi_{ар} = \sum D_j \cdot 0,35$	31,9·0,35=11,2	23,1·0,35=8,0	24,0·0,35=8,4	27,6
Итого:			20,7	32,8	23,2	76,7

Т а б л и ц а 1 2

Годовой бюджет затрат на оплату труда персонала, тыс. руб.

№ п/п	Состав персонала	Издержки на оплату труда, тыс. руб.				Всего, тыс. руб.
		I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	
1	Специалист по купле-продаже недвижимости	39,4	49,2	59,5	49,1	197,2
2	Специалист по аренде недвижимости	26,3	28,8	30,3	27,6	113,0
3	Итого:	65,7	78,0	89,8	76,7	310,2

Шаг 6. Бюджет налоговых выплат

Предполагается, что индивидуальный предприниматель будет использовать упрощенную систему налогообложения, при которой объектом налогообложения являются доходы. 1 вариант – ставка 6 % от суммы доходов, уменьшенных на величину единого социального налога. 2 вариант – ставка 15 % от доходов, уменьшенных на величину расходов. Необходимо выбрать наиболее эффективную схему налогообложения исходя из минимального размера платежей. Расчет налогов производится согласно налоговому законодательству Российской Федерации в соответствии со ставками налогов (табл. 13). Бюджет налоговых выплат рассчитываем в форме табл. 14–18.

Т а б л и ц а 1 3

Ставки налогов, %

№ п/п	Виды налогов	Ставка	Объект налогообложения
1	Единый социальный налог (ЕСН)	34 %	Фонд оплаты труда (ФОТ)
2	Подоходный налог (ПН)	13 %	Фонд оплаты труда
3	1 вариант налогообложения		
	Налог на доходы (НД)	6 %	Доходы за минусом ЕСН
4	2 вариант налогообложения		
	Налог на доходы (НД)	15 %	Доходы за минусом расходов

Примечание. На момент выдачи задания ставки налогов уточняются в соответствии с изменениями в законодательстве

Т а б л и ц а 1 4

Бюджет налоговых платежей за I кв.

№ п/п	Виды налогов	Издержки, тыс. руб.			
		Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Всего, тыс. руб.
1	Доход (D)	41,5	68,4	96,8	206,7
2	Единый социальный налог ($ЕСН = ФОТ \cdot 0,20$)	$13,3 \cdot 0,34 = 4,5$	$21,8 \cdot 0,34 = 7,4$	10,4	22,3
3	Подоходный налог ($ПН = ФОТ \cdot 0,13$)	$13,3 \cdot 0,13 = 1,7$	$21,8 \cdot 0,13 = 2,8$	$30,6 \cdot 0,13 = 4,0$	8,5
4	1 вариант налогообложения Налог на доходы $Н_D = (D - ЕСН) \cdot 0,06$	$(41,5 - 4,5) \cdot 0,06 = 2,2$	3,7	5,2	11,1
5	2 вариант налогообложения Налог на доходы $Н_D = (D - ЕСН - ФОТ - Ц_a - Z_{кр} - Z_p - Z_{п} - Z_{оп}) \cdot 0,15$	$(41,5 - 4,5 - 13,3 - 4,0 - 0,5 - 1,0 - 1,0 - (41,5 \cdot 0,06)) \times 0,15 = 2,1$	4,3	6,5	12,9

Т а б л и ц а 1 5

Бюджет налоговых платежей за II кв.

№ п/п	Виды налогов	Издержки, тыс. руб.			
		Январь	Февраль	Март	Всего, тыс. руб.
1	Доход (D)	76,1	91,0	79,0	246,1
2	Единый социальный налог ($ECH=ФОТ \cdot 0,34$)	$24,3 \cdot 0,34=8,2$	$28,5 \cdot 0,34=9,7$	$25,2 \cdot 0,34=8,6$	26,5
3	Подоходный налог ($ПН=ФОТ \cdot 0,13$)	$24,3 \cdot 0,13=3,1$	$28,5 \cdot 0,13=3,7$	$25,2 \cdot 0,13=3,3$	10,1
4	1 вариант налогообложения Налог на доходы $H_D=(D-ECH) \cdot 0,06$	4,1	4,9	4,2	13,2
5	2 вариант налогообложения Налог на доходы $H_D=(D-ECH-ФОТ-Ц_a-З_{кр}-$ $-З_p-З_{п}-З_{оп}) \cdot 0,15$	4,9	6,1	5,1	16,1

Т а б л и ц а 1 6

Бюджет налоговых платежей за III кв.

№ п/п	Виды налогов	Издержки, тыс. руб.			
		Апрель	Май	Июнь	Всего, тыс. руб.
1	Доход (D)	79,3	101,5	104,5	285,3
2	Единый социальный налог ($ECH=ФОТ \cdot 0,34$)	$25,3 \cdot 0,34=8,6$	$31,7 \cdot 0,34=10,8$	$32,8 \cdot 0,34=11,2$	30,6
3	Подоходный налог ($ПН=ФОТ \cdot 0,13$)	$25,3 \cdot 0,13=3,3$	$31,7 \cdot 0,13=4,1$	$32,8 \cdot 0,13=4,3$	11,7
4	1 вариант налогообложения Налог на доходы $H_D=(D-ECH) \cdot 0,06$	4,2	5,4	5,6	15,2
5	2 вариант налогообложения Налог на доходы $H_D=(D-ECH-ФОТ-Ц_a-З_{кр}-$ $-З_p-З_{п}-З_{оп}) \cdot 0,15$	5,1	7,0	7,2	19,3

Таблица 17

Бюджет налоговых платежей за IV кв.

№ п/п	Виды налогов	Издержки, тыс. руб.			
		Июль	Август	Сентябрь	Всего, тыс. руб.
1	Доход (D)	63,4	106,0	73,4	242,8
2	Единый социальный налог ($ЕСН=ФОТ \cdot 0,34$)	$20,7 \cdot 0,34=7,1$	11,2	$23,2 \cdot 0,34=7,9$	26,2
3	Подоходный налог ($ПН=ФОТ \cdot 0,13$)	$20,7 \cdot 0,13=2,7$	$32,8 \cdot 0,13=4,3$	$23,2 \cdot 0,13=3,0$	10,0
4	1 вариант налогообложения Налог на доходы $H_D=(D-ЕСН) \cdot 0,06$	3,4	5,7	3,9	13,0
5	2 вариант налогообложения Налог на доходы $H_D=(D-ЕСН-ФОТ-Ц_a--З_{кр}-З_p-З_{п}-З_{оп}) \cdot 0,15$	3,8	7,4	4,7	15,9

Таблица 18

Годовой бюджет налоговых платежей

№ п/п	Виды налогов	Издержки, тыс. руб.				
		I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	
1	Доход (D)	206,7	246,1	285,3	242,8	980,9
2	Единый социальный налог ($ЕСН=ФОТ \cdot 0,20$)	22,3	26,5	30,6	26,2	105,6
3	Подоходный налог ($ПН=ФОТ \cdot 0,13$)	8,5	10,1	11,7	10,0	40,3
4	1 вариант налогообложения Налог на доходы ($H_D=(D-ЕСН) \cdot 0,06$)	11,1	13,2	15,2	13,0	52,5
5	2 вариант налогообложения Налог на доходы $H_D=(D-ЕСН-ФОТ-Ц_a--З_{кр}-З_p-З_{п}-З_{оп}) \cdot 0,15$	12,9	16,1	19,3	15,9	64,2

Шаг 7. Бюджет по прибыли

Первоначально выполняем квартальные бюджеты по прибыли в форме табл. 19, 20, 21, 22. Затем рассчитываем форму планирования и контроля годового бюджета риэлторского агентства по прибыли в форме табл. 23.

Таблица 19

Бюджет по прибыли за I кв., тыс. руб.

№ п/п	Показатели	I кв.			
		Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Всего, тыс. руб.
1	<i>Входящие потоки (доходы D)</i>				
1.1	Доходы от сделок купли-продажи недвижимости	24,2	41,7	65,4	131,3
1.2	Доходы от аренды недвижимости	17,3	26,7	31,4	75,4
	Всего доходов D_0 :	41,5	68,4	96,8	206,7
2.	<i>Расчет чистого дохода по исходящим (затратным) потокам</i>				
2.1	ЕСН	4,5	7,4	10,4	22,3
	Остаток дохода $D_1=D_0-ЕСН$	37,0	61,0	86,4	184,4
2.2	Налог на доходы (H_D)	2,2	3,7	5,2	11,1
	Остаток дохода $D_2=D_1-H_D$	34,8	57,3	81,2	173,3
2.3	Остальные затраты:				
	– госпошлина;	0,5	-	-	0,5
	– аренда ($Ц_a$);	4,0	4,0	4,0	12,0
	– оплата кредита ($З_{кр}$);	0,5	0,5	0,5	1,5
	– затраты на рекламу ($З_p$);	1,0	1,0	1,0	3,0
	– прочие затраты ($З_{пр}$);	1,0	1,0	1,0	3,0
	– операционные затраты ($З_{оп}$);	$0,06 \cdot 41,5 = 2,5$	4,1	5,8	12,4
	– ФОТ (в т.ч. подоходный налог)	13,3	21,8	30,6	65,7
	Чистый доход $D_3=(D_2-\sum Z(\text{п. 2.3}))$	12,0	24,9	38,3	75,2

Таблица 20

Бюджет по прибыли за II кв.

№ п/п	Показатели	II кв.			
		Январь	Февраль	Март	Всего, тыс. руб.
1	<i>Входящие потоки (доходы D)</i>				
1.1	Доходы от сделок купли-продажи недвижимости	47,7	67,4	49,0	164,1
1.2	Доходы от аренды недвижимости	28,4	23,6	30,0	82
	Всего доходов D_0 :	76,1	91,0	79,0	246,1
2.	<i>Расчет чистого дохода по исходящим (затратным) потокам</i>				
2.1	ЕСН	8,2	9,7	8,6	26,5
	Остаток дохода $D_1=D_0-ЕСН$	67,9	67,9	81,3	70,4
2.2	Налог на доходы (H_D)	4,1	4,9	4,2	13,2
	Остаток дохода $D_2=D_1-H_D$	63,8	76,4	66,2	206,4
2.3	Остальные затраты:				
	– госпошлина;	-	-	-	-
	– аренда ($Ц_a$);	4,0	4,0	4,0	12,0
	– оплата кредита ($З_{кр}$);	0,5	0,5	0,5	1,5
	– затраты на рекламу ($З_p$);	1,0	1,0	1,0	3,0
	– прочие затраты ($З_{пр}$);	1,0	1,0	1,0	3,0
	– операционные затраты ($З_{оп}$);	4,6	5,5	4,7	14,8
	– ФОТ (в т.ч. подоходный налог)	24,3	28,5	25,2	78,0
	Чистый доход $D_3=(D_2-\sum Z(\text{п. 2.3}))$	28,4	35,9	29,8	94,1

Таблица 21

Бюджет по прибыли за III кв.

№ п/п	Показатели	III кв.			
		Апрель	Май	Июнь	Всего, тыс. руб.
1	<i>Входящие потоки (доходы D)</i>				
1.1	Доходы от сделок купли-продажи недвижимости	48,3	75,8	74,5	198,6
1.2	Доходы от аренды недвижимости	31,0	25,7	30	86,7
	Всего доходов D_0 :	79,3	101,5	104,5	285,3
2	<i>Расчет чистого дохода по исходящим (затратным) потокам</i>				
2.1	ЕСН	8,6	10,8	11,2	30,6
	Остаток дохода $D_1=D_0-ECH$	70,7	70,7	90,7	93,3
2.2	Налог на доходы (H_D)	4,2	5,4	5,6	15,2
	Остаток дохода $D_2=D_1-H_D$	66,5	66,5	85,3	87,7
2.3	Остальные затраты				
	– госпошлина;	-	-	-	-
	– аренда (Π_a);	4,0	4,0	4,0	12,0
	– оплата кредита ($Z_{кр}$);	0,5	0,5	0,5	1,5
	– затраты на рекламу (Z_p);	1,0	1,0	1,0	3,0
	– прочие затраты ($Z_{пр}$);	1,0	1,0	1,0	3,0
	– операционные затраты ($Z_{оп}$);	4,7	6,1	6,3	17,1
	– ФОТ (в т.ч. подоходный налог)	25,3	31,7	32,8	89,8
	Чистый доход $D_3=(D_2-\sum Z(\text{п. 2.3}))$	30,0	41,0	42,1	113,1

Таблица 22

Бюджет по прибыли за IV кв.

№ п/п	Показатели	IV кв.			
		Июль	Август	Сентябрь	Всего, тыс. руб.
1	<i>Входящие потоки (доходы D)</i>				
1.1	Доходы от сделок купли-продажи недвижимости	31,5	82,9	49,4	163,8
1.2	Доходы от аренды недвижимости	31,9	23,1	24,0	79,0
	Всего доходов D_0 :	63,4	106,0	73,4	242,8
2	<i>Расчет чистого дохода по исходящим (затратным) потокам</i>				
2.1	ЕСН	7,1	11,2	7,9	26,2
	Остаток дохода $D_1=D_0-ECH$	56,3	56,3	94,8	65,5
2.2	Налог на доходы (H_D)	3,4	5,7	3,9	13,0
	Остаток дохода $D_2=D_1-H_D$	52,9	52,9	89,1	61,6
2.3	Остальные затраты				
	– госпошлина;	-	-	-	-
	– аренда (Π_a);	4,0	4,0	4,0	12,0
	– оплата кредита ($Z_{кр}$);	0,5	0,5	0,5	1,5
	– затраты на рекламу (Z_p);	1,0	1,0	1,0	3,0
	– прочие затраты ($Z_{пр}$);	1,0	1,0	1,0	3,0
	– операционные затраты ($Z_{оп}$);	3,8	6,4	4,4	14,6
	– ФОТ (в т.ч. подоходный налог)	20,7	32,8	23,2	76,7
	Чистый доход $D_3=(D_2-\sum Z(\text{п. 2.3}))$	21,9	43,4	27,5	92,8

Таблица 23
 Форма планирования и контроля исполнения годового бюджета риэлторского агентства по прибыли, тыс. руб.

№ п/п	Показатели	I кв.			II кв.			III кв.			IV кв.			Всего:		
		План	Факт	Отклонение Δ %	План	Факт	Отклонение Δ %	План	Факт	Отклонение Δ %	План	Факт	Отклонение Δ %	План	Факт	Отклонение Δ %
1	<i>Входящие потоки (доходы D)</i>															
1.1	Доходы от сделок купли-продажи недвижимости	131,3			164,1			198,6			163,8			657,8		
1.2	Доходы от аренды недвижимости	75,4			82,0			86,7			79,0			323,1		
	Всего доходов D_0 :	206,7			246,1			285,3			242,8			980,9		
2	<i>Расчет чистого дохода по исходящим (затратным) потокам</i>															
2.1	ЕСН	22,3			26,5			30,6			26,2			105,6		
	Остаток дохода $D_1 = D_0 - \text{ЕСН}$	184,4			219,6			254,7			216,6			875,3		
2.2	Налог на доходы (НД)	11,1			13,2			15,2			13,0			52,5		
	Остаток дохода $D_2 = D_1 - \text{НД}$	173,3			206,4			239,5			203,6			822,8		
	Остальные затраты:															
	– госпошлина;	0,5			-			-			-			0,5		
	– аренда (Ца);	12,0			12,0			12,0			12,0			48,0		
	– оплата кредита (Зкр);	1,5			1,5			1,5			1,5			6,0		
	– затраты на рекламу (Зр);	3,0			3,0			3,0			3,0			12,0		
	– прочие затраты (Зпр);	3,0			3,0			3,0			3,0			12,0		
2.3	– операционные затраты (Зоп);	12,4			14,8			17,1			14,6			58,9		
	– ФОТ (в т.ч. подоходный налог)	65,7			78,0			89,8			76,7			310,2		
	Чистый доход $D_3 = (D_2 - \sum \text{З})$ (п.2.3))	75,2			94,1			113,1			92,8			375,2		

Шаг 8. Контроль поведения затрат и прибыли

Контроль поведения затрат и прибыли выполняется через классификацию затрат на постоянные и переменные с определением точки безубыточности агентства недвижимости на первый месяц работ на основе графической модели, показанной на рис. 2.

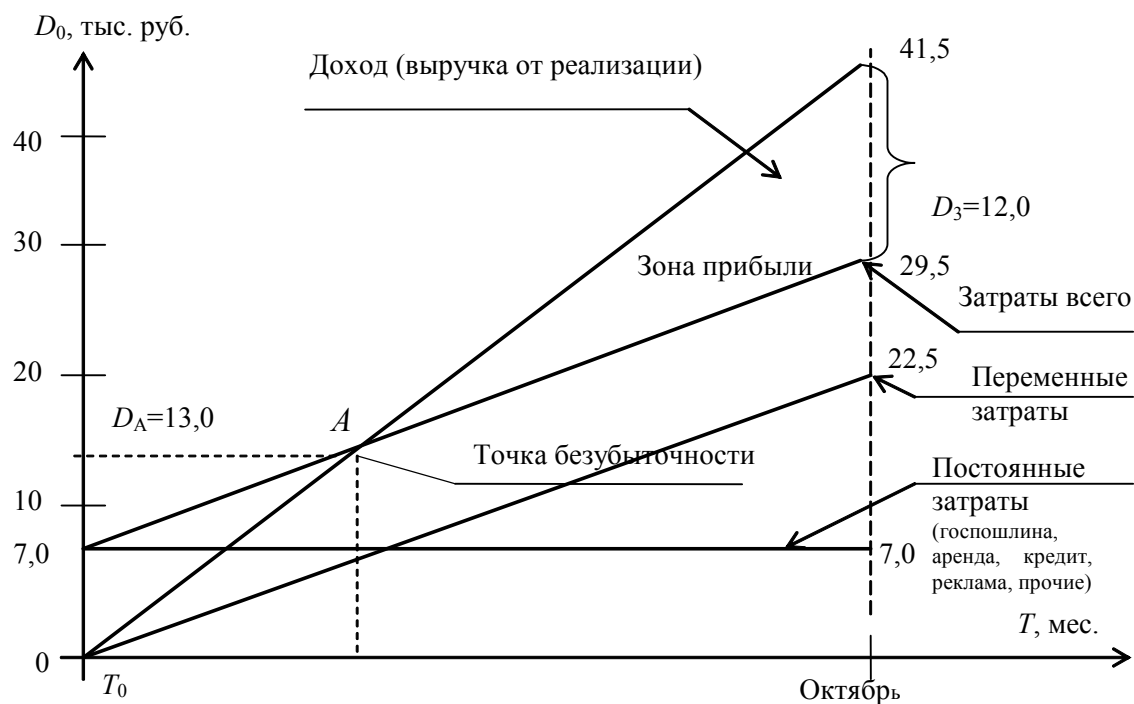


Рис. 2. Графики поведения затрат и прибыли с определением точки безубыточности

Варианты заданий по самостоятельному бизнес-планированию риэлторского агентства

№ п/п	Изменяемые параметры							№ п/п	Изменяемые параметры											
	Ц _а	З _{кр}	З _р	З _п	З _{оп}	α	γ ₁		γ ₁	Ц _а	З _{кр}	З _р	З _п	З _{оп}	α	γ ₁	γ ₁	Φ _{к-п}	Φ _{ар}	
1	300	500	800	800	4	1	1,5	65	25	30	545	510	875	800	5	2	1,5	70	30	35
2	310	510	815	850	5	2	1,6	70	30	35	535	520	890	850	6	1	1,6	65	25	30
3	320	520	830	900	6	3	1,7	65	35	40	525	530	905	900	4	2	1,7	70	25	35
4	330	530	845	950	4	3	1,4	70	30	40	515	540	915	950	5	3	1,4	65	30	35
5	340	540	860	800	5	2	1,5	65	25	35	505	550	930	800	6	2	1,5	70	35	40
6	350	550	875	850	6	1	1,6	70	25	30	495	560	945	850	4	1	1,6	65	30	35
7	360	560	890	900	4	2	1,7	65	30	40	485	570	950	900	5	1	1,7	70	25	30
8	370	570	905	950	5	3	1,8	70	35	40	475	580	960	950	6	2	1,8	65	30	35
9	380	580	915	800	6	2	1,9	65	30	35	465	590	970	800	4	3	1,9	70	35	40
10	390	590	930	850	4	1	1,5	70	25	30	455	600	980	850	5	3	1,5	65	30	35
11	400	600	945	900	5	1	1,6	65	30	35	445	500	990	900	6	2	1,6	70	35	40
12	410	500	950	950	6	2	1,7	70	35	40	435	510	815	950	4	1	1,7	65	30	35
13	420	510	960	800	4	3	1,4	65	30	35	425	520	830	800	5	2	1,4	70	25	30
14	430	520	970	850	5	3	1,5	70	35	40	415	580	845	850	6	3	1,5	65	25	30
15	440	530	980	900	6	2	1,6	65	30	35	405	590	860	900	4	2	1,6	70	25	35
16	450	540	990	950	4	1	1,7	70	25	30	395	600	875	950	5	1	1,7	65	30	40
17	460	550	815	800	5	2	1,8	65	35	40	385	500	890	800	6	2	1,8	70	35	35
18	470	560	830	850	6	3	1,9	70	30	35	375	510	905	850	4	3	1,9	70	30	35
19	480	570	845	900	4	2	1,5	65	35	40	365	520	915	900	6	2	1,5	65	25	30
20	490	580	860	950	5	1	1,6	70	30	35	355	530	830	950	4	1	1,6	70	30	35
21	500	590	875	800	6	2	1,7	65	25	30	345	540	845	800	5	1	1,7	65	35	40
22	510	600	890	850	4	3	1,4	70	25	30	335	550	860	850	6	2	1,4	70	30	30
23	520	500	905	900	5	3	1,5	65	35	40	325	560	875	900	4	3	1,5	65	35	40
24	530	510	915	950	6	2	1,6	70	30	35	315	570	890	950	5	3	1,6	70	30	35
25	540	520	930	980	4	1	1,7	65	25	30	305	580	905	850	6	2	1,7	65	35	40

Контрольные вопросы

1. Перечислите основные исходные данные плана услуг риэлторского агентства.
2. Напишите формулу прогнозирования роста цен на год вперед через известный ежемесячный индекс инфляции, если он меняется раз в полгода.
3. Нарисуйте форму расчета квартального бюджета доходов и поясните, как она заполняется.
4. Что такое штатное расписание? Приведите его пример для риэлторского агентства. Дайте разные формы оплаты труда для сотрудников.
5. Что такое бюджет затрат на оплату труда? Дайте пояснения по заполнению этой формы расчета.
6. Перечислите виды налогов для расчета в бизнес-плане и правила их вычисления.
7. Как из квартальных бюджетов сделать годовой бюджет? Продемонстрируйте это на примере годового бюджета прибыли.
8. Как рассчитывается чистый доход учредителя риэлторского агентства? Продемонстрируйте это на условном примере.
9. Какие затраты Вы отнесли бы к постоянным и переменным? Перечислите их.
10. Что такое точка безубыточности? Что дает для бизнеса этот расчетный параметр?

Тесты

Тест 1. На каком из нижеследующих этапов бизнес-планирования производят предварительный расчет минимально допустимой величины стартового начального капитала:

- а) анализ собственных способностей и возможностей;
- б) подготовка первоначального бизнес-плана;
- в) успешная реализация разработанного бизнес-плана.

Тест 2. В состав этапа бизнес-планирования «Анализ собственных способностей и возможностей» входит решение следующих задач: анализ потенциальных сфер деятельности, специализации бизнеса, его возможной доходности; анализ возможных источников и форм его поддержки; анализ возможных вариантов организационно-правовой формы бизнеса; составление операционного бюджета и бюджета продаж.

- а) это правильное утверждение;
- б) это неправильное утверждение.

Тест 3. Из нижеследующих элементов выбрать элементы, которые могут входить в состав по определению стратегической концепции фирмы:

- а) определение миссии фирмы;
- б) основные цели и ключевые задачи развития бизнеса на ближайшие 2–3 года и более лет;
- в) формулирование оптимальных стратегий развития фирмы;
- г) составление операционного и финансового бюджета бизнеса на текущий год планирования.

Тест 4. Маркетинговый анализ рынка обязательно включает в себя: выявление сегодняшних и потенциальных потребителей продукции или услуг, определение приоритетов выбора потребителей по цене, качеству продукции, сервисному обслуживанию; выполнение сегментации рынка на части по типам потребителей, их мотивации, платежеспособности и прочим рыночным факторам управления; анализ исполнения принятых бюджетов по налоговым платежам фирмы; разработку имиджа фирмы, формирование внутренней культуры, внутрифирменного стиля.

- а) это правильное утверждение;
- б) это неправильное утверждение.

Тест 5. Отметить нижеследующие элементы, которые не входят в состав организационного плана создания и развития предприятия:

- а) подготовка учредительных документов фирмы;
- б) государственная регистрация фирмы как юридического лица;
- в) разработка и утверждение штатного расписания фирмы;
- г) определение и утверждение стратегического плана фирмы;
- д) разработка и утверждение организационных этапов создания и развития бизнеса;
- е) разработка и утверждение этапов реализации маркетингового плана.

Тест 6. Бюджет фирмы состоит из трех основных бюджетов: операционного; финансового и бюджета развития.

- а) это правильное утверждение;
- б) это неправильное утверждение.

Тест 7. Выбрать предлагаемые ниже компоненты, из которых состоит операционный бюджет инвестиционно-строительной фирмы:

- а) бюджет налоговых платежей;
- б) бюджет продаж;
- в) бюджет развития;

- г) бюджет производства;
- д) бюджет кредитных платежей.

Тест 10. Финансовый бюджет инвестиционно-строительной фирмы состоит из нижеследующих компонент:

- а) бюджет движения денежных средств;
- б) бюджет доходов и расходов;
- в) бюджет кредитов и займов;
- г) бюджет налоговых платежей;
- д) бюджет развития;
- е) бюджет производства.

Раздел 3. БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ В ФОРМЕ ЗАО

Цель: практически отработать теоретические вопросы среднесрочного бизнес-планирования на примере строительного предприятия по производству каркасно-щитовых комплектов для индивидуального жилищного строительства в форме ЗАО с использованием заемных средств.

3.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации

Два предпринимателя решают вкладывать инвестиции в создание мини-завода по производству каркасно-щитовых комплектов для индивидуального жилищного строительства в виде закрытого акционерного общества и считают свою идею привлекательной и эффективной. Результаты анализа рынка дают основания характеризовать запланированный бизнес как доходный и перспективный с повышенным спросом населения.

Для организации данного бизнеса требуются активы и источники их приобретения согласно условиям, представленным в табл. 25.

Т а б л и ц а 2 5

Исходные условия для реализации бизнес-ситуации

1	Приобрести оборудование для мини-завода по производству каркасно-щитовых элементов жилых домов стоимостью $Z_{об}$. Износ оборудования исчисляется 20 % в год	700 тыс. руб.
2	Приобрести в собственность участок земли под мини-завод стоимостью $Z_{уч}$. Ставка земельного налога 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка	400 тыс. руб.
3	Затраты на строительство здания под размещение мини-завода и управленческого персонала составят $Z_{зд}$. Износ здания начисляется в размере 5 % в год	2000 тыс. руб.
4	Норматив оборотных средств на текущем счете предприятия $Z_{ис}$	900 тыс. руб.
5	Стоимость начальной партии сырья Z_c	1000 тыс. руб.
6	Начальные инвестиционные расходы будут осуществляться за счет следующих источников средств:	
6.1	– за счет собственного капитала C_k ;	3000 тыс. руб.
6.2	– банковского кредита (Бк), обеспечением которого служат здания и оборудование. Срок кредитования 3 года с равновеликими ежемесячными платежами, ставка кредитования – 12 %	2000 тыс. руб.

3.2. Практическое задание*

1. Преобразовать бизнес-идею в бизнес-план в виде бюджетных моделей производственно-хозяйственной деятельности на период прогнозирования в 3 года.

2. Сделать экспертное заключение о реализуемости первоначального бизнес-плана.

3. Дать предложения и рекомендации для успешной реализации бизнес-идеи.

4. Разработать окончательный вариант бизнес-плана строительного предприятия с успешным эффектом реализации за счет предложений, одобренных преподавателем.

3.3. Пример выполнения задания

Шаг 1. Составляем начальный баланс активов и пассивов

Т а б л и ц а 2 6

Начальный баланс активов и пассивов, млн руб.

Активы	Млн руб.	Пассивы	Млн руб.
Наличные средства Z_{nc}	0,9	Банковский кредит B_k	2,0
Производственные запасы Z_c	1,0	Акционерный капитал C_k	3,0
Оборудование $Z_{об}$	0,7		
Земля $Z_{уч}$	0,4		
Здания $Z_{зд}$	2,0		
Всего	5,0	Всего	5,0

П р и м е ч а н и е . Размер банковского кредита определяется расчетно как разница между итоговой величиной активов и размером собственных средств учредителей предприятия.

Шаг 2. Бюджет продаж

Объем реализации установлен исходя из номинальной производственной мощности минизавода по производству комплектов жилых домов, соответствующей производительности оборудования по обработке древесины (75 комплектов жилых домов в год). Однако потребуется время, чтобы освоить производственный процесс, загрузить мощности, наладить связи с поставщиками и потребителями. Поэтому прогнозно принято увеличение объемов продаж от 25 комплектов в первый год с последующим ежегодным ростом на 25 единиц, вплоть до полной мощности завода – 75 комплектов в третьем году.

* Выполняется по вариантам согласно табл. 37.

Планируется следующий прогнозный годовой темп инфляции на цены комплектов каркасно-щитовых домов $\alpha = 30\%$. Данный показатель α является вариантным и берется из табл. 37, если иное не указано преподавателем.

Расчет изменения стоимости цен на комплекты каркасно-щитовых домов производим следующим образом:

$$C_t = C_1 \cdot \left(\frac{100\% + \alpha}{100\%} \right)^t,$$

где C_1 – стоимость комплекта каркасно-щитового дома на первый год деятельности предприятия;

α – прогнозный годовой темп инфляции на цены комплектов каркасно-щитовых домов.

В конечном итоге бюджет продаж представляется в табличной форме (табл. 27) как стоимость реализованной продукции.

Т а б л и ц а 27

Бюджет продаж, тыс. руб.

№ п/п	Показатели	1-й год	2-й год	3-й год	Всего:
1	Объем реализации (шт. комплектов домов)	25	50	75	150
2	Стоимость комплекта каркасно-щитового дома	300,0 (C_1)	$300 \cdot 1,3 = 390$	$300 \cdot 1,3^2 = 507$	
3	Итого:	7500	19500	38025	65 025

Шаг 3. Бюджет затрат на оплату труда

Рассчитываем численность персонала и определяем издержки на персонал в форме табл. 28. За основу берется штатное расписание, в соответствии с которым ежемесячные оклады умножаются на число месяцев работы, что определяет фонд оплаты труда (ФОТ) предприятия.

Условно принять бюджет затрат на оплату труда персонала одинаковым для всех вариантов, если не будет получено задание от преподавателя по корректировке данного бюджета, чтобы актуализировать величину заработной платы на дату расчета.

Шаг 4. Расчет издержек на производство и реализацию продукции

Состав издержек принимается постоянным для всех вариантов. Расчет издержек на производство и реализацию продукции выполняются в форме табл. 29 с учетом вариантных значений $Z_{пер}$, $Z_{оп}$ (см. табл. 37).

Таблица 28

Бюджет затрат на оплату труда персонала, тыс. руб.

№ п/п	Состав персонала	Фонд оплаты труда (ФОТ)	Количество специалистов, чел.			Издержки на оплату труда, тыс. руб.			
			1-й год	2-й год	3-й год	1-й год	2-й год	3-й год	Всего:
1	Директор	11·12=132	1	1	1	132	132	132	396
2	Главный бухгалтер	9,5·12=114	1	1	1	114	114	114	342
3	Зам. директора	9,5·12=114	1	1	1	114	114	114	342
4	Менеджеры	8·12=96	1	2	2	96	192	192	480
5	Технологи	8·12=96	1	1	2	96	96	192	384
6	Производственные рабочие	8·12=96	2	4	5	192	384	480	1056
7	Подсобные рабочие	7·12=84	2	2	2	168	168	168	504
8	Итого:	732	9	12	14	912	1200	1392	3504

Шаг 5. Бюджет налоговых выплат

Расчет налогов производится согласно налоговому законодательству Российской Федерации в соответствии со ставками налогов (табл. 30).

Первоначально рассчитывают бюджет налогов, включаемых в себестоимость по форме табл. 31, а затем оплачиваемых из прибыли (табл. 32).

Шаг 6. Бюджет кредитных выплат

Данный бюджет (табл. 32) выполняется в виде стандартной программы расчета кредитов, которая берется у преподавателя.

Величину ежемесячного аннуитентного равномерного кредитного платежа (ЕП) для бюджета кредитных выплат также можно посчитать по следующей формуле:

$$ЕП = K \cdot \frac{i/12}{1 - 1/\left(1 + \frac{i}{12}\right)^n},$$

где i – годовая процентная ставка кредитования (в долях единицы);

K – сумма кредита;

n – период кредитования в месяцах.

Для всех вариантов принять 36 месяцев.

$$ЕП = 2000000 \cdot \frac{0,12/12}{1 - 1/\left(1 + \frac{0,12}{12}\right)^{36}} = 2000000 \cdot 0,033214309 = 66428,6 \text{ руб.}$$

Таблица 29

Бюджет издержек на производство и реализацию продукции, тыс. руб.

№ п/п	Состав издержек	Расчет издержек	Величина издержек, тыс. руб.		
			1-й год	2-й год	3-й год
1	Переменные издержки $Z_{\text{пер}}$	45 % выручки от реализации	$7500 \cdot 0,45 = 3375$	$19500 \cdot 0,45 = 8775$	$38025 \cdot 0,45 = 17111$
2	Операционные издержки $Z_{\text{оп}}$	6 % выручки от реализации	$7500 \cdot 0,06 = 450$	$19500 \cdot 0,06 = 1170$	$38025 \cdot 0,06 = 2281$
3	Амортизация оборудования	20 % первоначальной стоимости оборудования	$700 \cdot 0,20 = 140$	$700 \cdot 0,20 = 140$	$700 \cdot 0,20 = 140$
4	Амортизация зданий	5 % первоначальной стоимости зданий	$2000 \cdot 0,05 = 100$	$2000 \cdot 0,05 = 100$	$2000 \cdot 0,05 = 100$
5	Торгово-административные издержки	15 % выручки от реализации, их сумма увеличивается с ростом объема производства с коэффициентом 0,6	$7500 \cdot 0,15 = 1125$	$19500 \cdot 0,15 \cdot 0,6 = 1755$	$38025 \cdot 0,15 \cdot 0,6 = 3422$
Итого:			5190	11940	23054
					40184

Таблица 30

Ставки налогов, %

№ п/п	Виды налогов	Ставка, %	Объект налогообложения
1	НДС	18,0	Выручка от реализации
2	Отчисления на социальные нужды в территориальные фонды:		Фонд оплаты труда
	– в пенсионный фонд	28,0	
	– в фонд социального страхования	5,4	
	– в фонд медицинского страхования	3,6	
	– в фонд занятости	2,0	
3	Налог на прибыль	20	Налогооблагаемая прибыль
4	Налог на имущество	2,0	Остаточная стоимость оборудования и зданий
5	Земельный налог	1,5	Кадастровая стоимость земельного участка. <i>Условно принимается равной стоимости приобретения земли</i>

Примечание. На момент выдачи индивидуального задания студенту ставки налогов уточняются в соответствии с изменениями в законодательстве.

Таблица 31

Бюджет налоговых платежей, включаемых в себестоимость, тыс. руб.

№ п/п	Виды налогов	Издержки, тыс. руб.			
		1-й год	2-й год	3-й год	Всего:
1	Отчисления на социальные нужды:				
	– в пенсионный фонд	$912 \cdot 0,28 = 255,3$	$1200 \cdot 0,28 = 336,0$	$1392 \cdot 0,28 = 389,7$	981,0
	– на социальное страхование	$912 \cdot 0,054 = 49,2$	$1200 \cdot 0,054 = 64,8$	$1392 \cdot 0,054 = 75,1$	189,1
	– на медицинское страхование	$912 \cdot 0,036 = 32,8$	$1200 \cdot 0,036 = 43,2$	$1392 \cdot 0,036 = 50,1$	126,1
	– в фонд занятости	$912 \cdot 0,02 = 18,2$	$1200 \cdot 0,02 = 24,0$	$1392 \cdot 0,02 = 27,8$	70,0
2	Земельный налог	$400 \cdot 0,015 = 6,0$	$400 \cdot 0,015 = 6,0$	$400 \cdot 0,015 = 6,0$	18,0
	Итого:	361,5	474	548,7	1384,2

Форма бюджета по кредитам

1. Сумма К, подлежащая уплате в рассрочку, руб.		2 000 000,00			
Первоначальный взнос		В рублях	0		руб.
Процентная ставка годовая <i>i</i>		12			%
2. Срок рассрочки (месяцев)		36			месяцев
Вид платежа		Равновеликий аннуитетный платеж			
		Порядковый номер периода			Ежемесячный платеж
		Номер платежа	Размер платежа, руб.		
			Кредит	%	Всего
		1	46 429,00	20 000,00	66 429,00
		2	46 893,00	19 536,00	66 429,00
		3	47 362,00	19 067,00	66 429,00
		4	47 836,00	18 593,00	66 429,00
		5	48 314,00	18 115,00	66 429,00
		6	48 797,00	17 632,00	66 429,00
		7	49 285,00	17 144,00	66 429,00
		8	49 778,00	16 651,00	66 429,00
		9	50 276,00	16 153,00	66 429,00
		10	50 779,00	15 650,00	66 429,00
		11	51 286,00	15 143,00	66 429,00
		12	51 799,00	14 630,00	66 429,00
	Итого за 1-й год:		588 834,00	208 314,00	797 141,00
		13	52 317,00	14 112,00	66 429,00
		14	52 841,00	13 588,00	66 429,00
		15	53 369,00	13 060,00	66 429,00
		16	53 903,00	12 526,00	66 429,00
		17	54 442,00	11 987,00	66 429,00
		18	54 986,00	11 443,00	66 429,00
		19	55 536,00	10 893,00	66 429,00
		20	56 091,00	10 338,00	66 429,00
		21	56 652,00	9 777,00	66 429,00
		22	57 219,00	9 210,00	66 429,00
		23	57 791,00	8 638,00	66 429,00
		24	58 369,00	8 060,00	66 429,00
	Итого за 2-й год:		663 516,00	133 632,00	797 141,00
		25	58 952,00	7 477,00	66 429,00
		26	59 542,00	6 887,00	66 429,00
		27	60 137,00	6 292,00	66 429,00
		28	60 739,00	5 690,00	66 429,00
		29	61 346,00	5 083,00	66 429,00
		30	61 960,00	4 469,00	66 429,00
		31	62 579,00	3 850,00	66 429,00
		32	63 205,00	3 224,00	66 429,00
		33	63 837,00	2 592,00	66 429,00
		34	64 475,00	1 954,00	66 429,00
		35	65 120,00	1 309,00	66 429,00
		36	65 758,00	658,00	66 416,00
	Итого за 3-й год		747 650,00	49 485,00	797 141,00
	Итого:		2 000 000,00	391 431,00	2 391 431,00

Шаг 7. Бюджеты по прибыли

Предварительный бюджет по прибыли выполняется в форме табл. 33. Затем составляется бюджет налоговых платежей, выплачиваемых из прибыли в форме табл. 34.

Т а б л и ц а 33

Предварительный бюджет по прибыли, тыс. руб.

№ п/п	Показатели	1-й год	2-й год	3-й год	Всего:
1	Выручка от реализации	7 500	19 500	38 025	65 025
2	Переменные издержки	3 375	8 775	17 111	29 261
3	Операционные издержки	450	1 170	2 281	3 901
4	Амортизация оборудования	140	140	140	420
5	Амортизация зданий	100	100	100	300
6	Торгово-административные издержки	1 125	1 755	3 422	6 302
7	Фонд оплаты труда	912	1 200	1 392	3 504
8	Налоги, включаемые в себестоимость	361,5	474	548,7	1 384,2
9	Оплата кредита	797,1	797,1	797,1	2 391,3
10	Прибыль, облагаемая налогом (п.1 – ∑п.2 – п.9)	239,4	5088,9	12 233,2	17 561,2

Шаг 8. Бюджет текущих активов

Бюджет текущих активов рассчитывается в зависимости от объема реализации исходя из следующих условий (табл. 35).

Шаг 9. Бюджет чистой прибыли

Бюджет чистой прибыли выполняется в форме табл. 36.

Шаг 10. Экспертное заключение о реализуемости первоначального бизнес-плана и рекомендации

Результаты анализа бюджета по чистой прибыли показывают, что начальный бизнес-план не приемлем, поскольку строительное предприятие имеет отрицательное сальдо входящих и исходящих денежных потоков за все три планируемых года. Это подтверждает отрицательная сумма наличности (см. п.5.1 табл. 36) и ведет к текущей неплатежеспособности предприятия из-за недостатка оборотных средств.

Рекомендации:

1. Анализ показывает, что структура стартового баланса неудовлетворительна, поскольку норматив оборотных средств на текущем счете предприятия Z_{nc} (900 тыс. руб.) меньше стоимости начальной партии сырья Z_c (1000 тыс. руб.). Ее необходимо изменить.

2. Увеличить уставной капитал предприятия за счет взносов учредителей или кредитов для увеличения размера оборотных средств предприятия. Оптимизировать за счет этого норматив оборотных средств на текущем счете предприятия $Z_{нс}$, чтобы сделать платежеспособным предприятие по итогам первого года работы.

3. Рассмотреть, в случае необходимости (если мероприятия п.2 не дадут положительных эффектов), использование дополнительных краткосрочных займов на 3 года для критического второго года работы предприятия с максимальным дефицитом наличности предприятия. В качестве обеспечения кредита принять: во-первых, производственные запасы; во-вторых, объекты недвижимости фирмы. (Для студентов этот вариант необходимо подтвердить цифрами).

4. Увеличить период прогнозирования результатов планирования проекта на один год или более. Сделать оптимистический прогноз объемов продаж и прочие показатели деятельности для 4 года работы ЗАО или более.

Т а б л и ц а 3 4

Бюджет налоговых платежей, выплачиваемых из прибыли, тыс. руб.

№ п/п	Виды налогов	Издержки, тыс. руб.			
		1-й год	2-й год	3-й год	Всего:
1	Налог на прибыль	$239,4 \cdot 0,20 = 47,9$	$5\,088,9 \cdot 0,20 = 1017,8$	$12\,233,2 \cdot 0,20 = 2\,446,6$	3 512,3
2	Налог на имущество	$(700 \cdot 0,8 + 2000 \cdot 0,95) \times 0,02 = 49,2$	$(700 \cdot 0,6 + 2000 \cdot 0,90) \times 0,02 = 44,4$	$(700 \cdot 0,4 + 2000 \cdot 0,85) \times 0,02 = 39,6$	133,2
	Итого:	97,1	1 062,2	2 486,2	3 645,5

П р и м е ч а н и е. При расчете налогов в бизнес-ситуации не учитывались НДС и акцизы в целях упрощения расчетов, а также потому, что эти косвенные налоги сразу же изымаются в государственный бюджет и на финансовые результаты хозяйственной деятельности предприятия влияния не оказывают.

Т а б л и ц а 3 5

Бюджет текущих активов, тыс. руб.

№ п/п	Текущие активы	Размер актива, %	1-й год	2-й год	3-й год	Всего:
1	Дебиторская задолженность	15 % выручки от реализации	$7500 \cdot 0,15 = 1125$	$19500 \cdot 0,15 = 2925$	$38025 \cdot 0,15 = 5703,7$	9753,7
2	Производственные запасы	20 % от ожидаемого объема материальных затрат в наступающем году	$19500 \cdot 0,45 \times 0,2 = 1755$	$38025 \cdot 0,45 \times 0,2 = 3422,2$	$38025 \cdot 0,45 \times 0,2 = 3422,2$	8599,4
3	Кредиторская задолженность	75 % производственных запасов на конец года	$1755 \cdot 0,75 = 1316,2$	2566,6	2566,6	6449,4
	Итого:		4196,2	8913,8	11692,5	24802,5

Таблица 36

Бюджет чистой прибыли по годам, тыс. руб.

	Показатели	0-й год	1-й год	2-й год	3-й год
I. Входящие потоки					
1.1	Выручка от реализации		7 500	19 500	38 025
II. Расчет чистой прибыли					
2.1	Переменные издержки		3375	8775	17111
2.2	Операционные издержки		450	1170	2281
2.3	Амортизация оборудования		140	140	140
2.4	Амортизация зданий		100	100	100
2.5	Торгово-административные издержки		1125	1755	3422
2.6	Фонд оплаты труда		912	1200	1392
2.7	Налоги, включаемые в себестоимость		361,5	474	548,7
2.8	Плата за кредит		797,1	797,1	797,1
2.9	Налоги, выплачиваемые из прибыли		97,1	1 062,2	2 486,2
III. Чистая прибыль (п.1 – ∑п.2)			142,3	4 026,7	9747,0
IV. Пассивы					
4.1	Банковский кредит (<i>без процентов</i>)	2 000	1 411,2	747,7	0
4.2	Собственный капитал	3 000	3 000	3 000	3 000
4.3	Нераспределенная прибыль (сумма чистых прибылей <i>i</i> -го и <i>i</i> – 1-го годов)	–	142,3	4 026,7	9 747,0
4	Всего пассивы (п.4.1 +п.4.2+п.4.3)	5 000	4 553,5	7 774,4	12 747,0
V. Активы					
5.1	Наличность (п.4 – ∑п.5.2 – 5.5)	900	–2 502,7	–3 759,4	–1 325, 5
5.2	Текущие активы	1 000	4 196,2	8913,8	11692,5
5.3	Оборудование	700	560	420	280
5.4	Здания	2 000	1 900	1800	1700
5.5	Земля	400	400	400	400
5.6	Всего активы	5 000	4 553,5	7 774,4	12 747,0

Примечание. При расчете п.5 Активы первоначально рассчитываются пункты 5.2–5.5 как известные величины, затем определяется (п.5.6). Всего Активы как величина, равная Пассивам (п.4), а затем определяется наличность (оборотные средства в платежах предприятия) – п.5.1, как разница между величиной Активов (п.5.6) и ∑(п.5.2–п.5.5).

Шаг 11. Разработка успешного бизнес-плана с учетом принятых решений

Студент самостоятельно выполняет шаг 11 на основе принятых рекомендаций, утвержденных преподавателем, и подтверждает свою квалифицированность самостоятельно разработанным успешным вариантом бизнес-плана.

3.4. Варианты практических заданий

Варианты заданий берутся из табл. 37 по номеру записи студента в журнале группы, если иное не указано преподавателем. Для студентов заочного отделения вариант – последняя цифра в зачетной книжке.

Контрольные вопросы

1. Что такое начальный баланс активов и пассивов? Как определялась величина заемных средств для анализируемой бизнес-ситуации?
2. Дать определение бюджета продаж. Как подготовить его квалифицированно?
3. Как можно управлять бюджетом издержек на персонал?
4. Дать определение амортизации. Какова норма амортизации для оборудования и здания в бизнес-ситуации? Какая величина нормативных сроков эксплуатации оборудования и здания?
5. Что такое переменные и операционные издержки производства?
6. Дать определения видов налогов, входящих в налоговый бюджет, указать ставку и объект налогообложения.
7. Какие виды налогов включают в состав себестоимости?
8. Что такое бюджет кредитных выплат? По какой формуле можно рассчитать величину ежемесячного аннуитетного платежа по кредиту?
9. Как рассчитать налог на прибыль и на имущество? Как в расчетах менялась остаточная стоимость имущества? Они оплачиваются за счет прибыли или себестоимости?
10. Что такое бюджет текущих активов?
11. Укажите последовательность расчета бюджета чистой прибыли.
12. Почему первоначальный бизнес-план не приемлем?
13. Как определить величину наличности в бюджете по чистой прибыли?
14. Какие мероприятия наиболее эффективны для устранения отрицательного сальдо денежных потоков и почему?

Варианты заданий для бизнес-ситуации

№ п/п	Изменяемые параметры										№ п/п	Изменяемые параметры									
	З _{об}	З _{вч}	З _{зд}	З _{ис}	З _с	С _к	З _{пер}	З _{оп}	α	З _{об}		З _{вч}	З _{зд}	З _{ис}	З _с	С _к	З _{пер}	З _{оп}	α		
1	600	350	1600	800	900	2900	40	4	24	26	850	410	2100	800	900	3000	44	5	24		
2	610	360	1620	810	920	2950	42	5	26	27	860	420	2120	810	920	3050	46	6	26		
3	620	370	1640	820	940	3000	44	6	28	28	870	430	2140	820	940	3100	48	4	28		
4	630	380	1660	830	960	3050	46	4	30	29	880	440	2160	830	960	3150	50	5	30		
5	640	390	1680	840	980	3100	48	5	24	30	890	450	2180	840	980	3200	40	6	24		
6	650	400	1700	850	900	3150	50	6	26	31	900	460	2200	850	900	3250	42	4	26		
7	660	410	1720	860	920	3200	40	4	28	32	910	470	2220	860	920	3300	44	5	28		
8	670	420	1740	870	940	3250	42	5	30	33	920	480	2240	870	940	3000	46	6	30		
9	680	430	1760	880	960	3300	44	6	24	34	930	490	2260	880	960	3050	48	4	24		
10	690	440	1780	890	980	3000	46	4	26	35	940	500	2280	830	980	3100	50	5	26		
11	700	450	1800	800	900	3050	48	5	28	36	950	390	2300	840	900	3150	40	6	28		
12	710	460	1820	810	920	3100	50	6	30	37	960	400	1820	850	920	3200	42	4	30		
13	720	470	1840	820	940	3150	40	4	24	38	970	410	1840	860	940	3250	44	5	24		
14	730	480	1860	830	960	3200	42	5	26	39	980	420	1860	870	960	3300	46	6	26		
15	740	490	1880	840	980	3250	44	6	28	40	990	430	1880	880	980	2900	48	4	28		
16	750	500	1900	850	900	3300	46	4	30	41	700	440	1900	890	900	3200	50	5	30		
17	760	390	1920	860	920	2900	48	5	24	42	710	450	1920	800	920	3250	40	6	24		
18	770	400	1940	870	940	2950	50	6	26	43	720	460	1940	810	940	3300	42	4	26		
19	780	410	1960	880	960	3000	40	4	28	44	730	470	1960	820	960	3000	44	6	28		
20	790	420	1980	890	980	3050	42	5	30	45	740	360	1980	830	980	3050	46	4	30		
21	800	430	2000	800	900	3100	44	6	24	46	750	370	2000	840	900	3100	48	5	24		
22	810	440	2020	810	920	3150	46	4	26	47	760	380	2020	850	920	3150	50	6	26		
23	820	450	2040	820	940	3200	48	5	28	48	770	390	2040	860	940	3200	44	4	28		
24	830	460	2060	830	960	3250	50	6	30	49	780	400	2060	870	960	3250	46	5	30		
25	840	470	2080	840	980	3300	46	4	26	50	790	410	2080	880	980	3300	48	6	28		

Тесты

Тест 1. Активы – это совокупность имущества и денежных средств, принадлежащих предприятию в составе бухгалтерского баланса, состоящих из основных и оборотных средств:

- а) это правильное утверждение;
- б) это неправильное утверждение.

Тест 2. Пассивы – это часть бухгалтерского баланса, в которой отражаются источники образования денежных средств предприятия, состоящие из: собственных средств (уставной и резервный фонд, прибыль предприятия и пр.); обязательства предприятия как средства, полученные извне – банковские кредиты, заемные средства (долгосрочные пассивы); полученные авансы, расчеты с кредиторами (кредиторская задолженность).

- а) это правильное утверждение;
- б) это неправильное утверждение.

Тест 3. Выбрать нижепредлагаемые элементы, определяющие сущность бюджета продаж:

- а) это утвержденный на предприятии план продаж товара или реализации услуг;
- б) составляется в натуральных и стоимостных показателях;
- в) составляется на определенный планируемый период (неделя, декада, месяц, квартал, год);
- г) составляется по центрам ответственности продаж предприятия, регионам;
- д) составляется с учетом повышения уровня продаж планируемого периода над предшествующим.

Тест 4. Амортизация представляет собой исчисленный в денежном выражении износ основных средств в процессе их применения, производственного использования, который переносится в состав себестоимости, является внутренним источником инвестиций предприятия и подлежит обязательному учету:

- а) в бюджетах по издержкам производства;
- б) в бюджетах по прибыли;
- в) в бюджетах по заработной плате;
- г) в бюджетных планах налогового планирования .

Тест 5. При планировании налогового бюджета в качестве объекта налогообложения по отчислениям на социальные нужды является:

- а) выручка от реализации;
- б) фонд оплаты труда;
- в) налогооблагаемая прибыль;
- г) издержки производства.

Тест 6. Результаты платежей по кредитному бюджету учитываются в:

- а) активах предприятия;
- б) пассивах предприятия;

Тест 7. К входящим денежным потокам относятся:

- а) прибыль предприятия;
- б) активы предприятия;
- в) налоги предприятия;
- в) выручка от реализации товаров (услуг) предприятия;
- г) амортизационные отчисления.

Тест 8. К исходящим денежным потокам относятся:

- а) пассивы предприятия;
- б) активы предприятия;
- в) налоги предприятия;
- в) выручка от реализации товаров (услуг) предприятия;
- г) фонд оплаты труда;
- д) арендная плата;
- е) оплата процентов в банке за кредит.

Тест 9. Результирующие (сальдовые) денежные потоки предприятия характеризуют следующие виды бюджетов:

- а) бюджет затрат;
- б) бюджет выручки;
- в) бюджет прибыли;
- в) бюджет продаж.

Раздел 4. ПЛАНИРОВАНИЕ ДОГОВОРОВ ПОДРЯДА И КОНТРОЛЬ ЗАТРАТ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ СМР

Цель: практически отработать теоретические вопросы планирования заключения договоров подряда и анализа финансовых взаимоотношений подрядчика и заказчика при выполнении СМР.

4.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации

а) ООО «Студент Строй Монтаж» (*фирма, возглавляемая студентом*) и ЗАО «Заказчик Строй» (*фирма, возглавляемая преподавателем*) готовятся заключить между собой договор подряда на работы по благоустройству территории около жилого дома.

б) Имеется нижеследующий проект договора подряда.

ДОГОВОР ПОДРЯДА №1 (проект)

г. Пенза (или г. N)

«01» июля 2013г. (T₀)

ЗАО «Заказчик Строй», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Иванова И.И. (*Ф.И.О. преподавателя*), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «Студент Строй Монтаж», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице генерального директора Сидорова И.И. (*Ф.И.О студента*), действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. »Заказчик» поручает, а «Подрядчик» принимает на себя обязательство по выполнению комплекса работ по благоустройству территории в виде а/бетонного покрытия участка около 15-этажного жилого дома с блоком помещений общественного назначения по ул. Свердлова, 2.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Договорная цена работ, поручаемых Подрядчику по настоящему договору, на момент заключения договора составляет:

Всего в текущих ценах на дату подписания договора – 2 610 739 руб. (два миллиона шестьсот десять тысяч семьсот тридцать девять) рублей.

Договорная цена определена на основании сметы-расчёта в базовых ценах 2006 г. с индексом изменения стоимости строительно-монтажных работ в условиях рынка с учётом фактической стоимости необходимых материалов, которая является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Сметный расчёт согласован Заказчиком и Подрядчиком и включает выполнение работ согласно п. 1.1 настоящего договора из материалов Подрядчика. Договорная цена и стоимость материалов являются постоянными и неизменными на весь период производства работ.

3. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Оплата выполненных Подрядчиком работ производится Заказчиком путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Подрядчика.

3.2. До начала производства работ Заказчик перечисляет Подрядчику авансовый платёж в размере 500 (пятьсот) тысяч рублей от договорной цены.

3.3. В случае выявления дополнительных работ, стоимость их оплачивается дополнительно по отдельной смете.

3.4. Окончательный расчёт производится Заказчиком после оформления Акта сдачи-приёмки выполненных работ по форме №КС-2 и Справки по форме №КС-3 с расшифровкой физических объёмов.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Заказчик обеспечивает Подрядчика всей необходимой проектно-сметной документацией и создает нормальные условия для производства работ, для соблюдения требований техники безопасности и назначает ответственного для контроля за ходом работ.

4.2. Подрядчик обязан выполнить все обусловленные договором работы в соответствии с проектом, ГОСТом и СНиПом в месячный срок согласно условиям п.1.2 настоящего договора (*данный срок применяется для всех вариантов заданий*).

4.3. Если в период гарантийного срока, который составляет 12 месяцев, обнаружены дефекты, вызванные результатом выполненных работ, препятствующие нормальной эксплуатации объекта, Подрядчик обязан их устранить за свой счёт в максимально короткий срок.

4.4. Оценка стоимости выявленных дефектов производится комиссионно с участием представителей обеих сторон.

4.5. Заказчик обязуется своевременно оплатить все выполненные Подрядчиком работы, принятые Заказчиком согласно условиям п.3.4 настоящего договора.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу после его подписания и действует до исполнения сторонами всех условий договора.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

5.3. В остальном, что не предусмотрено настоящим договором, применяются нормы законодательства РФ.

5.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах; по одному для каждой стороны.

ПРИЛОЖЕНИЕ: Сметный расчёт на выполнение СМР по благоустройству с учётом стоимости материалов.

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:

440007 г.Пенза, ул. Тарханова,
Тел.56-09-20; 56-09-30(факс)
ИНН 5834024167 /КПП 583401001
Р/с 40702810522000000565 в ОАО
«Внешторгбанк»
К/С 30101810700000000715
В РКЦ ГУ ЦБ г. Пенза
БИК045655715
ОКНХ 71100 ОКПО 11993292

Генеральный директор
ЗАО «Заказчик Строй»

_____ И.И. Сидоров

ПОДРЯДЧИК

Юр.адрес: 440028, г. Пенза, ул. Титова,28,
ПГУАС
Почт. адрес: 440011, г. Пенза, ул. 8 Марта,
17-203
Тел.55-35-89;
ИНН 7701557498 / КПП 770101001
ОГРН 1047796691722
Р/с 40702810922000001407 Филиал ОАО
Банк ВТБ в г. Пенза
К/030101810700000000715
БИК045655715

Генеральный директор ООО
«Студент Строй Монтаж»

_____ И.И. Иванов

в) Необходимо проверить проект договора подряда и Приложения к нему, в случае необходимости внести в них обоснованные корректировки и подписать.

г) После подписания договора подряда Подрядчик и Заказчик выполнили все условия договора.

Ул. Свердлова, 2 г. Пенза.

Приложение к договору подряда
№ 1 от 01 октября 2012 года

СОГЛАСОВАНО:

(наименование стройки)

УТВЕРЖДАЮ:

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ №1

« _____ » 2013 г.

(локальная смета)

« _____ » 2012 г.

на А/бетонное покрытие участка 15-ти эт. ж.д. с блоком помещений общественного назначения
(продовольственный магазин, кафе)
(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:

Сметная стоимость **2610739** руб. (на дату заключения договора подряда)

Средства на оплату труда **22872,52** руб.

Составлен(а) в базовых ценах 2006 г., с пересчётом в текущие цены 2012 г.

№п/п	Обоснование	Наименование	Ед. изм.	Кол.	Стоимость единицы						Общая стоимость			Т/з осн. на раб. ед.	Т/з осн. раб. Всего	Т/з мех. на ед.	Т/з мех. Всего
					Всего	В том числе			Всего	В том числе							
						Осн.З/п	Эк.Маш	З/пМех		Осн.З/п	Эк.Маш	З/пМех					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Раздел 1. Земляные работы																	
1	ТЕР01-02-027-09	Планировка откосов и полотно выемок механизированным способом, группа грунтов 2	1000 м ² спланированной площади	3,62 (А)	1011,09	626,12	384,97	51,27	3660,15	2266,55	1393,59	185,6	83,26	301,4	3,03	10,97	
1,2	ТЕР01-01-013-13	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м ³ , группа грунтов 1	1000 м ³ грунта	1,09 (const)	4118,22	94,1	4015,74	604,55	4489	103	4377	659	12,3	13,4	35,73	38,9	
1,3	СЦПЗ-4-15-1	Перевозка грузов автомобильными-самосвалами, работающими вне карьера, расстояние перевозки 15 км классе груза 1	1 т	1911 (const)	16,9		16,9		32296		32296						
1,4	ТЕР01-01-016-01	Работа на отвале, группа грунтов 1	1000 м ³ грунта	1,09 (const)	358,46	22,87	330	55,16	391	25	360	60	2,99	3,26	3,33	3,63	

Раздел 2. Асфальтобетонное покрытие толщиной 5 см (ТИП №1) S = 2087,00 м ²																
2	ТЕР27-04-001-01	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев песка из песка толщиной 25 см	100 м ³ материала основания (в плотном теле)	6,57 (B)	2204,73	123,56	2049,67	224,97	14485,08	811,79	13466,33	1478,05	15,72	103,28	13,88	91,19
3	СЦМ-408-0122	Песок природный для строительных работ: средний	м ³	584 (const)	107,3				62663							
4	ТЕР27-04-006-01	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм (при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 68,6 (700) до 98,1 (1000) МПа (кгс/см ²)) однослойных	1000 м ² основания	2,09 (const)	51593,14	295,68	3921,16	687,71	107830	618	8195	1437	36,96	77,25	41,95	87,68
5	ТЕР27-04-006-04	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к нормам с 27-04-006-1 по 27-04-006-3(1 смx5)	1000 м ² основания	2,09 (const)	14989,9		1016,5	196,75	31329		2124	411			12,55	26,23
6	ТЕР27-06-020-01	Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа АБВ, плотность каменных материалов 2,5-2,9 т/м ³	1000 м ² покрытия	2,35 (C)	49198,21	358,87	2025,55	333,6	115615,79	843,34	4760,04	783,96	38,3	90,01	19,12	44,93
7	ТЕР27-06-021-01	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к нормам 27-06-020-1 (0,5 смx2)	1000 м ² покрытия	2,09 (const)	11675,54	1,68	0,18		24402	3,5	0,38		0,18	0,38		
8	ТЕР27-02-010-02	Установка бортовых камней бетонных при других видах покрытий	100 м бортового камня	6,56 (D)	4890,41	629,94	88,46	11,51	32081,09	4132,41	580,3	75,5	76,08	499,08	0,72	4,72
9	СЦМ-446-6500	Камни железобетонные бортовые	м ³	28 (const)	3077,66				86174,48							
Раздел 3. Трогуары, площадки (ТИП № 2), S = 782,00 м ² , в т.ч. реконструкция 502,00 м ²																
10	ТЕР27-04-001-01	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев песка оснований из песка толщиной 10 см	100 м ³ материала основания (в плотном теле)	0,78 (const)	2204,73	123,56	2049,67	224,97	1720	96	1599	175	15,72	12,26	13,88	10,83
10,1	СЦМ-408-0122	Песок природный для строительных работ: средний	м ³	87,6 (const)	107,3				9399							

10,2	ТЕР27-07-002-01	Устройство оснований толщиной 12 см под тротуары из кирпичного или известнякового щебня	100 м ² дорожек и тротуаров	7,82 (const)	4849,04	217,27	255,42	48,02	37919	1699	1997	376	26,24	205,2	3,17	24,79
10,3	ТЕР27-07-001-01	Устройство асфальтобетонных покрытий дорожек и тротуаров однослойных из литой мелкозернистой асфальтобетонной смеси толщиной 3 см	100 м ² покрытия	8,22 (E)	3142,89	136,99	86,92	17,12	25834,56	1126,06	714,48	140,73	15,12	124,29	0,07	0,58
11	ТЕР27-02-010-02	Установка бортовых камней бетонных при других видах покрытий	100 м бортового камня	2,36 (const)	4890,41	629,94	88,46	11,51	11541	1486,66	209	27	76,08	179,55	0,72	1,7
12	СЦМ-446-6500	Камни железобетонные бортовые	м ³	3,78 (const)	3077,66				11634							
Раздел 4. Оптимальная песчано-гравийная смесь. (ТИП №3). S = 160,00 м²																
13	ТЕР27-04-001-02	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований из песчано-гравийной смеси, дресвы (в плотном теле)	100 м ³ материала основания	0,28 (G)	2313,05	123,56	2145,39	238,22	647,65	34,6	600,71	66,7	15,72	4,4	14,81	4,15
13,1	СЦМ-408-0200	Смесь песчано-гравийная природная	м ³	17,6 (const)	99,74				1755							
Раздел 5. Отмостка. (ТИП №4) S = 167,0 м²																
14	ТЕР27-07-002-01	Устройство оснований толщиной 12 см под тротуары из кирпичного или известнякового щебня	100 м ² дорожек и тротуаров	1,92 (N)	4849,04	217,27	255,42	48,02	9310,16	417,16	490,41	92,2	26,24	50,38	3,17	6,09
15	ТЕР27-07-001-01	Устройство асфальтобетонных покрытий дорожек и тротуаров однослойных из литой мелкозернистой асфальтобетонной смеси толщиной 3 см	100 м ² покрытия	1,67 (const)	3142,89	136,99	86,92	17,12	5249	229	145	29	15,12	25,25	0,07	0,12
Итого прямые затраты по смете									630425,96	13892,41	73308,24	5996,74		1689,4		35651
Общестроительные работы									598129,96	13892,41	41012,24	5996,74		1689,4		35651
К естен. ОЗП=15 %,ЭМ=15 %,ЗПМ=15 %,ТЗ=15 %,ТЗМ=15 %									8235,7	208386	615184	899,51		253,41		53,48
ИТОГО									606365,66	159762,7	47164,08	6896,25		1942,8		40999
Накладные расходы									30629,29							
154 % ФОТ (от ∑ гр.11 (13892,41)+∑ гр.13 (5996,74))									30629,29							
Сметная прибыль									20088,04							
101,00 % ФОТ (от ∑ гр.11+∑ гр.13)									20088,04							
ИТОГО Общестроительные работы									657082,99							

4.2. Практическое задание по бизнес-ситуации

1. Составить договор подряда на выполнение СМР, при необходимости видоизменить проект, подписать окончательный вариант договора у преподавателя с приложением локального сметного расчета (предварительно сделать экспертизу величины договорной цены).

2. Составить акт приемки выполненных работ по форме №КС-2.

3. Составить справку о стоимости выполненных строительно-монтажных работ и затрат по форме №КС-3 (процентовка).

4. Сдать преподавателю весь комплект документов (п.1-3), ответив на контрольные вопросы и тесты.

4.3. Дополнительные сведения по оформлению первичных документов при выполнении СМР

Унифицированные формы актов приемки выполненных строительно-монтажных работ (СМР), которые используются в настоящее время, появились еще в 1999 г. Эти формы и Порядок их заполнения были установлены Постановлением Госкомстата России от 11.11.1999 № 100 «Унифицированные формы первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ». Дополнительные разъяснения по порядку применения этих форм содержатся в Письме Росстата от 31.05.2005 № 01-02-9/381 «О порядке применения и заполнения унифицированных форм первичной учетной документации №№ КС-2, КС-3 и КС-11».

4.3.1. Акты приемки выполненных работ

Акты приемки выполненных работ применяются для оформления хозяйственных операций при новом строительстве, капитальном ремонте, реконструкции и модернизации различных объектов. По ним ведется бухгалтерский учет выручки, расходов на строительно-монтажные работы и их списание, определение стоимости основных средств и т.д.

Приемка-сдача выполненных работ оформляется следующими первичными документами:

- Акт о приемке выполненных работ по форме № КС-2.
- Справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3.
- Акт приемки законченного строительством объекта по форме № КС-11.
- Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией по форме № КС-14.

Варианты заданий для бизнес-ситуации 1 раздела 4

№ п/п	Изменяемые параметры											№ п/п	Изменяемые параметры										
	A	B	C	D	E	G	N	K _p	Z	T ₀	T _i		A	B	C	D	E	G	N	K _p	Z	T ₀	T _i
1	2,48	6,13	2,23	6,34	7,96	0,22	1,74	1,09	1,04	01.08.	T _i	26	2,39	6,27	2,22	6,57	8,02	0,26	1,81	1,13	1,04	01.08.	T _i
2	2,55	6,35	2,29	6,45	8,09	0,25	1,83	1,13	1,08	01.09.	T _i	27	2,47	6,44	2,29	6,71	8,15	0,29	1,9	1,17	1,08	01.09.	T _i
3	2,62	6,57	2,35	6,56	8,22	0,28	1,92	1,17	1,12	01.10.	T _i	28	2,55	6,61	2,37	6,85	8,28	0,32	1,99	1,21	1,12	01.10.	T _i
4	2,69	6,79	2,42	6,67	8,35	0,31	2,01	1,21	1,16	01.11.	T _i	29	2,63	6,78	2,44	6,99	8,41	0,35	2,08	1,25	1,16	01.11.	T _i
5	2,76	7,01	2,48	6,78	8,48	0,34	2,1	1,25	1,2	01.12.	T _i	30	2,71	6,95	2,52	7,13	8,54	0,38	2,17	1,29	1,2	01.12.	T _i
6	2,83	7,23	2,54	6,89	8,61	0,37	2,19	1,29	1,24	01.01.	T _i	31	2,79	7,12	2,59	7,27	8,67	0,41	2,26	1,33	1,24	01.01.	T _i
7	2,90	7,45	2,61	7,00	8,74	0,4	2,28	1,33	1,28	01.02.	T _i	32	2,87	7,29	2,66	7,41	8,8	0,44	2,35	1,37	1,28	01.02.	T _i
8	2,97	7,67	2,67	7,11	8,87	0,43	2,37	1,37	1,32	01.03.	T _i	33	2,95	7,46	2,74	7,55	8,93	0,47	2,44	1,09	1,32	01.03.	T _i
9	3,04	7,89	2,73	7,22	9,00	0,46	2,46	1,09	1,36	01.08.	T _i	34	3,03	7,63	2,81	7,69	9,06	0,5	2,53	1,09	1,36	01.08.	T _i
10	3,11	8,11	2,79	7,33	9,13	0,49	2,55	1,13	1,04	01.09.	T _i	35	3,11	7,8	2,89	7,83	9,19	0,53	2,62	1,13	1,04	01.09.	T _i
11	3,18	8,33	2,86	7,44	9,26	0,52	2,64	1,17	1,08	01.10.	T _i	36	3,19	7,97	2,96	7,97	9,32	0,56	2,71	1,17	1,08	01.10.	T _i
12	3,25	8,55	2,92	7,55	9,39	0,55	2,73	1,21	1,12	01.11.	T _i	37	3,27	8,14	3,04	8,11	9,45	0,59	2,8	1,21	1,12	01.11.	T _i
13	3,32	8,77	2,98	7,66	9,52	0,58	2,82	1,25	1,16	01.12.	T _i	38	3,35	8,31	3,11	8,25	9,58	0,62	2,89	1,25	1,16	01.12.	T _i
14	3,39	8,99	3,05	7,77	9,65	0,61	2,91	1,29	1,2	01.01.	T _i	39	3,43	8,48	3,18	8,39	9,71	0,65	2,98	1,29	1,2	01.01.	T _i
15	3,46	9,21	3,11	7,88	9,78	0,64	3	1,33	1,24	01.02.	T _i	40	3,51	8,65	3,26	8,53	9,84	0,68	3,07	1,33	1,24	01.02.	T _i
16	3,53	9,43	3,17	7,99	9,91	0,67	3,09	1,37	1,28	01.03.	T _i	41	3,59	8,82	3,33	8,67	9,97	0,71	3,16	1,37	1,28	01.03.	T _i
17	3,60	9,65	3,24	8,1	10,04	0,7	3,18	1,09	1,32	01.08.	T _i	42	3,67	8,99	3,41	8,81	10,1	0,74	3,25	1,09	1,32	01.08.	T _i
18	3,67	9,87	3,30	8,21	10,17	0,73	3,27	1,13	1,36	01.09.	T _i	43	3,75	9,16	3,48	8,95	10,23	0,77	3,34	1,13	1,36	01.09.	T _i
19	3,74	10,09	3,36	8,32	10,3	0,76	3,36	1,17	1,04	01.10.	T _i	44	3,83	9,33	3,56	9,09	10,36	0,8	3,43	1,17	1,04	01.10.	T _i
20	3,81	10,31	3,42	8,43	10,43	0,79	3,45	1,21	1,08	01.11.	T _i	45	3,91	9,5	3,63	9,23	10,49	0,83	3,52	1,21	1,08	01.11.	T _i
21	3,88	10,53	3,49	8,54	10,56	0,82	3,54	1,25	1,12	01.12.	T _i	46	3,99	9,67	3,71	9,37	10,62	0,86	3,61	1,25	1,12	01.12.	T _i
22	3,95	10,75	3,55	8,65	10,69	0,85	3,63	1,29	1,16	01.01.	T _i	47	4,07	9,84	3,78	9,51	10,75	0,89	3,7	1,29	1,16	01.01.	T _i
23	4,02	10,97	3,61	8,76	10,82	0,88	3,72	1,33	1,2	01.02.	T _i	48	4,15	10,01	3,85	9,65	10,88	0,92	3,79	1,33	1,2	01.02.	T _i
24	4,09	11,19	3,68	8,87	10,95	0,91	3,81	1,37	1,24	01.03.	T _i	49	4,23	10,18	3,93	9,79	11,01	0,95	3,88	1,37	1,24	01.03.	T _i
25	4,16	11,41	3,74	8,98	11,08	0,94	3,9	1,09	1,28	01.08.	T _i	50	4,31	10,35	4,01	9,93	11,14	0,98	3,97	1,25	1,28	01.08.	T _i

Примечания:

1. При взятии варианта срока начала работ на объекте T₀ необходимо принять в исходных данных типа [01.08. T_i] в качестве T_i – год текущей выдачи задания студенту. При этом необходимо сделать экспертизу технологической возможности выполнения данного вид СМР на объекте по сезонно-климатическим условиям. В случае необходимости студенту необходимо подготовить предложения по изменению сроков выполнения работ в договоре подряда.
 2. Вариантные значения A, B, C, D, E, G, N необходимо брать из локального сметного расчета (приложения к договору подряда).
 3. Вариантная величина стоимости материалов (M_p) определяется как произведение M₀ на коэффициент Z, приведенный в данной таблице: M_p=M₀·Z.
- Для всех вариантов заданий стоимость составных элементов материалов при их расшифровке рекомендуется определять в пропорциях, приведенных в примере локального сметного расчета.

Все эти документы имеют различное назначение. Акты приемки выполненных работ составляются на основании данных журналов учета выполненных работ (формы № №КС-6 и КС-6а).

Унифицированные формы, утвержденные вышеназванным Постановлением Госкомстата России № 100, применяются юридическими лицами всех организационно-правовых форм и форм собственности.

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 21.11.1996 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» все хозяйственные операции, проводимые организацией, должны оформляться первичными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет.

Первичные учетные документы принимаются к учету, если они составлены по форме, содержащейся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации.

4.3.2. Порядок составления акта о приемке выполненных работ по форме № КС-2

Форма № КС-2 «Акт о приемке выполненных работ» (табл. 39) применяется для приемки выполненных подрядных строительно-монтажных работ производственного, жилищного, гражданского и другого назначения, когда подрядчик (субподрядчик) выполнил СМР и заказчик (генподрядчик) не имеет к ним претензий.

Акт составляется на основании данных Журнала учета выполненных работ (форма № КС-6а) и подписывается уполномоченными представителями сторон (производителя работ и заказчика (генподрядчика)).

Количество экземпляров акта определяется потребностями заказчика, подрядчика и иных заинтересованных лиц.

Порядок, сроки приемки объектов и подписания актов выполненных работ устанавливаются в договоре по соглашению сторон, например ежемесячно, после завершения каждого этапа работ (если в договоре предусмотрено, что строительство ведется в несколько этапов) или после завершения всех СМР.

На основании актов по форме № КС-2 операции по реализации строительных работ в бухгалтерском и налоговом учете отражаются именно той датой, которая указана в акте.

Сдача заказчику (прием от субподрядчика) выполненных работ без составления формы № КС-2 недопустима.

Унифицированная форма № КС-2

от 11 ноября 1999 года №100

Инвестор –		Форма по ОКУД		Код
Заказчик (Генподрядчик) –		по ОКПО		322005
Подрядчик (Субподрядчик) –		по ОКПО		
Стройка –		по ОКПО		
Объект –				
Вид деятельности по ОКДП				
Договор подряда (контракт)				
		номер		
		дата		
Вид операции				
Номер документа	Дата составления	Отчетный период		
		с	по	

АКТ

О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ за _____

Смета №, _____

Сметная (договорная) стоимость в соответствии с договором подряда (субподряда): _____ 00руб.

Номер по порядку	Обоснование	Наименование	Ед. изм.	Кол.	Стоимость единицы			Общая стоимость			Т/з осн. мех.	Т/з мех.			
					Всего	В том числе		В том числе							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
						Всего	Осн. з/п	Эксп. маш.	З/п мех.	Всего	Осн. з/п	Эксп. маш.	З/п мех.		
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Раздел 1. Земляные работы															

В акте по форме № КС-2 отражаются перечень и объемы работ, выполненных подрядчиком за отчетный период как собственными силами, так и силами субподрядчиков. Отчетный период определяется в договоре. Например, в договоре может быть записано, что подрядчик ежемесячно направляет заказчику вместе со счетом на оплату Акт о приемке выполненных работ по форме № КС-2. Этот документ подтверждает приемку заказчиком тех работ и по той стоимости, которые были определены сметой. На основании сметы были установлены цены договора строительного подряда.

На практике форма №КС-2 применяется не только как документ, подтверждающий факт приемки работ заказчиком. Эта форма может применяться как расшифровка объемов выполненных подрядчиком работ в целях определения стоимости работ, выполненных в данном отчетном периоде. Тогда по ней будут производиться расчеты с подрядчиком и в соответствии с договором.

Общая стоимость СМР по договору определяется на основании проектно-сметной документации. Система сметного ценообразования основана на определении базовой стоимости с учетом применяемых коэффициентов (индексов) пересчета сметной стоимости, утверждаемых обеими сторонами договора подряда с использованием рекомендаций соответствующих региональных центров ценообразования. Эти коэффициенты пересчета сметой стоимости могут изменяться каждый месяц (или квартал) и индивидуальны для каждого объекта и вида СМР.

В таком случае заказчик и подрядчик будут ежемесячно вычислять стоимость объемов выполненных работ, исходя из действующих в данном месяце коэффициентов. Тогда форма № КС-2 составляется ежемесячно, даже если сдача выполненных работ не производится. В договоре необходимо определить именно такое предназначение ежемесячного подписания формы № КС-2 и указать, что факт ежемесячного подписания данного акта не свидетельствует о приемке работ заказчиком, а предназначен лишь для определения стоимости выполненных подрядчиком работ.

Кроме того, в договоре надо определить, каким документом будет оформлена фактическая приемка результатов работ заказчиком, например актом по форме № КС-11. При таких условиях акт по форме № КС-2 не будет документом, на основании которого Бухгалтер подрядной организации обязан отразить в бухгалтерском учете выручку от реализации выполненных работ.

Акт приемки работ форма 2-КС подписывается ответственными представителями подрядного предприятия и заказчика, должности которых должны быть указаны в договоре подряда. Обязательно проставляются даты сдачи и приема работ с расшифровкой должностей и фамилий ответственных представителей сторон договора подряда. Подписи должностных

лиц заверяются печатями подрядного предприятия и заказчика. На актах приемки субподрядных работ обязательно наличие заверительных подписей и печати генерального подрядного предприятия, принявшего работу.

Последовательность заполнения реквизитов формы 2-КС при приемке строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ аналогична последовательности составления локальных, объектных и сводных сметных расчетов (смет).

Если в договорах подряда предусмотрено, что обязанность по обеспечению строительства материалами возложена на подрядчика, то материалы, использованные подрядчиком, учитываются и вписываются в акт по фактической себестоимости.

Материалы для строительства может приобретать и сам заказчик. Право собственности на материалы заказчика может переходить к подрядчику при передаче материалов на возмездной основе. В этом случае материалы включаются подрядчиком в стоимость выполненных работ и затрат. Передача материалов на возмездной основе осуществляется либо в соответствии с условиями договора строительного подряда, либо путем заключения отдельного договора на поставку материалов, в котором обязательно указывается порядок оплаты поставленных материалов.

Договор на выполнение работ может содержать условие, что стоимость поручаемых подрядчику СМР определяется по согласованной фиксированной цене и расчеты за выполненные работы и затраты производятся в пределах указанной твердой договорной цены.

4.3.3. Порядок составления справки

о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3

На основании формы № КС-2 заполняется Справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3 (табл. 40). Она составляется на выполненные в отчетном периоде СМР, работы по капитальному ремонту зданий и сооружений, другие подрядные работы и представляется субподрядчиком генподрядчику, генподрядчиком заказчику (застройщику).

Справка составляется, как правило, и двух экземплярах. Один экземпляр – для подрядчика, второй – для заказчика (застройщика, генподрядчика).

В адрес финансирующего банка и инвестора Справка представляется только по их требованию.

Выполненные работы и затраты в Справке отражаются исходя из договорной стоимости.

Т а б л и ц а 40
 Унифицированная форма № КС-3
 Утверждена постановлением
 Госкомстата России
 от 11.11.99 № 100

Инвестор:
 Заказчик:
 Подрядчик:

 Стройка
 Вид деятельности по ОКДП
 Договор подряда (контракт)

Форма по ОКУД	Код 322001		
по ОКПО			
по ОКПО			
по ОКПО			
по ОКПО			
номер	1		
дата	01	10	2012
Вид операции			

Номер документа	Дата составления

Отчетный период	
с	по

СПРАВКА

О СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ЗАТРАТ

№ п/п	Наименование пусковых комплексов, объектов, видов работ, оборудования, затрат	Код	Стоимость выполненных работ и затрат (в руб.)		
			с начала проведения работ	с начала года по отчетный месяц включительно	в том числе за отчетный месяц
1	2	3	4	5	6
1	Всего работ и затрат, включаемых в стоимость работ в том числе: СМР в ценах 2001г. с Крынка=1,0717 Материалы :				
Итого					
Налог на добавленную стоимость					
Всего с учетом налогов					

Заказчик (генподрядчик) _____

М П

Подрядчик (субподрядчик) _____

М П

В договорах строительного подряда может предусматриваться различный порядок расчетов между сторонами. Заказчик может осуществлять расчеты с подрядчиком либо в виде авансовых платежей, либо за этапы принятых работ, либо по договору в целом. Например, в договоре может

быть указано, что оплата работ производится ежемесячно за фактически выполненные объемы на основании Акта сдачи-приемки выполненных работ по форме № КС-2 и Справки по форме № КС-3 и расшифровкой физических объемов, представляемых подрядчиком заказчику в течение, например, пяти рабочих дней после подписания заказчиком указанных документов, с зачетом аванса пропорционально выполненным работам.

Заполняя Справку по форме № КС-3, подрядчик переносит в неё итоговые данные из формы № КС-2.

В графе 4 формы № КС-3 стоимость работ и затрат указывается нарастающим итогом с начала выполнения работ, включая отчетный период.

В графе 5 стоимость работ и затрат указывается нарастающим итогом с начала года, включая отчетный период.

В графе 6 выделяются данные за отчетный период. Данные приводятся в целом по стройке с выделением данных по каждому входящему и ее состав объекту (пусковому комплексу, этапу).

В стоимость выполненных работ (формы № №КС-2, КС-3) включаются затраты, предусмотренные сметой, а также прочие затраты, которые не включены в единичные расценки на строительные работы и в ценники на монтажные работы, например рост стоимости материалов, заработной платы, тарифов, расходов на эксплуатацию машин и механизмов, дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время, средства на выплату надбавок за подвижной и разъездной характер работы, надбавки за работу на Крайнем Севере и в приравненных к нему районах, изменение условий организации строительства и т.д.

В Справке по требованию заказчика или инвестора приводятся данные по видам оборудования, относящегося к стройке, к монтажу которого приступили в отчетном периоде.

В графе 2 указываются наименование и модель оборудования.

В графах 4–6 – данные о выполненных монтажных работах.

В строке «Итого» отражается итоговая сумма работ и затрат без учета НДС. Отдельной строкой указывается сумма НДС. В строке «Всего» указывается стоимость выполненных работ и затрат с учетом НДС.

Оплата выполненных подрядчиком работ, согласно ст. 746 Г К РФ, производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в также в сроки и порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда.

Сметная (договорная) стоимость выполненных работ, их наименование и объем указываются в актах по формам № №КС-2 и КС-3. Поэтому при оплате заказчиком выполненных подрядчиком работ у него должны быть в наличии обе формы – № №КС-2 и КС-3.

Обычно сначала производится приемка работ заказчиком, оформляется Акт приемки выполненных работ по форме № КС-2, а затем на основании

этого акта подписывается Справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3, подтверждающая задолженность заказчика за выполненные подрядчиком и принятые объемы работ.

Тогда заказчик обязан произвести расчеты с подрядчиком. Расчеты с заказчиком совпадут по времени с приемкой работ и с отражением подрядчиком выручки от реализации в учете.

Но на практике не всегда бывает именно так. Наличие только Справки по форме № КС-3 еще не означает, что состоялась приемка работ заказчиком и что выручка должна быть отражена в учете. Наличие Справки по форме № КС-3 вовсе не предполагает и безусловного расчета заказчика с подрядчиком на основании подписанной Справки, если это не предусмотрено условиями договора.

Если договором не предусмотрен ежемесячный расчет заказчика с подрядчиком, то подписанная сторонами Справка за календарный месяц на выполненный в этом месяце объем работ не является основанием для требования к заказчику оплатить их стоимость. В этом случае ежемесячно подписываемая Справка будет просто накопительным документом, который предъявляется к оплате заказчику за расчетный период, определенный в договоре.

Таким образом, заполненные согласно установленному порядку формы № №КС-2 и КС-3 будут основанием для отражения и бухгалтерского учета подрядчиком доходов от реализации выполненных строительных работ только в том случае, когда в договоре строительного подряда записано, что эти документы подтверждают факт приемки Заказчиком объемов выполненных подрядчиком строительно-монтажных работ.

4.3.4. Основные участники инвестиционно-строительной деятельности

При традиционном способе организации инвестиционно-строительного процесса его участниками являются застройщик, заказчик и подрядчик. Действующее законодательство определяет их основные функции:

- застройщик предоставляет земельный участок и обеспечивает на этом участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов недвижимости (ст. 1 Градостроительного кодекса РФ);

- заказчик осуществляет реализацию инвестиционных проектов на период, в течение которого он наделяется инвесторами правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями (ст. 4 Федерального закона от 25.02.99 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (с изменениями и дополнениями);

- подрядчик своими силами и средствами возводит по заданию заказчика объект недвижимости или выполняет иные строительные работы

и сдает заказчику результат выполненных по договору строительного подряда работ (глава 37 ГК РФ).

В условиях плановой экономики деятельность заказчиков-застройщиков регламентировалась Положением о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре, утвержденным Постановлением Госстроя СССР (по согласованию с Госпланом СССР, Минфином СССР, Госкомтруда СССР и Промстройбанком СССР) от 02.02.88 г. № 16.

С началом рыночных отношений в РФ деятельность заказчиков-застройщиков в сфере строительства получила свое новое развитие. Возникает новый тип организаций заказчиков-застройщиков. В их функции входит обеспечение контроля хода выполнения строительства, правильное определение и отражение в учетной документации по инвентарной стоимости вводимых в действие производственных мощностей и объектов, осуществление контроля за наличием и использованием источников финансирования долгосрочных инвестиций, ведение бухгалтерского учета затрат на строительство. При выполнении строительных работ подрядным способом застройщик по отношению к подрядной строительной организации выступает в роли заказчика. В этой связи продолжает использоваться термин «заказчик-застройщик». Часто организации, которые выполняют функции заказчика-застройщика, в том числе привлекающие инвестиции, управляющие проектом на всех стадиях его жизненного цикла, и эксплуатационной фазой тоже, называются девелоперскими.

С принятием части второй Гражданского кодекса РФ (Федеральный закон от 26.01.96 г. № 14-ФЗ) деятельность заказчиков при исполнении договора строительного подряда стала регулироваться главой 37 «Подряд» ГК РФ.

В целях регулирования деятельности заказчиков-застройщиков Госстроем России было разработано Положение о заказчике при строительстве объектов для государственных нужд на территории Российской Федерации МДС 12-9.2001 (утверждено Постановлением Госстроя от 08.06.2001 г. № 58). Это Положение устанавливает основные задачи заказчика по управлению инвестиционным проектом, определяет его основные функции на стадии предпроектной проработки и подготовки к строительству, подготовки к использованию площадки для строительства, контроля и надзора за ходом строительства, а также в области финансирования, учета, отчетности и аудита.

Необходимо отметить, что данное Положение носит рекомендательный характер, так как Минюстом России Письмом от 13.05.2002 г. № 07/4436-ЮД этому документу отказано в государственной регистрации.

4.4. Пример выполнения практического задания по бизнес-ситуации

1. Составление окончательного варианта договора подряда.

а) В ходе правовой экспертизы проекта договора подряда установлено, что в нем отсутствуют следующие важнейшие положения:

По Разделу 1:

– не уточнен срок начала работ Подрядчика на объекте, который предлагается увязывать с моментом перечисления аванса Заказчиком;

– не уточнен срок окончания работ Подрядчика на объекте Заказчика.

По Разделу 3:

– в окончательных расчетах не указан срок и способ перечисления средств Заказчика Подрядчику за выполненные работы.

По Разделу 4:

– не указана ответственность сторон за несвоевременное выполнение обязательств.

б) Экономическая экспертиза величины договорной цены по локальному сметному расчету показала, что смета составлена правильно, но только для условий Пензенской области, т.к. применены территориальные единичные расценки на строительные работы (в случае необходимости по заданию преподавателя необходимо применить другие ТЕР-2001).

З а м е ч а н и е . В договорной цене не выделен налог НДС.

Вышеприведенные экспертные замечания являются одним из возможных вариантов подготовки окончательного варианта договора подряда. Каждому студенту необходимо улучшить и видоизменить данные замечания, согласовать их с преподавателем и реализовать в окончательном варианте договора подряда.

Результатом правовой экспертизы проекта договора подряда является нижеследующий вариант окончательного договора подряда.

ДОГОВОР ПОДРЯДА (окончательный) №1

г. Пенза

«01» октября 2012 г. (Т₀)

ЗАО «Заказчик Строй», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора *Сидорова Ивана Ивановича*, действующего на основании Устава, имеющего свидетельство о допуске к осуществлению деятельности по строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности СРО-4-58-02-22-0-583606763-000189-1 от 21 июня 2012 года, с одной стороны, и **ООО «Студент Строй Монтаж»**, именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице генерального директора *Иванова Ивана Ивановича*, действующего на основании Устава, имеющего свидетельство о допуске к осуществлению

деятельности по строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности СРО-840724 № ГС-4-58-02-27-0–5836611178-002349-2 от 1 мая 2012 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Заказчик» поручает, а «Подрядчик» принимает на себя обязательство по выполнению комплекса строительно-монтажных работ по асфальтобетонному покрытию придомовой территории 15-этажного жилого дома с блоком помещений общественного назначения, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Свердлова, 2 (стр. номер), именуемого в дальнейшем «Объект».

1.2. Подрядчик обязуется приступить к выполнению комплекса строительно-монтажных работ не позднее 2-х дней с момента поступления аванса на его расчетный счет. Окончание работ планируется по истечению 30 календарных дней с момента начала работ на Объекте.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Договорная цена работ, поручаемых Подрядчику по настоящему договору, на момент заключения договора составляет:

Всего в текущих ценах 2012 г. – 2 610 739 (два миллиона шестьсот десять тысяч семьсот тридцать девять) рублей, в том числе НДС 18 %.

2.2. Договорная цена определена на основании сметы-расчёта в базовых ценах 2006 г. с индексом изменения стоимости строительно-монтажных работ в условиях рынка с учётом фактической стоимости необходимых материалов, которая является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Сметный расчёт согласован Заказчиком и Подрядчиком и включает выполнение работ согласно п. 1.1 настоящего договора из материалов Подрядчика и является постоянным на весь период производства работ.

3. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Оплата выполненных Подрядчиком работ производится Заказчиком путём перечисления денежных средств на расчетный счёт Подрядчика.

3.2. До начала производства работ Заказчик перечисляет Подрядчику авансовый платёж в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

3.3. В случае выявления дополнительных работ стоимость их оплачивается дополнительно по отдельной смете.

3.4. Окончательный расчёт производится после оформления Акта сдачи-приёмки выполненных работ по форме № КС-2 и Справки по форме № КС-3 с расшифровкой физических объёмов в течение 10 банковских дней.

3.5. Подписание форм № КС-2 и № КС-3 на выполненный комплекс работ Подрядчиком и Заказчиком осуществляется не позднее 5 рабочих дней с момента окончания текущего месяца.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Заказчик обеспечивает Подрядчику нормальные условия для производства работ, создаёт условия для соблюдения требований техники безопасности и назначает ответственного для контроля за ходом работ.

4.2. Подрядчик обязан выполнить все обусловленные договором работы в соответствии с ГОСТом, СНиП, проектом и рабочей документацией, утвержденной Заказчиком, в месячный срок с момента подписания настоящего договора, при условии своевременной предоплаты в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей согласно условиям п.3.2 настоящего договора, в течение трех банковских дней с момента подписания настоящего договора подряда.

4.3. Если в период гарантийного срока, равного 12 месяцам, обнаружены дефекты, вызванные результатом выполненных работ и препятствующие нормальной эксплуатации Объекта, Подрядчик обязан их устранить за свой счёт в максимально короткий срок (не позднее 4 месяцев с момента уведомления Подрядчика о выявленном дефекте).

4.4. Оценка выявленных дефектов производится комиссионно с участием представителей обеих сторон.

4.5. Заказчик обязуется своевременно оплатить выполненные Подрядчиком работы согласно п.3.4 настоящего договора.

4.6. В случае несвоевременного выполнения строительно-монтажных работ Подрядчик оплачивает Заказчику неустойку в размере 0,1 % от суммы невыполненных в срок работ за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за датой окончания срока выполнения работ. При несвоевременном выполнении работ в срок более 10 календарных дней штрафные санкции рассчитываются исходя из расчета 0,3 % в день от суммы невыполненных СМР.

4.7. В случае неоплаты, несвоевременной оплаты принятых работ Заказчик выплачивает Подрядчику неустойку в размере 0,1 % стоимости неоплаченных работ за каждый день просрочки. В случае несвоевременной оплаты в срок более 10 банковских дней штрафные санкции рассчитываются исходя из расчета 0,3 % в день от суммы просроченного платежа.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Заказчик вправе отказаться от исполнения договора подряда при условии оплаты Подрядчику фактически понесенных им расходов.

5.2. Подрядчик вправе отказаться от исполнения обязательств по договору лишь при условии полного возмещения Заказчику фактически понесенных им расходов.

5.3. Настоящий договор вступает в силу после его подписания и действует до исполнения сторонами всех условий договора или до момента обоснованного расторжения.

5.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

5.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим договором, применяются нормы законодательства РФ.

5.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПРИЛОЖЕНИЕ. Сметный расчёт на выполнение СМР по благоустройству с учётом стоимости материалов.

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН (без изменений)

Примечание. В связи с отменой лицензирования инвестиционно-строительной деятельности заказчиков-застройщиков и подрядчиков студентам необходимо самостоятельно внести дополнительные соответствующие изменения в текст договора подряда.

2. Вышеприведенный договор подряда с приложением подписывается Подрядчиком (*студент*) и Заказчиком (*преподаватель*).

3. Составляется акт приемки выполненных работ по форме №КС-2.

Акт приемки выполненных работ по форме КС-2, заполненный по унифицированной форме, приведен в табл. 39. Последовательность заполнения реквизитов формы КС-2 при приемке строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ аналогична последовательности составления локальных, объектных и сводных сметных расчетов (смет).

В данном случае, когда весь объем договорных работ выполняется в одном месяце, форма КС-2 по своему содержанию повторяет локальный сметный расчет при наличии изменений:

1. В титульном листе.
2. В подписях документа.

Данная окончательная форма в данном пособии условно не показана. Студенту самостоятельно необходимо ее заполнить.

Если работы выполнены за несколько месяцев, то в форму КС-2 последовательно заносятся только физические объемы и их стоимость, выполняемые фактически ежемесячно. Суммарно эти формы должны быть равны величине договорной цене и ее структуре согласно локальному сметному расчету.

Пример расчета формы КС-2 показан в табл. 41. Стоимость материалов принята по фактическим затратам согласно утвержденной смете в размере 1 652 295 рублей (M_0).

Составляется справка о стоимости выполненных СМР и затрат по форме №КС-3.

Форма КС-3 составляется по утвержденной унифицированной форме (табл. 40). Пример ее заполнения для окончательного варианта договора показан в табл. 41.

5. Студент как директор ООО «Студент Строй Монтаж» сдает преподавателю – директору ЗАО «Заказчик Строй» весь комплект документов (п.2-3), отвечает на контрольные вопросы и тесты.

Пример заполнения формы №КС-2 для окончательного варианта договора подряда

Инвестор	– ЗАО «ЗаказчикСтрой»	Форма по ОКУД	Код
Заказчик (Генподрядчик) – ЗАО»ЗаказчикСтрой»		по ОКПО	322005
Подрядчик (Субподрядчик) – ООО «СтудентСтроймонгаж»		по ОКПО	
Стройка – 15-ти эт. ж.д. по ул. Свердлова, 2		по ОКПО	
Объект – – 15-ти эт. ж.д. по ул. Свердлова, 2		номер №1	
	Договор подряда (контракт)	дата	10 2010
	Вид операции	Отчетный период	
	Номер документа	с по	
	1	31.10.2012	01.10.2012 31.10.2012

АКТ

О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ за октябрь 2012

Сметная (договорная) стоимость в соответствии с договором подряда (субподряда): **2 610 739** руб.

Номера по порядку смете	Обоснование	Ед. изм.	Кол.	Стоимость единицы			Общая стоимость			Т/з мех.						
				Всего	В том числе		Всего	В том числе			Т/з осн.					
1	2	3	4	5	6	7		8	9	10		11	12	13	14	15
Раздел 1. Земляные работы																
1.	ТЕР01-02-027-09	Планировка откосов и полотна выемок механизированным способом, группа грунтов 2	1000 м ² спланированной площади	3,62	1011,09	626,12	384,97	51,27	3660,15	2266,55	1393,59	185,6	301,4	10,97		
1,2	ТЕР01-01-013-13	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м ³ , группа грунтов 1	1000 м ³ грунта	1,09	4118,22	94,1	4015,74	604,55	4489	103	4377	659	13,4	38,9		

ТЕР27-02-010-02	Установка бортовых камней бетонных при других видах покрытий	100 м камня	6,56	4890,41	629,94	88,46	11,51	32081,09	4132,41	580,3	75,5	499,08	4,72		
СЦМ-446-6500	Камни железобетонные бортовые	м ³	28	3077,66				86174,48							
Раздел 3. Тротуары, площадки (ТИП №2). S = 782,00 м², в т.ч. реконструкция 502,00 м²															
10.	10	ТЕР27-04-001-01	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев песка из толщины 10 см	100 м ² ма-териала основания (в плотном теле)	0,78	2204,73	123,56	2049,67	224,97	1720	96	1599	175	12,26	10,83
11.	10,1	СЦМ-408-0122	Песок природный для строительных работ. средний	м ³	87,6	107,3				9399					
12.	10,2	ТЕР27-07-002-01	Устройство оснований толщиной 12 см под тротуары из кирпичного или известнякового щебня	100 м ² дорожек и тротуаров	7,82	4849,04	217,27	255,42	48,02	37919	1699	1997	376	205,2	24,79
13.	5	ТЕР27-07-001-01	Устройство асфальтобетонных дорожек и тротуаров однослойных из литой мелкозернистой асфальто-бетонной смеси толщиной 3 см	100 м ² покрытия	8,22	3142,89	136,99	86,92	17,12	25834,56	1126,06	714,48	140,73	124,29	0,58
		ТЕР27-02-010-02	Установка бортовых камней бетонных при других видах покрытий	100 м камня	2,36	4890,41	629,94	88,46	11,51	11541	1486,66	209	27	179,55	1,7
		СЦМ-446-6500	Камни железобетонные бортовые	м ³	3,78	3077,66				11634					
Раздел 4. Оптимальная песчано-гравийная смесь (ТИП №3). S = 160,00 м²															
14.	13	ТЕР27-04-001-02	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев песчано-гравийной смеси, дресвы	100 м ² ма-териала основания (в плотном теле)	0,28	2313,05	123,56	2145,39	238,22	647,65	34,6	600,71	66,7	4,4	4,15
15.	13,1	СЦМ-408-0200	Смесь песчано-гравийная природная	м ³	17,6	99,74				1755					

Раздел 5. Отмостка (ТИП№4) S = 167,0 м²

16.	14	ТЕР27-07-002-01	Устройство оснований толщиной 12 см под тротуары из кирпичного или известнякового щебня	100 м ² дорожек и тротуаров	1,92	4849,04	217,27	255,42	48,02	9310,16	417,16	490,41	92,2	50,38	6,09
		ТЕР27-07-001-01	Устройство асфальтобетонных дорожек и тротуаров однослойных из литой мелкозернистой асфальто-бетонной смеси толщиной 3 см	100 м ² покрытия	1,67	3142,89	136,99	86,92	17,12	5249	229	145	29	25,25	0,12
			Итого прямые затраты по смете					630425,96	13892,41	73308,24	5996,74	1689,4	356,51		
			Общестроительные работы					598129,96	13892,41	41012,24	5996,74	1689,4	356,51		
			Кстесн. ОЗП=15 %,ЭМ=15 %,ЗПМ=15 %,ТЗ=15 %,ТЗМ=15 %					8235,7	2083,86	6151,84	899,51	253,41	53,48		
			ИТОГО					606365,66	15976,27	47164,08	6896,25	1942,8	409,99		
			Накладные расходы					30629,29							
			154 % ФОТ (от ∑гр.11 (13892,41)+∑гр.13 (5996,74))					30629,29							
			Сметная прибыль					20088,04							
			101,00 % ФОТ (от ∑гр.11+∑гр.13)					20088,04							
			ИТОГО Общестроительные работы					657082,99							
			Перевозка					32296		32296					
			К стесн. ОЗП=15 %,ЭМ=15 %,ЗПМ=15 %,ТЗ=15 %,ТЗМ=15 %					4844		4844					
			ИТОГО					37140		37140					
			ИТОГО Перевозка					37140							
			К стесн. ОЗП=15 %,ЭМ=15 %,ЗПМ=15 %,ТЗ=15 %,ТЗМ=15 %					7654,86	2083,86	5571	899,51	253,41	53,48		
			ИТОГО					100280,35	15976,27	84304,08	6896,25	1942,8	409,99		
			Накладные расходы					35223,68							
			Сметная прибыль					23101,25							
			ИТОГО ПО СМЕТЕ в базовых ценах 2001г.					694222,99							
			Коэффициент рынка (К _р) без материалов и НДС (694222,99х 1,17)					812240,9							
			Материалы без НДС 18 % (1652295:1,18=1400250)					1 400 250							
			Итого с материалами					2 212 491							
			НДС 18 %					398 248							
			ВСЕГО ПО СМЕТЕ в текущих ценах 2010г.					2 610 739							

Расчет удорожания материалов по фактической стоимости к форме №КС-2

Расшифровка материалов : Ед. изм. к-во цена с НДС 18 %

$$\frac{1652295:1,18=1400250}{\%}$$

в том числе:					
1.	Песок строительный	м ³	753	140	105420
2.	Щебень	м ³	796	650	517400
3.	Асфальтобетон	тн		364,2	728400
				2000	
4.	Бетон М200	м ³	45	2307	103815
5.	Бордюрный камень (дорожный)	мп	593	250	148250
6.	Бордюрный камень (садовый)	мп	264	180	47520
7.	Песчано-гравийная смесь	м ³	19,6	76	1490
	Итого материалы с НДС 18 %: (M ₀)				<u>1 652295</u>

Подтверждаются первичными документами учета

Составил:
Проверил:

Т а б л и ц а 42

Пример заполнения формы КС-3 для основного договора

Унифицированная форма № КС-3 за октябрь 2012 г. по договору подряда №1 от 01.10.2012г

Утверждена постановлением
Госкомстата России

от 11.11.99 № 100

Инвестор: ЗАО «ЗаказчикСтрой»
Заказчик: ЗАО «ЗаказчикСтрой»
Подрядчик:
ООО «СтудентСтроймонтаж»
Стройка: 15-ти эт. ж.д. по ул. Свердлова, 2
Вид деятельности по ОКДП
Договор подряда (контракт)

	Код		
Форма по ОКУД	322001		
по ОКПО			
по ОКПО			
по ОКПО			
по ОКПО			
номер	1		
дата	01	10	2010
Вид операции			

Номер документа	Дата составления
1	02.11.2010

Отчетный период	
с	по
01.10.2010	31.10.2010

СПРАВКА

О СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ЗАТРАТ

№ п/п	Наименование пусковых комплексов, объектов, видов работ, оборудования, затрат	Код	Стоимость выполненных работ и затрат (в руб.)		
			с начала проведения работ	с начала года по отчетный месяц включительно	в том числе за отчетный месяц
1	2	3	4	5	6
1	Всего работ и затрат, включаемых в стоимость работ в том числе: СМР в ценах 2001г. с $K_{рынка}=1,0717$ Материалы :		2 212 491	2 212 491	2 212 491
			694 223	694 223	694 223
			812 240	812 240	812 240
			1 400 250	1 400 250	1 400 250
	Итого				2 212 491
	Налог на добавленную стоимость				398 248
	Всего с учетом налогов				2 610 739

Заказчик (генподрядчик) _____

М П

Подрядчик (субподрядчик) _____

М П

Контрольные вопросы

1. Дать определение застройщика. Какими документами регулируется его деятельность?
2. Дать определение заказчика в строительстве.
3. Кто такой заказчик-застройщик? Его функции.
4. Дать определение генерального подрядчика, подрядчика и субподрядчика.
5. Каковы существенные элементы договора подряда в строительстве? Использовать положения Гражданского Кодекса при ответе.
6. Дать определение девелоперской организации. Каковы ее функции?
7. Сформулируйте предмет договора строительного подряда.
8. Сформулируйте обязанности сторон в договоре строительного подряда.
9. Сформулируйте пункты договора строительного подряда о порядке расчетов. Какие здесь могут быть многовариантные решения?
10. Как определяется договорная цена в договоре подряда?
11. Приведите структуру стоимости СМР.
12. Как проверить правильность расчета прямых затрат по локальной смете?
13. Каков порядок определения накладных расходов в договорной цене?
14. Как рассчитать сметную прибыль? Можно ли ее увеличить или уменьшить? От чего это зависит?
15. Какие формы документов первичного учета СМР Вы знаете?
16. Что такое форма КС-2? Дать ее определение и порядок заполнения.
17. Что такое форма КС-3? Дать ее определение, порядок использования и заполнения.
18. Какие должностные лица подписывают КС-2?
19. Какие должностные лица подписывают КС-3?
20. Какой первичный документ учета является основанием для перечисления денег от заказчика подрядчику? Что такое период оплаты и где он определяется?

Раздел 5. ПЛАНИРОВАНИЕ И ЭКСПЕРТИЗА СИТУАЦИИ СРЫВА ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРОВ ПОДРЯДА ПО СМР

Цель: практически отработать теоретические вопросы планирования и экспертизы исполнения договоров подряда СМР в ситуации их срыва подрядчиком с подписанием дополнительных соглашений, расчетом штрафных санкций и анализом финансовых взаимоотношений подрядчика и заказчика по составлению процентов, платежей, актов выверки и закрытию договора.

5.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации

На основе имеющегося проекта договора между ЗАО «Заказчик Строй» и ООО «Студент Строй Монтаж» (после внесения в него поправок) стороны подписали между собой договор подряда на выполнение СМР по благоустройству территории около жилого дома со сроком исполнения один месяц. Для этой штатной договорной ситуации сторонами подготовлены для подписания формы КС-2 и КС-3 Заказчик перечислил аванс подрядчику в размере 500 000 руб. согласно п.3.2 договора подряда (бизнес-ситуация из раздела 4 данного учебного пособия).

После 15 дней выполнения заказа и получения аванса подрядчик ООО «Студент Строй Монтаж» поставил в известность заказчика, что из-за поломки строительной техники он не в состоянии завершить подписанный договор подряда за один месяц. В этой связи он просил заключить дополнительное соглашение к заключенному ранее договору подряда для увеличения сроков работ до 3-х месяцев.

Учитывая наличие резервов времени в строительстве жилого дома, заказчик на эти изменения согласился при условии взыскания с подрядчика предусмотренных договором штрафных санкций за первый месяц работ. Дополнительное соглашение было подписано.

Подрядчик выполнил добросовестно все СМР за три месяца. Сторонами подготовлены и подписаны формы КС-2 и КС-3 за данный период. Участники договора подготовили акт выверки платежей за время выполнения работ и акт о закрытии договора и отсутствии к друг другу взаимных претензий.

5.2. Практическое задание по бизнес-ситуации

Данное практическое задание выполняется студентами индивидуально по вариантам в продолжение бизнес-ситуации, выполненной каждым в разд. 4.

Необходимо:

1. Подготовить платежное поручение о перечислении аванса от имени ЗАО «Заказчик Строй» на расчетный счет ООО «Студент Строй Монтаж» согласно п.3.2 договора подряда.

2. Подготовить в произвольной форме письмо на фирменном бланке от имени ООО «Студент Строй Монтаж» на ЗАО «Заказчик Строй» о невозможности завершения работ в срок с указанием причин и с просьбой подписания дополнительного соглашения к ранее заключенному договору и переносом сроков выполнения работ с одного месяца до трех с приложением в виде дополнительного соглашения. Приложить к письму подготовленное дополнительное соглашение.

3. Подписать подготовленное дополнительное соглашение к договору подряда (*согласовав с преподавателем*), учитывая положительный ответ заказчика. Предусмотреть в дополнительном соглашении штрафные санкции, порядок определения договорной цены, схему окончательных взаиморасчетов и процедуры закрытия договора.

4. Подготовить и подписать **за первый месяц работ** на объекте:

➤ акт приемки выполненных работ по форме №КС-2 и справку о стоимости выполненных строительно-монтажных работ и затрат по форме №КС-3. Выборку СМР выполненных в первом месяце из общего объема работ произвести самостоятельно. Учитывать технологическую последовательность работ на объекте;

➤ подписать акт выверки выполнения СМР и платежей между заказчиком и застройщиком за первый месяц работы, указав сумму заказчика к перечислению (*выполнение СМР минус аванс минус штрафные санкции*);

➤ подготовить платежку от имени ЗАО «Заказчик Строй» на расчетный счет ООО «Студент Строй Монтаж» по остатку задолженности за выполненные работы за первый месяц.

5. Подготовить и подписать **за второй месяц работ** на объекте:

➤ формы №КС-2 и №КС-3 (учитывая успешное завершение СМР согласно дополнительному соглашению). Выборку СМР выполненных во втором месяце из общего объема работ произвести самостоятельно. Учитывать технологическую последовательность работ на объекте;

➤ подготовить и подписать между ЗАО «Заказчик Строй» и ООО «Студент Строй Монтаж» акт выверки платежей за время выполнения работ по итогам двух месяцев. Определить в нем имеющуюся задолженность заказчика за выполненные СМР (*выполнение СМР за 2 месяца минус фактическая оплата за первый месяц минус штрафные санкции*);

➤ подготовить платежку от имени ЗАО «Заказчик Строй» на расчетный счет ООО «Студент Строй Монтаж» по остатку задолженности за выполненные СМР по итогам подписания процентов за второй месяц согласно акта выверки.

6. Подготовить и подписать **за третий месяц работ** на объекте:

➤ формы №КС-2 и №КС-3 (остаток СМР по локальной смете или остаток договорной цены);

➤ подготовить и подписать между ЗАО «Заказчик Строй» и ООО «Студент Строй Монтаж» акт выверки платежей за время выполнения работ по итогам трех месяцев. Определить в нем имеющуюся задолженность заказчика за выполненные СМР (выполнение СМР за 3 месяца *минус* фактическая оплата за второй месяц *минус* штрафные санкции);

➤ подготовить платежку от имени ЗАО «Заказчик Строй» на расчетный счет ООО «Студент Строй Монтаж» по остатку задолженности за выполненные СМР по итогам подписания процентовок за третий месяц согласно акта выверки.

7. Подготовить акт о закрытии договора подряда и отсутствии взаимных претензий подрядчика и заказчика.

Сдать преподавателю весь комплект документов (п. 1–7), ответив на контрольные вопросы и тесты.

5.3. Пример выполнения практического задания по бизнес-ситуации

1. Платежное поручение о перечислении аванса от имени ЗАО «Заказчик Строй» на расчетный счет ООО «Студент Строй Монтаж» согласно п.3.2 договора подряда подготовлено на 500 тыс. руб. и показано в прил. 1.

Примечание. Дата, указанная на платежном поручении, должна соответствовать реальному календарному графику выполнения договора подряда.

2. Возможный вариант письма от ООО «Студент Строй Монтаж» на ЗАО «Заказчик Строй» с просьбой подписания дополнительного соглашения к ранее заключенному договору и переносом сроков выполнения работ с одного месяца до двух вместе с дополнительным соглашением представлен в прил. 2.

Примечания:

1. Дату регистрации письма принять в рамках третьей календарной недели месяца исполнения договора подряда.

2. Дату подписания дополнительного соглашения принять не позднее 5 дней с момента даты регистрации письма Подрядчика.

3. Студенческий вариант письма и дополнительного соглашения в обязательном порядке должен содержать собственные инновации по фирменному бланку, адресу, оформлению и видоизменения содержания, в том числе приветствуются все обоснованные предложения по тексту дополнительного соглашения.

3. Предложенное Подрядчиком дополнительное соглашение подписано Заказчиком без изменений 21 октября 2012 г.

Примечание. Каждому студенту необходимо подготовить и подписать у преподавателя свое индивидуальное дополнительное соглашение.

4. Заказчик и Подрядчик подписали за первый месяц работ на объекте (октябрь 2012 года) акт приемки выполненных работ по форме №КС-2 и справку о стоимости выполненных строительно-монтажных работ и затрат по форме №КС-3 (прил. 3).

5. Заказчик и Подрядчик подписали акт выверки выполнения СМР и платежей между заказчиком и застройщиком за первый месяц работы, в том числе расчет величины неустойки. Все расчеты выполнены в форме табл. 43.

Т а б л и ц а 43

Акт выверки платежей по договору подряда №1 от 01.10.2012 г.
за выполненные работы в октябре 2012 года.

№ п/п	Выверяемые платежи	Показатели выверки	Примечание
1	Выполнено СМР согласно подписанных актов КС-2, КС-3 за октябрь 2012, в руб.	1 118 708,44	Формы КС-2 и КС-3 подписаны Заказчиком и Подрядчиком
2	Перечислено средств Заказчиком для Подрядчика согласно платежным поручениям, в руб.	500 000, 00	Аванс согласно п.3.2 договора перечислен платежным поручением Заказчика № 1 от 02.10.2012
3	Штрафные санкции за несвоевременное выполнение работ по п. 4.7 договора подряда, в руб.	268 565,50	<i>Расчет неустойки:</i> (объемы работ выполненные не в срок)×(дни невыполнения)×(неустойка по договору) = ((2 610739 – 1118708,44)×60дн.××0,003 = (1 492030,56×60дн.×0,003 = = 268 565,50 руб.
4	Сумма задолженности Заказчика за выполненные работы Подрядчику за октября 2012 года, в руб.	350142,94	1 118 708,44 – 500 000 – – 268565,50 = 350142,94 руб.
Подписи сторон			
Главный бухгалтер ЗАО «Заказчик Строй» __ Евсюкова Е.Н. Генеральный директор ЗАО «Заказчик Строй» __ Сидоров И.И.		Главный бухгалтер ООО «Студент Строй Монтаж» _____ Цветкова И.М. Генеральный директор ООО «Студент Строй Монтаж» _____ Иванов И. И.	

6. ЗАО «Заказчик Строй» подготовил платежное поручение для перечисления сумма задолженности за выполненные работы Подрядчику за октября 2012 года в размере 350142,94 руб. Форма платежного поручения приведена в прил. 4.

7. Планирование, контроль и экспертиза взаиморасчетов Заказчика и Подрядчика за второй и третий месяцы аналогичны первому месяцу. Итоговые документы приведены в прил. 5-6. Акты выверки платежей условно не показаны и аналогичны первому месяцу работы (сделать самостоятельно).

8. Акт о закрытии договора приведен в прил. 7.

Контрольные вопросы

1. Перечислите, какие основные решения можно предложить для Подрядчика и Заказчика при срыве договорных условий по вине Подрядчика?

2. Что такое дополнительное соглашение к договору подряда? Какова его форма и основные обязательные элементы?

3. Предложите несколько вариантов дополнительных соглашений и вариантов писем о срыве исполнения договора, отличных от предложенного Вами.

4. Как рассчитать штрафные санкции за несвоевременное исполнение договора подряда Заказчику или Подрядчику? Дайте несколько возможных вариантов расчета.

5. Что такое акт выверки выполнения СМР и платежей между Подрядчиком и Заказчиком? Его форма и целевое использование.

6. Объясните, как подготовить платежку за выполненные СМР или аванс. Что является основанием для такого платежного документа?

7. Поясните, как оформляется форма КС-2, кем она подписывается и для чего используется?

8. Как нужно выбирать объемы работ из локальных смет (договорной цены) для процентовования, если работы выполняются в несколько месяцев?

9. Чему равна сумма объемов всех процентовок по объекту или видам СМР за весь период строительства или выполнения СМР?

10. Чем отличаются форма КС-2 от КС-3?

11. Какая форма КС-2 или КС-3 является финансовым документом и основанием для перечисления денег за выполненные работы? Может ли быть по-другому?

12. Что такое акт о закрытии договора подряда? Какова его форма и предназначение?

Тесты

Тест 1. Выбрать правильное определение застройщика.

А) Юридическое или физическое лицо, являющееся распорядителем средств на строительство, осуществляющее строительство для собственных нужд.

Б) Физическое лицо, являющееся распорядителем средств на строительство, осуществляющее строительство для собственных нужд.

В) Юридическое лицо, являющееся распорядителем средств на строительство, осуществляющее строительство для собственных нужд.

Г) Нет правильного ответа.

Тест 2. Выбрать правильное определение заказчика в строительстве.

А) Юридическое или физическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу – изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику). В качестве заказчика могут выступать правительство, государственные органы, учреждения, организации, предприятия, граждане.

Б) Юридическое или физическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу – изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику).

В) Только физическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу – изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику). В качестве заказчика может выступать только правительство.

Г) Только юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу – изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику). В качестве заказчика могут выступать только организации, предприятия, граждане.

Тест 3. Выбрать правильный перечень функций заказчика-застройщика.

А) Обеспечение контроля за ходом выполнения строительства, правильное определение и отражение в учете инвентарной стоимости вводимых в действие производственных мощностей и объектов, осуществление контроля за наличием и использованием источников финансирования долгосрочных инвестиций, ведение бухгалтерского учета затрат на строительство.

Б) Осуществление контроля за наличием и использованием источников финансирования долгосрочных инвестиций, ведение бухгалтерского учета затрат на строительство.

В) Обеспечение контроля за ходом выполнения строительства, правильное определение и отражение в учете инвентарной стоимости вводимых в действие производственных мощностей и объектов.

Г) Осуществляет реализацию инвестиционных проектов.

Тест 4. Дать определение генерального подрядчика.

А) физическое или юридическое лицо, принявшее на себя обязательства по генеральному договору подряда перед заказчиком по выполнению работ, производимых собственными силами, а также силами сторонних исполнителей.

Б) Физическое или юридическое лицо, финансирующее строительство (ремонт), будущий владелец (собственник) объекта по генеральному договору.

В) Физическое или юридическое лицо, принявшее на себя обязательства по генеральному договору подряда на выполнение проектных и (или) изыскательских работ перед заказчиком по выполнению работ.

Г) Физическое или юридическое лицо, имеющее денежную или имущественную задолженность.

Тест 5. Дать правильное определение подрядчика.

А) Строительная организация, выполняющая работы по договору подряда с предприятием-застройщиком.

Б) Строительная организация, выполняющая работы по договору с генподрядчиком.

В) Агент по продаже недвижимости, торговец недвижимостью.

Г) Нет правильных ответов.

Тест 6. Дать правильное определение субподрядчика.

А) Физическое или юридическое лицо, заключившее договор субподряда с генеральным подрядчиком на выполнение части работ, которые генеральный подрядчик обязан выполнить для заказчика.

Б) Физическое или юридическое лицо, заключившее договор субподряда с застройщиком на выполнение части работ, которые застройщик обязан выполнить для заказчика.

В) Физическое или юридическое лицо, заключившее договор субподряда с генеральным подрядчиком на выполнение всех видов работ, которые генеральный подрядчик обязан выполнить для заказчика.

Тест 7. Дать правильное определение девелоперской организации.

А) Это юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, основным видом деятельности которого является осуществление девелоперских проектов, связанных со строительством недвижимости либо ее приобретением (выкупом) с последующей модернизацией, реконструкцией в целях получения дохода от её последующей эксплуатации/реализации.

Б) Организация, занимающаяся продажей или покупкой квартир.

В) Это физическое лицо, основным видом деятельности которого является осуществление девелоперских проектов, связанных со строительством недвижимости либо ее приобретением (выкупом) с последующей модернизацией, реконструкцией в целях получения дохода от её последующей эксплуатации/реализации.

Г) Это исключительно индивидуальный предприниматель, основным видом деятельности которого является осуществление девелоперских проектов, связанных со строительством недвижимости либо ее приобретением (выкупом) с последующей модернизацией, реконструкцией в целях получения дохода от её последующей эксплуатации/реализации.

Тест 8. Перечислить основные функции девелоперской деятельности.

А)

- осуществление прединвестиционных исследований;
- организация и управление деятельностью по созданию объекта недвижимости: инженерные изыскания, проектирование, строительство;
- привлечение денежных средств для финансирования создания объекта недвижимости;
- продажа созданного объекта недвижимости.

Б)

- организация и управление деятельностью по созданию объекта недвижимости: инженерные изыскания, проектирование, строительство;
- привлечение денежных средств для финансирования создания объекта недвижимости;
- продажа созданного объекта недвижимости.

В)

- осуществление прединвестиционных исследований;
- привлечение денежных средств для финансирования создания объекта недвижимости;
- продажа созданного объекта недвижимости.

Г)

- осуществление прединвестиционных исследований;
- организация и управление деятельностью по созданию объекта недвижимости: инженерные изыскания, проектирование, строительство.

Тест 9. Сформулируйте предмет договора строительного подряда.

А) Им является «результат выполненной работы», то есть объект нового строительства или иные работы, связанные со строящимся объектом.

Б) Им является «сумма денег выполненной работы», то есть количество затраченных денежных средств на строительство объекта.

В) Дата начала и конца строительства.

Г) Качество выполняемых работ.

Тест 10. Что относится к обязанностям сторон в договоре строительного подряда?

А) Заказчик обеспечивает Подрядчику нормальные условия для производства работ, создаёт условия для соблюдения требований техники безопасности и назначает ответственного для контроля за ходом работ.

Б) Оценка выявленных дефектов производится комиссионно с участием представителей обеих сторон.

В) Заказчик обязуется своевременно оплатить выполненные Подрядчиком работы.

Г) Все ответы верны

Тест 11. Как определяется договорная цена в договоре подряда?

А) Определяется на основании сметы-расчёта в базовых ценах 2001 г. с индексом изменения стоимости строительно-монтажных работ в условиях рынка с учётом фактической стоимости необходимых материалов.

Б) Определяется исходя из требований заказчика.

В) Определяется исходя из требований застройщика.

Г) Определяется на основании сметы-расчёта в текущих ценах с учётом фактической стоимости необходимых материалов.

Тест 12. Как проверить правильность расчета прямых затрат по локальной смете?

А) Это сумма основной з/п, эксплуатации машин, з/п механизмов, материалов и прочих прямых затрат.

Б) Разница себестоимости СМР, стоимости накладных расходов и материалов.

В) Всего по смете за вычетом сметной прибыли.

Тест 13. Как рассчитать сметную прибыль?

А) Это определённый процент от ФОТ.

Б) Взять из договора подряда.

В) С помощью коэффициента к общей сметной стоимости.

Г) Материалы плюс Накладные расходы.

Тест 14. Что такое форма КС-2?

А) Акт о приемке выполненных подрядных строительно-монтажных работ производственного, жилищного, гражданского и другого назначения, когда подрядчик (субподрядчик) выполнил СМР и заказчик (генподрядчик) не имеет к ним претензий.

Б) Акт приемки законченного строительством объекта.

В) Справка о стоимости выполненных работ и затрат.

Г) Акт приемки приемочной комиссией законченного строительством объекта.

Тест 15. Что такое форма КС-3?

А) Справка о стоимости выполненных работ и затрат.

Б) Акт приемки законченного строительством объекта.

В) Акт приемки приемочной комиссией законченного строительством объекта.

Г) Акт о приемке выполненных подрядных строительно-монтажных работ производственного, жилищного, гражданского и другого назначения.

Тест 16. Какие должностные лица подписывают КС-2?

А) Ответственные представители подрядного предприятия и заказчика, должности которых должны быть указаны в договоре подряда.

Б) Генподрядчик, заказчик.

В) Подрядчик.

Г) Заказчик.

Тест 17. Какие должностные лица подписывают КС-3?

А) Заказчик(генподрядчик), подрядчик(субподрядчик).

Б) Заказчик(генподрядчик).

В) Подрядчик(субподрядчик).

Г) Нотариус.

Тест 18. Какой первичный документ является основанием для перечисления денег от заказчика подрядчику?

А) Договор подряда.

Б) Акт о приемке выполненных работ по форме № КС-2.

В) Справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3.

Г) Сметный расчёт, согласованный с Заказчиком и Подрядчиком.

Раздел 6. ПЛАНИРОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ НОРМАТИВОВ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДЕВЕЛОПЕРА-ЗАСТРОЙЩИКА

Цель: практически отработать теоретические вопросы планирования и контроля нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщика.

6.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации

Необходимо произвести планирование и контроль финансовой устойчивости деятельности застройщика через расчет норматива обеспеченности обязательств (H^1), норматива целевого использования средств (H^2) и норматива безубыточности (H^3).

6.2. Практическое задание по бизнес-ситуации

По представленной девелопером-застройщиком ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, произвести расчет норматива обеспеченности обязательств (H^1), норматива целевого использования средств (H^2) и норматива безубыточности (H^3) и дать экспертное заключение о финансовой устойчивости деятельности девелопера-застройщика.

6.3. Пример выполнения практического задания по бизнес-ситуации

Отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства за III квартал 2012 г.

(квартал, год)

1.	Полное (фирменное) наименование застройщика (для индивидуальных предпринимателей – фамилия, имя, отчество, паспортные данные) на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «Фирс»
2.	Сокращенное наименование застройщика – юридического лица на русском языке	ООО «Фирс»
3.	Место нахождения застройщика (юридический адрес, место жительства)	440064, г. Пенза, пр. Строителей, 23
4.	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	5835062983
5.	Сведения о допуске на осуществление строительной деятельности (номер лицензии, дата выдачи, орган, выдавший лицензию, срок действия)	СМР-61-00952-61642444455-01100 на основании решения Правления СРО НП «Объединение строителей южного округа» от 01.02.2009 протокол №4/9

Заполняется в соответствии с данными договора участия в долевом строительстве.

Приложение N 2
к Правилам представления
застройщиками ежеквартальной
отчетности об осуществлении
деятельности, связанной с
привлечением денежных средств
участников долевого строительства

**Сведения о многоквартирном доме и (или) ином объекте
недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком
с привлечением денежных средств участников долевого строительства**

1. Наименование объекта недвижимости (функциональное назначение, количество этажей и т.п.)	Строящийся девятиэтажный жилой дом со встроенными офисными помещениями
2. Местоположение объекта недвижимости (строительный адрес)	г. Пенза, пр. Строителей, мкр. №9 «Арбеково»
3. Информация о зарегистрированном праве собственности или праве аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) объекта недвижимости (государственный регистрационный номер, дата регистрации)	Кадастровый номер 62/05-3096, принадлежит на праве аренды на основании постановления главы администрации г. Пензы №824 от 23.07.2005 года и договора №6764 аренды земель от 06.07.2005 года
4. Информация о разрешении на строительство (создание): номер, дата выдачи, кем выдано	Разрешение на строительство №127 от 26 сентября 2009 года
5. Информация об опубликовании или размещении проектной декларации (дата и место публикации или размещения)	газета «Строительство» №231 от 30 сентября 2009 года, сайт сети Интернет www.firs.ru
6. Общее количество самостоятельных частей в составе объекта недвижимости, в отношении которых могут заключаться договоры участия в долевом строительстве	1
7. Информация о заключенных договорах участия в долевом строительстве по объекту недвижимости: дата заключения первого договора общее количество заключенных договоров с начала строительства (создания) (N) количество договоров, заключенных за отчетный период (N _{о.п.}) количество договоров, расторгнутых за отчетный период (N _{р.}) общая сумма обязательств по договорам (млн.рублей) (O= N·S _{сд} =54·1,5=81)	26 декабря 2009 года 54 4 1 81
8. Информация о привлечении кредитных (заемных)	0

средств на строительство (создание) объекта недвижимости (привлекались или не привлекались). Если кредитные (заемные) средства привлекались, указывается общий объем привлеченных средств (млн.рублей)	
в том числе	0
до начала привлечения денежных средств участников долевого строительства	0
после начала привлечения денежных средств участников долевого строительства	0
9. Срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, предусмотренный договорами	IV квартал 2010 года
10. Информация о разрешении на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, завершеного строительством:	
номер, дата выдачи разрешения	–
кем выдано	–
дата передачи разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним	–
11. Информация об исполнении застройщиком договоров участия в долевом строительстве:	
количество исполненных договоров	0
количество неисполненных договоров	54
общая сумма неисполненных обязательств по договорам (млн.рублей)	81

Приложение N 3
к Правилам представления
застройщиками ежеквартальной
отчетности об осуществлении
деятельности, связанной с
привлечением денежных средств
участников долевого строительства

Сведения об использовании застройщиком привлеченных
денежных средств участников долевого строительства

№ п/п	Показатели	(млн.рублей)
1.	Остаток привлеченных денежных средств участников долевого строительства на начало отчетного периода ($S_{ост}$)	4
2.	Количество денежных средств участников долевого строительства, привлеченных застройщиком в отчетном периоде ($S_{о.п}$)	6
3.	Общее количество денежных средств участников долевого строительства, привлеченных застройщиком (сумма показателей граф 1 и 2)	10
4.	Количество денежных средств, использованных застройщиком в отчетном периоде для приобретения строительных материалов ($L - 30\%$ от графы 3)	3
5.	Количество денежных средств, использованных застройщиком в отчетном периоде на осуществление строительных работ и (или) оплату услуг подрядчиков ($M - 30\%$ от графы 3)	3
6.	Количество денежных средств, возвращенных в отчетном периоде застройщиком участникам долевого строительства в связи с расторжением договоров ($S_{в} = N_{р} \cdot S_{сд} = 1 \cdot 1,5 = 1,5$)	1,5
7.	Прочие расходы ($R - 15\%$ от графы 3)	1,5
8.	Общее количество денежных средств, израсходованных застройщиком за отчетный период (сумма показателей граф 4-7)	9
9.	Остаток привлеченных денежных средств участников долевого строительства на конец отчетного периода (разница между показателями граф 3 и 8)	1

Приложение N 4
к Правилам представления
застройщиками ежеквартальной
отчетности об осуществлении
деятельности, связанной с
привлечением денежных средств
участников долевого строительства
(в редакции, введенной в действие с 1 февраля 2007 года
постановлением Правительства Российской Федерации
от 16 января 2007 года N 14, -
см. предыдущую редакцию)

Форма

Сведения о нормативах оценки финансовой устойчивости
деятельности застройщика

Наименование установленного показателя (норматива)	Значение показателя
1. Норматив обеспеченности обязательств (H^1)*	$H^1 = \frac{A}{O} = \frac{84}{81} = 1,03$
2. Норматив целевого использования средств (H^2)*	$H^2 = \frac{A_H}{D} = \frac{3}{3,5} = 0,86$
3. Норматив безубыточности (H^3)*	1 (определяется как количество лет, из трех последних лет работы застройщика, в которых в годовом отчете о прибылях и убытках у застройщика в качестве конечного финансового результата деятельности отражалась прибыль)

* Указываются значения, определяемые в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации на основании части 3 статьи 23 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Контрольные вопросы

1. Назовите основные нормативно-правовые акты по регулированию оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика?
2. В каком виде предоставляется отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства?
3. Назовите основные сведения о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, указываемые в ежеквартальной отчетности.
4. Назовите основные показатели использования застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства.
5. Какие существуют нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика?
6. Как определяются значения нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика?
7. Какие существуют штрафные санкции за отклонения нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика от установленных значений?
8. С какой периодичностью застройщиком осуществляется предоставление отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства?

Тесты

Тест 1. Какого норматива оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика не существует?

- А) Норматив обеспеченности обязательств.
- Б) Норматив целевого использования средств.
- В) Норматив финансовой устойчивости.
- Г) Норматив безубыточности.

Тест 2. Оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика по нормативам обеспеченности обязательств и целевого использования средств осуществляется ...

- А) Еженедельно.
- Б) Ежегодно.
- В) Ежемесячно.
- Г) Ежеквартально.

Тест 3. Каким образом определяется норматив обеспеченности обязательств?

А) Путем деления суммы активов застройщика на сумму обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве.

Б) Путем деления уставного капитала застройщика на сумму обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве.

В) Путем деления суммы обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве на стоимость строительства.

Г) Такого норматива не существует.

Тест 4. Каким образом определяется норматив целевого использования средств?

А) Путем деления суммы активов застройщика, не связанных со строительством, на общую сумму его обязательств, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Б) Путем деления суммы активов застройщика, связанных со строительством, на общую сумму его обязательств, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

В) Путем деления общей суммы обязательств застройщика, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве на сумму активов застройщика, связанных со строительством.

Г) Такого норматива не существует.

Тест 5. Каким образом определяется норматив безубыточности?

А) как количество лет из расчета 5 последних лет работы застройщика, по итогам которых у застройщика отсутствовали убытки.

Б) как количество лет из расчета 3 последних лет работы застройщика, по итогам которых у застройщика отсутствовали убытки.

В) Путём деления выручки от реализации площадей по договорам участия в долевом строительстве на затраты, связанные со строительством.

Г) Такого норматива не существует.

Тест 6. Каким образом определяется норматив финансовой устойчивости деятельности застройщика?

А) Путём деления суммы финансовых выгод от продажи площадей по договорам участия в долевом строительстве на стоимость строительства.

Б) Путем деления суммы уставного капитала организации застройщика на доход от деятельности за отчетный период.

В) Путём деления дохода от деятельности застройщика на ставку рефинансирования ЦБ РФ.

Г) Такого норматива не существует.

Тест 7. Каким должно быть значение норматива обеспеченности обязательств?

- А) не менее 1.
- Б) не более 1.
- В) 0,75-1.
- Г) значение данного норматива не регулируется.

Тест 8. Каким должно быть значение норматива целевого использования средств?

- А) не менее 1.
- Б) не более 1
- В) 0, 5-1.
- Г) значение данного норматива не регулируется.

Тест 9. Каким должно быть значение норматива безубыточности?

- А) не менее 1.
- Б) не более 1.
- В) 3.
- Г) значение данного норматива не регулируется.

Варианты заданий для бизнес-ситуации №6

№ п/п	Изменяемые параметры										№ п/п	Изменяемые параметры									
	(N)	(N _{о.п.})	(N _р)	(S _{сд})	(S _{ост})	(S _{о.п})	A	A _н	Д	(N)		(N _{о.п.})	(N _р)	(S _{сд})	(S _{ост})	(S _{о.п})	A	A _н	Д		
1	50	3	1	1500	4	3	79	4	4,5	26	45	3	1	1400	4	5	73	5,5	5,7		
2	51	4	2	1490	5	3	80	3,5	4	27	46	4	2	1410	5	7	74	5	5,6		
3	52	5	1	1480	6	6	82	4	5	28	47	5	1	1420	6	6	75	4,5	4,9		
4	53	6	2	1470	7	4,5	83	3,5	4,2	29	48	6	2	1430	7	5	76	4	4,7		
5	54	7	2	1460	8	7	85	4	4,7	30	49	7	2	1440	8	7	78	4,5	5,5		
6	55	8	1	1450	9	10	86	3,5	3,8	31	50	8	1	1450	9	9	79	4	4,9		
7	56	3	2	1440	6	5	88	4	4,6	32	51	3	2	1500	6	6	86	5	5,6		
8	57	4	1	1430	7	5	90	4,5	5	33	52	4	1	1510	7	5	88	5,5	6,2		
9	58	5	2	1420	5	8	91	4	5	34	53	5	2	1520	5	7	90	6	6,6		
10	59	6	2	1410	4	7	93	4,5	5,1	35	54	6	2	1530	4	9	91	5,5	5,9		
11	60	7	1	1400	5	9	94	4	4,2	36	55	7	1	1540	5	9	93	6	6,7		
12	61	8	2	1500	6	9	96	4,5	5,3	37	56	8	2	1550	6	9	94	5,5	6,4		
13	62	3	1	1490	7	3	97	4	5,4	38	57	3	1	1560	7	3	96	6	6,5		
14	63	4	2	1480	8	4	99	4,5	5,4	39	58	4	2	1570	8	6	97	5,5	6		
15	64	5	2	1470	9	5	101	5	5,5	40	59	5	2	1580	9	7	99	6	6,8		
16	65	6	1	1460	6	7	103	5,5	6	41	60	6	1	1500	6	7	101	6,5	7,6		
17	66	7	2	1450	7	7	104	5	5,4	42	61	7	2	1510	7	11	103	7	7,9		
18	67	8	1	1440	5	11	106	5,5	6	43	62	8	1	1520	5	9	104	6,5	7,8		
19	68	3	1	1430	4	5	107	5	6	44	63	3	1	1530	4	6	106	7	7,4		
20	69	4	2	1420	5	6	108	4,5	5,2	45	64	4	2	1540	5	6	107	6,5	7		
21	70	5	1	1410	6	6	109	4	5,3	46	65	5	1	1550	6	7	108	6	7,1		
22	71	6	2	1400	7	7	111	4,5	6	47	66	6	2	1560	7	9	109	5,5	6,1		
23	72	7	1	1500	8	9	113	5	5,9	48	67	7	1	1570	8	9	111	6	7,2		
24	73	8	2	1450	9	7	115	5,5	6,1	49	68	8	2	1500	9	10	112	5,5	5,8		
25	74	6	2	1400	6	6	116	5	5,4	50	69	6	2	1520	6	9	113	5	6,5		

Раздел 7. АНАЛИЗ РИСКОВ ПРИ ПОРТФЕЛЬНОМ УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

7.1. Постановка задачи

Оценка уровня риска портфеля недвижимости может выполняться по различным методикам. Рассмотрим две из них.

1. Уровень риска по каждому из активов, являющихся составной частью портфеля недвижимости, находится как функция от уровня ликвидности, ставки доходности и уровня стабильности получения доходов:

$$R = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n L_j D_j C_j,$$

где L_j – уровень ликвидности;

D_j – ставка доходности активов;

C_j – уровень стабильности получения доходов;

i – различные регионы;

j – типы недвижимости.

Прядок проведения относительной оценки уровня риска портфеля активов отражен в табл. 45.

Таблица 45

Модель табличной оценки уровня риска управления портфелем
недвижимости

Активы портфеля	Уровень ликвидности L_j		Ставка доходности D_j		Уровень стабильности C_j		Удельный вес активов в портфеле
	оценка	удельный вес	оценка	удельный вес	оценка	удельный вес	
1	2	3	4	5	6	7	8
Офисная недвижимость в i -м регионе							
Жилая недвижимость (многоквартирная) в i -м регионе							
Индустриальная недвижимость в i -м регионе							
Многофункциональная недвижимость в i -м регионе							
Итого:							100 %

Оценка уровня ликвидности, ставки доходности и стабильности потока доходов от каждого типа доходной недвижимости в различных регионах дается экспертом в процентах как средняя, средневзвешенная, мода или медиана. Затем каждому показателю присваивается определенный удельный вес, который определяется в зависимости от целей формирования портфеля. Например, если основной целью формирования портфеля служит получение стабильного потока доходов по протяжении длительного периода времени, то этому показателю придается наибольший удельный вес. Если основной целью формирования портфеля выступает поддержание высокого уровня ликвидности, то наибольший удельный вес присваивается данному показателю. Сумма весов по горизонтали должна быть равна 1, или 100 %

2. Уровень риска инвестирования в каждый из активов определяется как стандартное отклонение или коэффициент вариации. Уровень риска портфеля определяется как средневзвешенная. Например, коэффициент вариации вложения капитала в офисную недвижимость в i -м регионе равен 0,91, в жилую недвижимость 1,2, в индустриальную недвижимость 0,58. Удельный вес данных активов составляет в портфеле соответственно 65 %, 22 %, 13 %, уровень риска портфеля данной структуры составит: $0,91 \cdot 0,65 + 1,2 \cdot 0,22 + 0,58 \cdot 0,13 = 0,4020$. Как правило, риск портфеля может быть уменьшен по сравнению с риском его составных частей. Это снижение уровня риска за счет формирования портфеля активов, имеющих отрицательную корреляцию, выступает обычным эффектом портфеля.

Доходность портфеля X

$$R_X = aR_a + bR_b + zR_z,$$

где R_a, bR_b, zR_z – соответствующие ставки доходности активов;

a, b, z – удельные веса активов в структуре портфеля.

Стандартное отклонение как меру неуправляемого риска портфеля можно определить по формуле

$$\sigma_X = \sqrt{W_1^2 \sigma_1^2 + W_2^2 \sigma_2^2 + \rho_{1,2} W_1 W_2 \sigma_1 \sigma_2},$$

где W_1, W_2 – удельные веса активов;

$\rho_{1,2}$ – коэффициенты корреляции активов:

$$\rho = \frac{\text{cov } xy}{\sigma_x \sigma_y}.$$

Виды рисков при планировании портфеля

Для определения тенденции измерения стоимости объектов доходной недвижимости портфеля недвижимости необходимо учитывать следующие виды рисков:

- изменения ожидаемого потока доходов отдельных типов недвижимости;

- региональный;
- инфляционный;
- изменения налоговых ставок на капитал и на недвижимость;
- изменение коэффициента капитализации;
- кредитный при использовании заемного капитала;
- снижения ликвидности рынков недвижимости.

Качественное управление данными видами рисков должно привести к росту стоимости активов портфеля, поскольку от ликвидности рынка недвижимости, регионального риска, кредитного риска, инфляционного риска, изменений в налогообложении на капитал и на недвижимость, потока доходов от недвижимости.

Связи между стоимостью активов портфеля и данными видами рисков характеризуются статической зависимостью, изменение одной из величин влечет изменение распределения другой величины, поскольку обе величины подвержены действию многих факторов, причем среди них есть факторы, общие для данных величин. Более точно данную зависимость можно определить как корреляцию, при изменении одной из величин меняется и среднее значение другой величины.

Следует учитывать, что перечисленные виды рисков воздействуют на стоимость в различных направлениях. Например, инфляционный риск и инфляционные ожидания вызывают рост стоимости недвижимости, поскольку вложение капитала в недвижимость является традиционным средством защиты от инфляции. Влияние рассмотренных видов риска на стоимость активов портфеля недвижимости отражено в табл. 46.

Т а б л и ц а 4 6

Модель взаимосвязи риска и изменения стоимости актива

Вид риска	Повышения фактора	Изменение стоимости актива
Риск изменения ожидаемого потока доходов отдельных типов недвижимости	Потока доходов	Повышение стоимости актива
Региональный риск	Риска	
Инфляционный риск	Темпов инфляции	Снижение стоимости
Риск изменения налоговых ставок на капитал	Налогов на капитал и на недвижимость	Повышение стоимости Снижение стоимости
Риск изменения коэффициента капитализации	Коэффициента капитализации	Снижение стоимости
Кредитный риск при использовании заемного капитала	Кредитного риска	Снижение ликвидности рынка недвижимости и стоимости недвижимости

Стоимость портфеля недвижимости не зависит от финансовой структуры инвестируемого капитала.

7.2. Практическое задание по бизнес-ситуации

В данной работе каждому студенту необходимо решить следующую типовую задачу.

Задача: оценить уровень риска портфеля недвижимости, если управляющий располагает следующими данными согласно табл. 47. Для оценки параметров риска используется шкала от 0 до 1.

7.3. Пример выполнения задания по бизнес-ситуации

Исходные данные для расчётов представленные в виде табл. 47.

Т а б л и ц а 47

Исходные данные для расчета риска управления портфелем

№ п/п	Тип недвижимости j	Уровень ликвидности L_j		Ставка доходности D_j		Уровень стабильности C_j		Удельный вес активов в портфеле z_j	
		оценка	удельный вес	оценка	удельный вес	оценка	удельный вес		
1	Цена недвижимости по розничной торговле	0,8	30 %	0,7	30 %	0,8	40 %	40 %	
2	Офисная недвижимость	0,6	40 %	0,4	20 %	0,7	40 %	40 %	
3	Складская недвижимость	0,5	10 %	0,6	60 %	0,6	30 %	20 %	
								Итого:	100 %

Решение

1. Суммарный риск недвижимости активов портфеля по розничной торговле:

$$R_1 = 0,8 \times 0,03 + 0,7 \times 0,3 + 0,8 \times 0,4 = 0,77.$$

2. Суммарный риск активов портфеля по офисной недвижимости:

$$R_2 = 0,6 \times 0,4 + 0,4 \times 0,2 + 0,7 \times 0,4 = 0,50.$$

3. Суммарный риск активов портфеля по складской недвижимости:

$$R_3 = 0,5 \times 0,1 + 0,6 \times 0,6 + 0,6 \times 0,3 = 0,59.$$

4. Итоговый риск всего портфеля недвижимости:

$$R_0 = 0,77 \times 0,4 + 0,50 \times 0,4 + 0,59 \times 0,2 = 0,63.$$

Таким образом, общие результаты расчетов можно представить в виде табл. 48.

Значения риска управления портфелем

№ п/п	Тип недвижимости j	Величина риска портфельного актива j , R_j	Общий риск портфеля R_0
1	Недвижимость по розничной торговле	0,77	0,63
2	Офисная недвижимость	0,50	

Контрольные вопросы

1. Какие существуют классы рисков?
2. Что такое отраслевой риск?
3. Что такое экономический риск?
4. Что такое инвестиционный риск?
5. Какие существуют виды предпринимательского риска?
6. Какие существуют виды предпринимательского риска?
7. Что такое экологический риск?
8. Какие виды риска необходимо учитывать для определения тенденции измерения стоимости объектов доходной недвижимости?
9. Как рассчитывается общий (совокупный) риск?
10. Какие существуют основные способы управления рисками?
11. Какие существуют методы минимизации рисков?

Тесты

Тест 1. На какие виды рисков делится предпринимательский риск?

- А) Финансовый и коммерческий.
- Б) Финансовый и экономический.
- В) Экономический и коммерческий.
- Г) Коммерческий и инвестиционный.

Тест 2. Какие виды рисков относятся к финансовым?

- А) Валютный, кредитный, процентный и рыночный (портфельный).
- Б) Валютный, кредитный, процентный и маркетинговый.
- В) Эксплуатационный, маркетинговый, процентный и косвенный.
- Г) Маркетинговый, процентный, кредитный и валютный.

Тест 3. Какие виды рисков относятся к коммерческим?

- А) Маркетинговые, деловые, эксплуатационные и процентный.
- Б) Маркетинговые, деловые, эксплуатационные и косвенные, связанные с внешними факторами.

- В) Косвенные, рыночные, деловые и эксплуатационные.
- Г) Валютные, маркетинговые, деловые и рыночные.

Тест 4. На какие типы делится инвестиционный риск?

- А) Незавершения строительства, превышения затрат и финансовые риски.
- Б) Консервации проекта, экологический и производственный.
- В) Производственный, экономический и риски, связанные с рынком.
- Г) Превышения затрат, отраслевой и экономический.

Тест 5. Какого метода анализа рисков не существует?

- А) Количественный анализ конкретного вида рисков.
- Б) Экспресс-анализ финансовой устойчивости предприятия.
- В) Анализ ликвидности баланса.
- Г) Детерминированный анализ рисков.

Тест 6. Какие способы применяются для эффективного управления рисками?

- А) Диверсификация, страхование, учёт.
- Б) Диверсификация, страхование, хеджирование.
- В) Хеджирование, диверсификация, анализ.
- Г) Страхование, учёт, хеджирование.

Тест 7. На какие виды подразделяется риск по уровню оценки?

- А) Страновой, отраслевой, фирменный, мировой.
- Б) Индивидуальный, фирменный, отраслевой, страновой.
- В) Мировой, отраслевой, экономический, индивидуальный.
- Г) Индивидуальный, финансовый, отраслевой, страновой.

Тест 8. Какие методы применяют при количественном анализе риска?

- А) Статистический, анализ целесообразности затрат, экспертных оценок.
- Б) Аналитический, экспертных оценок, измерительный.
- В) Экспертных оценок, измерительный, статистический.
- Г) Использование аналогов, экспертных оценок, расчетный.

Раздел 8. ПЛАНИРОВАНИЕ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРИБРИТЕНИЯ ПРАВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Цель: на практике отработать внутрифирменные методы планирования и экономической экспертизы возможной стоимости приобретения прав аренды по земельному участку для комплексного освоения в жилищном строительстве на открытых аукционах с использованием оценочных методов сравнимых продаж, капитализации земельной ренты и метода предполагаемого использования.

8.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации

Инвестиционно-строительная компания готовится принять участие в открытом аукционе в г. Пензе по приобретению прав аренды на земельный участок под комплексное жилищное строительство. В этой связи планово-экономическим службам необходимо запланировать финансовый бюджет по возможно-допустимой сумме средств компании для участия в аукционе на основе проведения экономической экспертизы рыночной стоимости прав аренды. Для этих целей необходимо воспользоваться традиционными оценочными подходами: сравнительным, затратным и доходным и соответствующими оценочными методами – сравнимых продаж, капитализации земельной ренты и предполагаемого использования или метода инвестиционных контрактов.

8.2. Практическое задание по бизнес-ситуации

1. В соответствии с выданным заданием на курсовой проект произвести описание оцениваемого земельного участка, определить вариант градостроительного развития земельного участка, предназначенного для комплексного освоения, рассчитать его ТЭП согласно предполагаемого генплана застройки;

2. Выполнить расчет рыночной стоимости прав на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для комплексного освоения с использованием метода сравнимых продаж, капитализации земельной ренты и метода предполагаемого использования;

3. Произвести согласование полученных результатов и дать итоговое заключение о рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка;

4. Дать заключение о плановом бюджете средств компании на участие в открытом земельном аукционе по приобретению прав аренды на земельный участок под комплексную жилую застройку;

5. Индивидуальные варианты для студентов с изменяемыми параметрами даны в табл. 76-79. Образец бланка задания по бизнес-ситуации данного курсового проекта дан в прил. 8.

6. Генплан микрорайона предполагаемой комплексной жилой застройки показан на рис. 3.

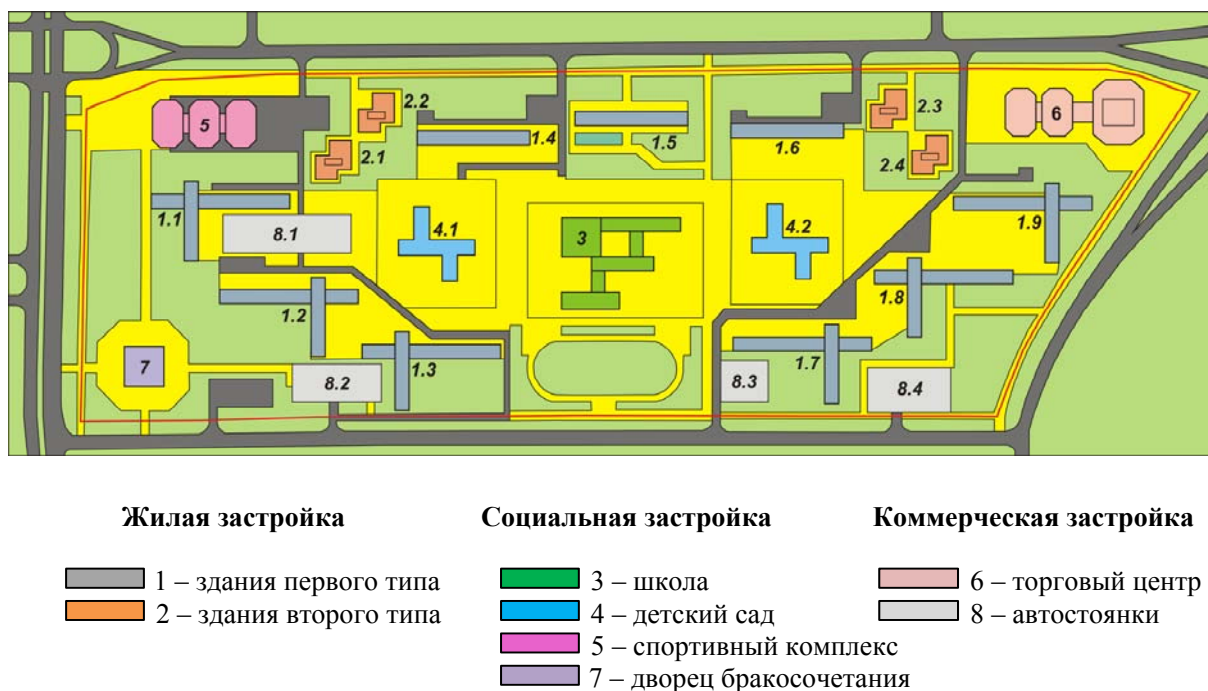


Рис. 3. Характеристика земельного участка, выставленного на открытый аукцион в виде генерального плана комплексной жилой застройки микрорайона № 8 III очереди строительства Арбеково в г. Пензе

8.3. Пример выполнения практического задания по бизнес-ситуации

8.3.1. Исходные данные для оценки

8.3.1.1. Общее местоположение объекта оценки, описание земельного участка и основные условия оценки

Объект оценки расположен в западной части города Пензы на окраине. Земельный участок неправильной формы, имеет площадь 218 431 кв.м. В соответствии с кадастровым планом земельный участок находится примерно в 150 м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Лядова, дом 52.

Данные об общем местоположении объекта оценки внесены в табл. 49, а описание земельного участка и основные условия оценки внесены в табл. 50.

Т а б л и ц а 49

Данные об общем местоположении объекта оценки

Субъект Федерации	Пензенская область
Город (населенный пункт)	г. Пенза
Район	Октябрьский
Микрорайон строительства и строительный адрес	Микрорайон №8 III очереди района Арбеково

Т а б л и ц а 50

Описание земельного участка и основные условия оценки

№ п/п	Параметры	Информация
1	2	3
1	Идентификация земельного участка	Участок был обследован на месте размещения. В процессе обследования проведена идентификация участка. На основании осмотра и имеющейся документации оцениваемый земельный участок действительно соответствует участку, расположенному по адресу: г. Пенза, р-н Октябрьский, 3-я очередь жилого района «Арбеково», мкр. №8, имеющему кадастровый номер 58:29:01 008 004:0041, площадью 218 431 кв.м. Местоположение соответствует истинному. Индивидуальные признаки, характеризующие участок, совпадают с действительностью.
2	Целевое назначение	Для комплексной многоэтажной застройки
3	Категория земель, целевое назначение	Земли поселений
4	Кадастровый номер	58:29:01 008 004:0041
5	Инженерная инфраструктура	Согласно генплану застройки (рис. 3) и техническим условиям (табл. 51).
6	Выявление особых обстоятельств и ограничений	Земельный участок не имеет ограничений природоохранного, санитарно-экологического, рекреационного характера или иных, связанных со специфическими особенностями объекта, поэтому может использоваться в соответствии с разрешенным использованием (назначением) – для многоэтажной застройки.
7	Характер текущего использования	Не используется
8	Верификация прав на земельный участок	Земельный участок на праве собственности принадлежит Комитету по управлению муниципальным имуществом г. Пензы.
9	Топография местности	Рельеф участка спокойный, нарушен незначительно, участок прямоугольной формы с наклонно-плоской поверхностью, перепад высот в границах участка более 5 м, уклон территории более 20 %
10	Транспортная доступность	Хорошая

**8.3.1.2. Исходные данные по техническим условиям
на инженерное обустройство строительства микрорайона № 8
III очереди строительства Арбеково**

Характеристика технических условий по данному земельному участку внесена в табл. 51 как перечень работ и расчетная стоимость инженерного обустройства строительства микрорайона.

Т а б л и ц а 5 1

**Перечень работ и расчетная стоимость инженерного обустройства
строительства микрорайона в составе технических условий**

№ п/п	Вид инженерного обеспечения	Перечень работ	<u>Диаметр, мм</u> Протяженность, км	Расчетная стоимость, тыс. руб. (цены 2013г.)
1	2	3	4	5
1	Водоснабжение	<p>1. Реконструкцию всех сооружений на площадке «Кирпичная» с резервуаром чистой воды емкостью 8000 м³ на площадке «Кирпичная»</p> <p>2. Водопровод Д-1000 мм от реконструируемой насосной станции 2-го подъема до площадки резервуаров емкостью 2×5000 м³ с заходом водовода в проектируемый резервуар емкостью 10000 м³ и с объединением существующих водоводов 2Д-800 мм в р-не существующих резервуаров емкостью 2×10000 м³</p> <p>3. Резервуар емкостью 10000 м³ на Бойцовой горе</p> <p>4. Водопровод Д-700 мм вдоль ж/д до насосной станции «Побочино» от водопровода Д-800 мм в районе ул. Стасова-авторынок</p> <p>5. Насосную станцию «Побочино» производительностью 37 тыс.м³/сут на 4 раб. насоса, 2 резервных.</p> <p>6. Два резервуара емкостью 3200 мм на площадке «Побочино»</p> <p>7. Водопровод 2Д-500м, Д-400 мм от насосной станции «Побочино» до мкр. №6, 7, 8.</p> <p>8. Перемычка между водоводом 1000 мм и 2Д-800 мм и строительство водовода Д-700 мм до НС «Побочино»</p>	<p><u>Д1000</u> 6,8</p> <p><u>Д700</u> 2,6</p> <p><u>2Д500-400</u> 2,1</p> <p>8,5</p>	171 975,8

Окончание табл. 51

1	2	3	4	5
2	Водоотведение	НСК-№4а с переключением самотечного коллектора Д-1000 мм, идущего на НСК-4. Напорно-самотечную канализацию от НСК-4а до приемной камеры очистных сооружений канализации. Самотечную часть коллектора принять Д-1200 мм. Канализование мкр. выполнить по рабочим чертежам, разработанным ОАО «Пензгражданпроект»	<u>2Д-800-1000</u> 10,5	13 720,0
3	Электро-снабжение	Замена существующих трансформаторов на ПС «Арбеково-2» на трансформаторы мощностью по 40 МВт. Запроектировать и построить РП. Запроектировать и построить необходимое кол-во ТП. Проектирование и прокладка к каждому из трех РП-10 кВ высоковольтных электрокабелей 2×240 мм ² от ПС 110/10 кВ «Арбеково-2 и необходимого количества трансформаторных подстанций с электролиниями	3 шт. 1 шт. <u>мкр.№6-ПС</u> 0,45 <u>мкр.№6-ПС</u> 0,45 <u>мкр.№6-ПС</u> 0,45	15 195,0
4	Теплоснабжение	1 вариант: от котельной «Арбеково» после ее расширения, НС, гидравлическим расчетом, строительство ЦТП и внутриквартальных теплотрасс. 2 вариант: Проектирование и строительство нового источника тепла	5,8	70 980,0
5	Газоснабжение	1 вариант: от газопровода ср/д Д-425 мм по пр. Строителей со строительством ГРП и сетей н/д. 2 вариант: от газопровода ср/д Д-159 мм на ГРП мкр. №2 с выполнением гидравлического расчета на пропускную способность и перекладкой существующего газопровода ср/д на ГРП Д-159 мм на больший диаметр.	2,0 1,6	4 700,0
6	Ливневая канализация	Строительство ливневой канализации с подключением во 2-й водосток с устройством очистных сооружений	1,2	3 464,0
7	Телефонизация	-	-	250
8	Наружное освещение	Строительство сетей наружного освещения	-	640
9	Итого	-	-	280 924,8

8.3.1.3. Исходные данные по обременению строительства социальной инфраструктуры как элемент инвестиционного контракта

Перечень работ и расчетная стоимость инженерного обустройства социальной инфраструктуры внесены в табл. 52. Перечень объектов и расчетная стоимость строительно-монтажных работ для возведения социальных объектов внесены в табл. 53.

Т а б л и ц а 5 2

Перечень работ и расчетная стоимость инженерного обустройства социальной инфраструктуры

№ п/п	Вид инженерного обеспечения	Расчетная стоимость, млн. руб. (цены 2013 г.)
1	Водоснабжение	20,8089
2	Водоотведение	0,4939
3	Электроснабжение	3,6726
4	Теплоснабжение	11,9556
5	Газоснабжение	-
6	Ливневая канализация	1,7845
7	Телефонизация	0,0125
8	Наружное освещение	0,0320
9	Итого:	38,80

Т а б л и ц а 5 3

Расчетная стоимость обременения строительства социальной инфраструктуры

№ п/п	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.)
1	2	3	4	5
1	Школа на 1400 мест (Ш)	500	7,76	507,76
2	Детский сад на 250 мест (ДС ₁)	147	7,76	154,76
3	Детский сад на 250 мест (ДС ₂)	147	7,76	154,76
4	Спортивный комплекс (СК)	800	7,76	807,76
5	Дворец бракосочетания (ДБ)	100	7,76	107,76
6	Итого:	1694	38,80	1732,80

Таким образом, общая стоимость обременения социальной инфраструктуры с учетом стоимости инженерного обеспечения на 2015 год составляет – 1732,80 млн руб.

8.3.1.4. Генплан застройки и его технико-экономические показатели

В соответствии с заданием на оценку в составе генерального плана микрорайона № 8 III очереди строительства Арбеково на территории микрорайона предусмотрены три вида застройки:

- жилая (девять двенадцатиэтажных жилых зданий – Ж₁₂, четыре восемнадцатиэтажных жилых здания – Ж₁₈);
- социальная (школа на 1400 мест – Ш, 2 детских сада на 250 мест каждый – ДС₁, ДС₂, спортивный комплекс – СК, дворец бракосочетания – ДБ);
- коммерческая (торгово-деловой центр – ТДЦ, автостоянки – А).

Технико-экономические показатели коммерческой застройки показаны в табл. 54, общественной застройки в табл. 55, жилой застройки в табл. 56.

Площадь квартир и коммерческих объектов, которые будут продаваться внесены в табл.57.

Т а б л и ц а 5 4

Технико-экономические показатели коммерческих объектов

Наименование	Этажность	Кол-во зданий	Площадь застройки, м ²	Общая площадь здания, м ²	Строительный объем здания, м ²
1	2	3	4	5	6
Торгово-деловой центр (ТДЦ)	4-16	1	3588	34934	169709
Автостоянки (А)	-	4	1665	-	-
Всего	-	5	5253	34934	169709

Т а б л и ц а 5 5

Технико-экономические показатели социальных объектов

Наименование	Этажность	Кол-во зданий	Площадь застройки, м ²	Общая площадь здания, м ²	Строительный объем здания, м ²
1	2	3	4	5	6
Школа (Ш)	3	1	3335	11806	43355
Детский сад (ДС)	2	2	2592	6882	27216
Спортивный комплекс (СК)	3	1	2549	9023	38323
Дворец бракосочетания (ДБ)	2	1	1665	4420	14482
Всего по общественным зданиям и сооружениям	-	5	10141	32131	123376

Т а б л и ц а 5 6

Технико-экономические показатели жилой застройки

Наименование	Кол-во домов	Кол-во квартир	Площадь застройки, м ²	Общая площадь квартир, м ²	Площадь помещений общего назначения, м ²	Общая площадь здания, м ²	Строительный объем здания, м ²
1	2	3	4	5	6	7	8
12-ти этажные жилые здания (Ж ₁₂)	9	1560	15206	117089	10644	188407	520704
18-ти этажные жилые здания (Ж ₁₈)	4	445	2788	33177	1952	49347	161704
Всего по жилой застройке	13	2005	17994	150266	12596	237754	520704

Т а б л и ц а 5 7

Бюджет продаж площадей жилой и коммерческой недвижимости микрорайона застройки

№ п/п	Вид застройки	Название объекта	Номер по генплану (см. рис. 3)	Площадь, м ²
1	Жилая	12-ти этажные жилые здания	1.1	14 636,33
			1.2	14 636,33
			1.3	14 636,33
			1.4	9 757
			1.5	9 757
			1.6	9 757
			1.7	14 636,33
			1.8	14 636,33
			1.9	14 636,33
			Всего:	117 089
		18-ти этажные жилые здания	2.1	8 294,25
			2.2	8 294,25
			2.3	8 294,25
			2.4	8 294,25
Всего:	33 177			
2	Коммерческая	Торгово-деловой центр	6	19 222
		Автостоянки	8.1	17 950
			8.2	11 966
			8.3	5 984
			8.4	11 967

Генеральный план застройки микрорайона № 8 III очереди строительства Арбеково показаны на рис. 3.

Дополнительными расчетными условиями являются:

1) затраты на технические условия включаются в состав себестоимости и выполняются в течение $t = 2$ года (с 2013 по 2015 гг.) (см. график строительства – рис.6.9);

2) стоимость строительства социальной инфраструктуры микрорайона застройки определяется как стоимость рассматриваемого инвестиционного контракта с городской администрацией и является обязательным условием предполагаемой застройки участка данными социальными объектами за счет инвестора;

3) себестоимость строительства в расчетах определяется условно-нормативно в размере $B = 50\%$ выручки от реализации квартир. Помимо строительно-монтажных работ в себестоимость включены экспертиза, авторский надзор, технический надзор, проектные работы, инженерное обустройство и сети.

4) плановый график продаж недвижимости в зависимости от объема строящегося жилья по календарному графику принимаем: 1 год строительства объекта – 70% всех площадей; 2 год строительства объекта – 30% всех площадей. Плановая продолжительность строительства жилого дома – 2 года. Рост цен на недвижимость прогнозно принят 12% в год;

5) баланс площадей земельного участка был составлен согласно своду правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), утвержденных Приказом Минрегиона РФ от 28 декабря 2010 г. N 820 сокращенно СП42.13330.2011 (табл. 58).

Т а б л и ц а 5 8

Баланс площадей земельного участка
под комплексное жилищное строительство

№ 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

Окончание табл. 58

1	2	3	4
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 также 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

Согласно СП42.13330.2011 основными показателями для расчета площадей земельного участка по видам и группам разрешенного использования являются:

- плотность застройки (табл. 59);
- нормы расчета земельных участков занятых объектами недвижимости, относящихся к той или иной группе разрешенного использования;
- коэффициент семейности данного региона.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

В региональных, местных градостроительных нормативах и Правилах землепользования и застройки муниципальных образований могут быть установлены дополнительные показатели, характеризующие предельно допустимый строительный объем зданий и сооружений по отношению к площади участка; число полных этажей и допустимую высоту зданий и сооружений в конкретных зонах, а также другие ограничения, учитывающие местные градостроительные особенности (облик поселения, историческая среда, ландшафт). Полученные коэффициенты не должны превышать коэффициенты, приведенные в табл. 59.

Таблица 59

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
1	2	3
Жилая		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
То же – реконструируемая застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,6	1,6
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,4 0,3	0,8 0,6
Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4

1	2	3
Общественно-деловая Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная <*>	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8
<*> Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.		

Для выполнения данной работы мы будем считать, что площадь земельного участка занятого жилищным строительством будет составлять 44,4 % от общей площади земельного участка. Так же согласно балансу площадей площадь S_k – 8,8 %, S_o – 21,8 %. А площадь под гаражами и автостоянками будем рассчитывать в зависимости от количества жителей строящегося района.

Для расчёта площади земельного участка, занятого гаражами и автостоянками (S_n), нам понадобятся следующие данные:

– Количество квартир ($K_{кв}$). Принимаем, что в домах 1-го типа 6 домов по 16 квартир на этаже и 3 дома по 10 квартир на этаже, в домах 2-го типа 6 квартир. В зависимости от этажности рассчитываем количество квартир. В данном примере оно равно 2005 квартир.

– Коэффициент семейности ($K_{сем}$).

Коэффициент семейности – коэффициент, определяемый как число семей, приходящихся на 1000 человек постоянного населения (исключая разведенные семьи). Величина $K_{сем}$ зависит от соотношения между числом членом семей и числом одиноких в населении страны, а также от величины семьи.

Коэффициент семейности для каждого региона Российской Федерации можно узнать в территориальном органе Федеральной службы Государственной статистики. Для Пензенской области по итогам последней переписи населения он составляет – 3,2.

– Уровень автомобилизации ($У_a$).

Автомобилизация — оснащённость населения автомобилями. Уровень автомобилизации (иногда — уровень **моторизации**) населения рассчитывается из показателя среднего количества индивидуальных легковых автомобилей, приходящихся на 1000 жителей. Уровень автомобилизации в Пензенской области составляет 236,2.

Для расчета S_n нам необходимо знать прогнозируемое количество жителей в строящемся районе ($Ж_p$). Оно будет составлять:

$$Ж_p = K_{кв} \times K_{сем} = 2005 \times 3,2 = 6416 \text{ человек.}$$

Рассчитываем количество машин в строящемся микрорайоне ($K_{\text{маш}}$):

$$K_{\text{маш}} = Ж_p \times Y_a = 6,416 \times 236,2 = 1515 \text{ шт.}$$

Согласно СП42.13330.2011 на одно машино-место необходимо 3,5-4 кв.м земли, соответственно для размещения автомобилей на стоянках требуется земельный участок площадью $S_{\text{п}} = 6060$ кв.м.

Площадь земельного участка, занятая внутриквартальными дорогами, проходами, проездами с твердым покрытием, а также зонами отдыха ($S_{\text{д}}$) будет составлять оставшуюся площадь от общей площади земельного участка, выделенную под комплексное жилищное строительство.

В соответствии со статьей 30.2 Земельного Кодекса земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

8.3.1.5. Вид оцениваемых имущественных прав

В соответствии со статьей 30.2 Земельного Кодекса земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

8.3.2. Характеристика методов оценки стоимости земельного участка, которые применяются в процессе оценки

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, предназначенных для комплексного жилищного строительства, целесообразно применять следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод предполагаемого использования или «инвестиционных контрактов».

Метод сравнения продаж является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов.

Метод дает достаточно точные результаты только на развитом информационно-открытом конкурентном рынке.

Метод капитализации земельной ренты основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализоваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка.

Метод предполагаемого использования – наиболее универсальный расчетный метод, поскольку основан на реальных графиках застройки микрорайона строительства с использованием планируемых графиков продаж всей строящейся недвижимости и определением чистого дохода инвестора с выделением определенной части дохода на приобретение прав аренды. В том случае, если доход инвестора от коммерческого использования земельного участка равен нулю, то этот участок не представляет для инвесторов-застройщиков коммерческого интереса. Именно поэтому от прогнозного дохода в этом методе выделяется определенная часть на оплату стоимости приобретения данного земельного участка на аукционе. Данный метод в бизнес-ситуации 8 принят в качестве основного расчетного метода.

Другой разновидностью аналогичных расчетов является метод «инвестиционных контрактов». Он возник в связи с предоставлением земельных участков на условиях последующего раздела построенного за счет средств инвестора объекта между городом (собственником земли и инженерной инфраструктуры) и инвестором (арендатором земельного участка). Фактическая оплата покупки права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется в натуральной форме. Стоимость права на заключение договора аренды земельного участка определяется как текущая стоимость платежа за землю в натуральной форме по условиям данного инвестиционного контракта. Методика основана на определении текущей рыночной стоимости переходящих городу построенных площадей. В нашем случае городу переходит социальная инфраструктура, которая является элементом инвестиционного контракта.

8.3.3. Расчет стоимости права на заключение договора аренды методом сравнимых продаж

Метод сравнимых продаж основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Для использования метода необходима информация о ценах продаж земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подбор земельных участков, сопоставимых по ценообразующим факторам (элементам сравнения) с оцениваемым участком, с известными ценами продаж;
- внесение поправок в цены продаж сопоставимых земельных участков, позволяющих учесть отличия объекта оценки от сопоставимого объекта по выбранным ценообразующим факторам (корректировка цен продаж сопоставимых объектов);
- расчет стоимости земельного участка как среднего или средневзвешенного значения скорректированных цен сопоставимых объектов.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в табл. 60.

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены в табл. 61.

Виды и обоснование корректировок, примененных в табл. 61, приведено в табл. 62.

Т а б л и ц а 6 0

Характеристика объектов-аналогов для сравнительного метода

Источник информации	Объекты – аналоги		
	№ 1	№ 2	№ 3
	Официальный сайт Администрации города Пензы http://www.penza-gorod.ru/	Официальный сайт Администрации города Пензы http://www.penza-gorod.ru	Официальный сайт Администрации города Пензы http://www.penza-gorod.ru
1	2	3	4
Цена	59 061 610	275 187 318	177 700 000,00
Адрес	2-й мкр. Кривозерье	район «Междуречье»	в районе микрорайона № 8 жилого района Арбеково
Совершенная сделка или предложение	сделка	сделка	сделка
Переданные имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды

Окончание табл. 60

1	2	3	4
Рыночные условия = время	2012	2012	2013
Местоположение (рис. 6)	Южная часть города	Восточная часть города	Западная часть города
Площадь объекта	58 090	200 809	145 117
Рельеф объекта	спокойный	спокойный	спокойный
Геометрическая форма участка	Правильная	Правильная	Правильная
Наличие инженерных коммуникаций	нет	нет	нет
Характер использования	Комплексное многоэтажное жилищное строительство	Комплексное малоэтажное жилищное строительство	Комплексное многоэтажное жилищное строительство
Наличие готового пакета документов на строительство	-	-	-

Таблица 61

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
1	2	3	4	5	6
Цена продажи	руб.		59 061 610	275 187318	177700 000
Общая площадь	м ²	218 431	58 090	200 809	145 117
Полезная площадь	м ²	-	-	-	-
Объем объекта	руб./м ³	-	-	-	-
Единицы сравнения					
1. Цена продажи;	руб.		59 061 610	275 187318	177700 000
2. Цена 1 м ² общей площади	руб./м ²		1 016,7	1 370,4	1 224,5
3. Цена 1 м ² пол. площади	руб./м ²		-	-	-
Совершенная сделка или предложение					
Корректировка			1	1	1
Скорректированная цена	руб./м ²		1 016,7	1 370,4	1 224,5
Переданные имущественные права собственности					
Корректировка			1	1	1
Скорректированная цена	руб./м ²		1 016,7	1 370,4	1 224,5
Условия рынка (время продажи)					
Корректировка			1,1	1,1	1
Скорректированная цена	руб./м ²		1 118,4	1 507,4	1 224,5
Местоположение					
Корректировка			1,1	1,2	1
Скорректированная цена	руб./м ²		1 230,2	1 959,7	1 224,5

Окончание табл. 61

1	2	3	4	5	6
Площадь объекта					
Корректировка			0,95	1	0,95
Скорректированная цена	руб./м ²		1 168,7	1 959,7	1 163,3
Рельеф объекта					
Корректировка			1	1	1
Скорректированная цена	руб./м ²		1 168,7	1 959,7	1 163,3
Геометрическая форма участка					
Корректировка			1	1	1
Скорректированная цена	руб./м ²		1 168,7	1 959,7	1 163,3
Наличие инженерных коммуникаций					
Корректировка			1	1	1
Скорректированная цена	руб./м ²		1 168,7	1 959,7	1 163,3
Характер использования					
Корректировка			1	1	1
Скорректированная цена	руб./м ²		1 168,7	1 959,7	1 163,3
Компоненты стоимости не связанные с недвижимостью					
Корректировка			1	1	1
Скорректированная цена	руб./м ²		1 168,7	1 959,7	1 163,3
Наличие пакета документов на строительство					
Корректировка			1	1	1
Скорректированная цена	руб./м ²		1 168,7	1 959,7	1 163,3
Наличие обременений					
Корректировка			1	1	1
Скорректированная цена			1 168,7	1 959,7	1 163,3
Экологическое состояние					
Корректировка			1,1	0,95	1
Скорректированная цена			1 285,6	1 718,5	1 163,3
Весовой коэффициент			0,3	0,3	0,4
Средняя стоимость 1 м ²	руб./м ²		455,51		
Стоимость объекта оценки	руб.		99 497 095,22		

Таблица 62

Виды поправок и их обоснование

№ п/п	Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки
1	2	3
1	Совершенная сделка или предложение	Сложившаяся практика показывает, что скидка от цены предложения до цены совершенной сделки может составлять 2-5 %. Поправки не вносятся, т. к. все аналоги имеют цену совершенной сделки.

1	2	3
2	Переданные имущественные права собственности	В цены участков №1,2,3 поправки не вносятся
3	Условия рынка (время продажи)	Так как время продажи и дата анализа не совпадают, в цены продаж участков вносятся поправка, характеризующая рост цен на недвижимость за определенный период
4	Местоположение	Участок №1 находится примерно на таком же расстоянии как и объект оценки от центра города, так что поправка не вносится
5	Площадь	В цены участков №1,3 вносятся понижающие поправки, так как участки с меньшей площадью пользуются большим спросом
6	Рельеф	В цены участков не внесены поправки, т.к. все участки имеют спокойный рельеф
7	Геометрическая форма	В цены участков №1,2,3 поправки не вносятся
8	Наличие инженерных коммуникаций	В цены участков не вносятся поправки, так как участки не имеют в наличии коммуникации
9	Характер использования	В цены участков №2,3 вносятся поправки на основании данных о доходности использования земельных участков под многоэтажное и малоэтажное строительство
10	Наличие обременений	Оцениваемый участок предназначен под комплексное строительство. В цены участков №1,2,3 не внесены поправки, т.к. комплексная застройка объекта оценки предполагает наличие обременений
11	Экологическое состояние	С точки зрения экологической ситуации оцениваемый участок расположен в более благополучном районе города. В цены участков №2,3 вносятся понижающие поправки

Таким образом, начальная стоимость права на заключение договора аренды земельного участка, полученная сравнительным методом, составляет: 206 751 559,09 руб.

8.3.4 Расчет стоимости права на заключение договора аренды методом капитализации земельной ренты

Метод капитализации земельной ренты основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства капитала.

Расчеты стоимости земли методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

$$\text{Стоимость земли} = \frac{\text{Годовой доход (A}_{\text{год}})}{\text{Коэффициент капитализации (K}_{\text{кап}})}$$

При оценке земель поселений доход от земельного участка рекомендуется определять как размер земельной арендной платы за первый год после даты проведения оценки.

Для определения стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты необходимо определить размер арендной платы и ставку капитализации.

8.3.4.1. Расчет размера годовой арендной платы

Расчет арендной платы за земельный участок рассчитан двумя вариантами. В первом варианте принимаем земельный участок как одно целое, а во втором делим по группам видов разрешенного использования.

Величина арендной платы рассчитывается на основе постановления Правительства Пензенской области от 5.04.2010г №181-пП «О внесении изменений и дополнений в Порядок определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Пензенской области, а также за пользование земельными участками на территории Пензенской области, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденный постановлением Правительства Пензенской области от 04.12.2009 N 940-пП» из информационного банка «Пензенская область». Размер годовой арендной платы за земельный участок определяем по формуле:

$$A_{\text{год}} = K_{\text{СЗУ}} \times \text{НС}_{\text{T}} \times K_{\text{ВД}} \times K_{\text{КА}},$$

где $A_{\text{год}}$ – размер годовой арендной платы;

$K_{\text{СЗУ}}$ – кадастровая стоимость земельного участка (прил. 9);

НС_{T} – ставка земельного налога, установленная нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований;

$K_{\text{ВД}}$ – коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора (прил. 10);

$K_{\text{КА}}$ – коэффициент категории арендатора (прил. 11).

Кадастровая стоимость земельного участка из земель населенных пунктов утверждена постановлением Правительства Пензенской области от 27 ноября 2009 г. №918-пп. Результаты кадастровой оценки можно посмотреть на сайте Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (<http://to58.rosreestr.ru>) в разделе «кадастровый учет». Если вам известен кадастровый номер земельного участка, его кадастровую стоимость можно узнать по публичной кадастровой карте.

Величина земельного налога определяется исходя из:

1. Налоговой базы – кадастровой стоимости земельного участка, которая устанавливается в результате проведения государственной кадастровой оценки земель.

2. Ставки земельного налога, которая устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления.

3. Льгот по земельному налогу, которые устанавливаются законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления.

На территории Пензенской области большинством представительных органов местного самоуправления установлены максимальные ставки земельного налога:

0,3 % – для земельных участков, занятых жилищным фондом, земельных участков сельскохозяйственного использования, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

1,5 % – для прочих земельных участков.

Решением Пензенской городской Думы на территории города Пензы установлены следующие ставки земельного налога:

0,1 % – в отношении земельных участков:

- предоставленных для дачных и садоводческих объединений граждан;
- занятыми лесами в поселениях;
- отнесенных к обособленным водным объектам;
- занятых стадионами.

0,3 % – в отношении земельных участков:

– занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса;

– отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования и используемых для сельскохозяйственного производства;

– приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

– занятых гаражами и автостоянками;

1,5 % – в отношении прочих земельных участков (постановление Правительства Пензенской области №238-16/4 от 25.11.2005 г.).

В учебном пособии рассмотрен расчет годовой арендной платы на примере земельного участка расположенного в городе Пензе. Если производить расчет в других регионах Российской Федерации необходимые данные берутся из аналогичных местных нормативно-правовых документов.

Расчет размера годовой арендной платы приведен в табл. 63.

Полученный размер арендной платы очень велик, в связи с этим предполагается разделить земельный участок, предназначенный под комплексное жилищное строительство на группы и виды разрешенного использования, то размер ее сократиться на 3,913 млн руб. в год. Расчет размера

годовой арендной платы с учетом групп и видов разрешенного использования земельного участка приведен в табл. 64.

Т а б л и ц а 63

Расчет размера годовой арендной платы

Показатели	Величина	Единица измерения
Площадь	218 431	м ²
Кадастровая стоимость 1 м ² (К _{СЗУ})	2 715, 25	руб.
Кадастровая стоимость земельного участка (К _{СЗУ})	593 094 772,75	руб.
Ставка земельного налога (НС _Т)	0,003	
Коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора (К _{ВД})	5	
Коэффициент категории арендатора (К _{КА})	1	
Размер арендной платы 1 м ² (А _{год})	40,7288	руб. в год
Размер арендной платы (А _{год})	8 896 421,591	руб. в год

Т а б л и ц а 64

Расчет размера годовой арендной платы

Показатели	Величина	Единица измерения
1	2	3
Земельный участок, занятый многоэтажным строительством		
Площадь	96 983	м ²
Кадастровая стоимость 1 м ² (К _{СЗУ})	2 715, 25	руб.
Кадастровая стоимость земельного участка (К _{СЗУ})	263 333 309,80	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})	40,7288	руб. в год
Размер арендной платы (А _{год})	3 950 011,18	руб. в год
Земельный участок, занятый объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания		
Площадь	19 222	м ²
Кадастровая стоимость 1 м ² (К _{СЗУ})	1 276,67	руб.
Кадастровая стоимость земельного участка (К _{СЗУ})	24 540 150,74	руб.
Ставка земельного налога (НС _Т)	0,015	
Коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора (К _{ВД})	2	
Коэффициент категории арендатора (К _{КА})	1	
Размер арендной платы 1 м ² (А _{год})	38,3001	руб. в год
Размер арендной платы (А _{год})	736 201,765	руб. в год
Земельный участок, занятый административными и офисными зданиями, объектами образования и науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии		
Площадь	47 658	м ²
Кадастровая стоимость 1 м ² (К _{СЗУ})	2 153,61	руб.

Окончание табл. 64

1	2	3
Кадастровая стоимость земельного участка ($K_{CЗУ}$)	102 636 745,40	руб.
Ставка земельного налога (H_{CT})	-	
Коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора ($K_{ВД}$)	1,5	
Коэффициент категории арендатора ($K_{КА}$)	0,5	
Размер арендной платы $1 м^2$ ($A_{год}$)	-	руб. в год
Размер арендной платы ($A_{год}$)	-	руб. в год
Земельный участок, занятый гаражами и автостоянками		
Площадь	6 060	$м^2$
Кадастровая стоимость $1 м^2$ ($K_{CЗУ}$)	1 868,37	руб.
Кадастровая стоимость земельного участка ($K_{CЗУ}$)	11 320 080	руб.
Ставка земельного налога (H_{CT})	0,003	
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 арендной платы ($A_{год}$)	296 491,873	руб. в год
Всего		
Площадь	218 431,00	$м^2$
Размер арендной платы $1 м^2$ ($A_{год}$)	32,369	руб. в год
Размер арендной платы ($A_{год}$)	4 982 704,824	руб. в год

Для дальнейших расчетов будем принимать арендную плату за земельный участок равной 4 982 704,824 руб. в год.

8.3.4.2. Расчет ставки капитализации

Основные этапы процедуры оценки при данном методе при контрактной и рыночной арендной ставке:

1. Расчет типичного периода владения правом аренды.
2. Оценка потенциального валового дохода для первого года.
3. Прогнозирование периодических денежных потоков до конца предполагаемого срока аренды.
4. Оценка потерь от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей.
5. Расчет издержек по эксплуатации арендуемого объекта.
6. Расчет соответствующих норм дисконтирования для периодических денежных потоков и реверсии.
7. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость.
8. Расчет разности между величинами чистых операционных доходов при рыночной и контрактной арендных ставках.
9. Расчет настоящей стоимости реверсии.
10. Расчет предварительной стоимости права аренды оцениваемого объекта.

Ставка капитализации определяется методом суммирования или кумулятивного построения.

Суть метода кумулятивного построения заключается в том, что общая ставка капитализации определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{кап}} = K_{\text{д}} + N_{\text{в.к.}}$$

где $K_{\text{кап}}$ – общая ставка капитализации;

$K_{\text{д}}$ – ставка дохода на капитал;

$N_{\text{в.к.}}$ – норма возврата капитала.

Ставка дохода на капитал, используемая применительно к недвижимости, включает четыре составляющие: безрисковый доход на капитал, премию за общий риск инвестиций в недвижимость, премию за низкую ликвидность недвижимости и премию за инвестиционный менеджмент.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

1. Депозиты Сбербанка РФ и других надежных банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено. Это связано с небольшим сроком, на который принимаются депозиты (один-два года), и с большим риском вложения в данный финансовый инструмент, чем в государственные ценные бумаги. Тем не менее ставки по депозитам применяются в качестве безрисковых при построении денежных потоков в рублевом выражении и при варьировании ставки дисконтирования от одного прогнозного года к другому.

2. Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран). Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее часто используются 10-летние казначейские облигации США.

3. Ставка рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования – процентная ставка, используемая Центральным банком при предоставлении кредитов коммерческим банкам (применяется в качестве ориентира стоимости привлечения и размещения средств), но возможность ее использования в целях определения безрисковой доходности ограничена в силу своей краткосрочности и сильной зависимости от политики государственных институтов, в первую очередь ЦБ РФ.

4. Государственные облигации РФ. Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами. Наиболее разумными финансовыми инструментами при использовании их в качестве условно безрисковых активов являются валютные облигации РФ. Сроки их размещения более длительные, объем рынка данных ценных бумаг значительно выше, чем соответствующего рынка рублевых облигаций, уровень риска по ним ниже. Валютные облигации РФ представлены на рынке двумя видами: внутренними (Облигации Внутреннего Валютного Займа) и внешними (еврооблигации). Рискованность вложений в ОВВЗ оценивается международными рейтинговыми агентствами как более

высокая, чем по еврооблигациям, что обуславливает целесообразность применения именно еврооблигаций в качестве безрискового актива.

В качестве безрисковой ставки (Π_6) принимается среднее значение, равное 5,95 %.

По степени риска регионы России отличаются друг от друга. Пензенская область является регионом умеренного инвестиционного риска. Совокупную премию за риск ($\Pi_{\text{риск}}$) деятельности в РФ принимаем 2,10 %.

Поправка на длительную экспозицию при продаже и время по поиску нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора.

Учитывая невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, надбавка за низкую ликвидность может быть принята на уровне той прибыли, которую получит потенциальный инвестор при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода за время экспонирования объекта.

В данном случае срок экспозиции может составить пределах 6–12 месяцев (принимаем 6 месяцев с учетом средней ликвидности объекта). Премия за низкую ликвидность на основе безрисковой ставки определяется по формуле

$$\Pi_{\text{ликв}} = \frac{K_0 \times T}{12},$$

где $\Pi_{\text{ликв}}$ – премия за низкую ликвидность;

K_0 – безрисковая ставка дохода;

T – типичный срок экспозиции земельного участка на рынке (месяцев).

$$\Pi_{\text{ликв}} = (5,95 \times 6) / 12 = 2,97 \text{ \%}.$$

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Данный риск ($\Pi_{\text{мен}}$) оценить достаточно трудно, и для объектов аналогичных рассматриваемому в практике оценочной деятельности принимается от 3 до 5 %. В данном случае принимаем премию в размере 4 %, так как объект оценки имеет среднюю инвестиционную привлекательность.

Суммарная ставка дохода на инвестиции составляет:

$$K_{\text{д}} = 5,95 + 2,10 + 2,97 + 4 = 15,02 \text{ \%}.$$

Норма возврата капитала – это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости. Норма возврата капитала определяется различными методами:

- методом Ринга;
- аннуитетным методом или методом Инвуда;
- методом формирования фондвозмещения по безрисковой ставке или методом Хоскольда.

Метод Ринга является наиболее простым. Он формализуется в следующем виде:

$$H_{в.к.} = 100 \% / n,$$

где n – срок финансирования инвестиций.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения. Как уже было упомянуто выше, возмещение инвестиций в здание и сооружения будет вестись по прямолинейному методу. Продолжительность экономической жизни, с учетом физических и функциональных характеристик, принята равной 10 годам, т.е. сроку строительства объектов.

Норма возврата капитала составляет:

$$H_{в.к.} = 100 \% / 10 = 10 \%$$

Расчет величины ставки дисконтирования кумулятивным методом приведен в табл. 65.

Т а б л и ц а 6 5

Расчет величины ставки дисконтирования

Безрисковая ставка дохода ($\Pi_б$)	5,95 %
Премия за суверенный риск инвестиций в РФ ($\Pi_{риск}$)	2,10 %
Премия за низкую ликвидность недвижимости ($\Pi_{ликв}$)	2,97 %
Премия за инвестиционный менеджмент ($\Pi_{мен.}$)	4,00 %
Суммарная ставка дохода на инвестиции ($K_д$)	15,02 %
Норма возврата капитала ($H_{в.к.}$)	10 %
Ставка капитализации ($K_{кап}$)	25,02 %

Стоимость права аренды земельного участка определяем по формуле

$$C_{зем} = A_{год} / K_{кап},$$

где $A_{год}$ – размер годовой арендной платы;

$K_{кап}$ – общая ставка капитализации.

$$C_{зем} = 4\,982\,704,824 / 0,2502 = 15\,642\,353,185 \text{ руб.}$$

Таким образом, начальная стоимость права на заключение договора аренды земельного участка, рассчитанная методом капитализации земельной ренты: 15 642 353,185 руб.

8.3.5. Расчет стоимости права на заключение договора аренды методом предполагаемого использования

Для определения стоимости права аренды земельного участка методом «предполагаемого использования» необходимы следующие данные:

- площадь предоставляемого земельного участка;
- предполагаемые объекты строительства;

- площади жилых и нежилых помещений;
- стоимость 1 кв. м жилой и коммерческой недвижимости;
- процентное соотношение распределения построенных площадей по годам;
- срок реализации проекта;
- доли процентов от дохода максимальные и минимальные, допустимые для оплаты стоимости прав аренды .

На основе этих данных производится расчет стоимости права аренды земельного участка.

8.3.5.1. Разработка схемы застройки микрорайона по захваткам (очередям строительства)

При определении очередности застройки микрорайона необходимо принимать во внимание места подключения внутриквартальных коммуникаций к магистральным. Начало застройки целесообразно проектировать со стороны вводов основных подводящих магистральных сетей и дорог.

Рациональной является такая последовательность застройки, при которой стоимость инженерных сетей, обеспечивающих ввод жилых домов в эксплуатацию по каждой очереди, будет наименьшей.

В качестве первой очереди принимается участок, который характеризуется минимальными затратами на инженерное оборудование территории, приходящимися на 1 м² жилой площади.

После выбора первой очереди строительства с помощью аналогичных расчетов определяется последовательность строительства остальных участков, при этом учитывается, что к первому участку инженерные сети проложены.

Для наглядности строится график очередности объектов строительства (рис. 4).

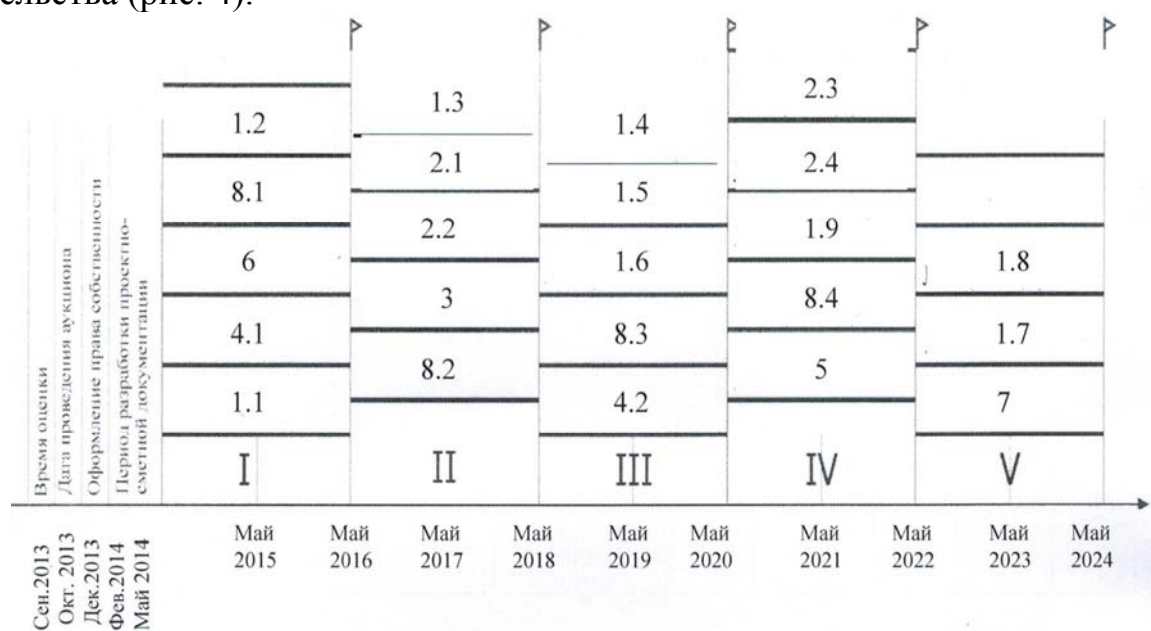


Рис. 4. Укрупненный календарный график строительства

Также необходимо определить количество очередей строительства. После проведенного анализа наиболее рациональное количество захваток – 5.

8.3.5.2. Разработка укрупненного графика строительства

Условно принимаем, что строительство ведется 10 лет (с 2014 по 2024 гг.). На строительство одной очереди приходится 2 года. Строительство объектов в очереди ведется параллельно. Данные предположения подтверждаются разработкой укрупненного календарного графика застройки данного земельного участка, где в качестве видов работ выступают все типы застраиваемых объектов.

8.3.5.3. Составление бюджета продаж жилых и коммерческих площадей

Бюджет продаж жилой и коммерческой недвижимости рассчитывается в форме таблиц (табл. 66, 67). Учитываем, что жилые площади продаются уже на стадии строительства и в течение всего срока строительства, поэтому при подсчете бюджета доходов от продаж учитываем годовой уровень роста цен. Цены приведены в ценах 2013 года. Принимаем ежегодное удорожание – 12 %. Следовательно, стоимость 1 кв. м на будущие годы рассчитывается по формуле

$$C_n = C \times k^n,$$

где C_n – будущая стоимость;

C – текущая стоимость;

n – год строительства по календарному графику;

k – ежегодное удорожание.

Согласно исследованиям, проведенным журналом «Рынок недвижимости», среднерыночная цена 1 м² составляет: жилого фонда (новостройки) – 41 800 руб., коммерческой недвижимости – 65 300 руб., автостоянок – 12 000 руб.

Зависимость объема продаж жилья от строительства принимаем: 1 год – 70 %, 2 год – 30 %. Рост цен за год принимаем – 12 %.

Бюджет доходов от продаж площадей рассчитывается по формуле

$$D_S = C_n \times S_{об},$$

где D_S – бюджет доходов от продаж площадей;

C_n – будущая стоимость;

$S_{об}$ – площадь объектов.

Общий бюджет доходов от продаж жилья и коммерческой недвижимости рассчитан в табл. 68.

Бюджет доходов от продаж жилых площадей

Календарный год	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Расчетный год	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й	7-й	8-й	9-й	10-й
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Бюджет продаж площадей по очередям										
Очередь строительства	1-я очередь	2-я очередь	2-я очередь	3-я очередь	3-я очередь	4-я очередь	4-я очередь	5-я очередь	5-я очередь	
Номер объекта	1.1	2.1	2.1	1.4	1.4	2.3	2.3	1.8	1.8	
Площадь, м ²	14636,33	8294,25	8294,25	9757	9757	8294,25	8294,25	14636,33	14636,33	
Номер объекта	1.2	2.2	2.2	1.5	1.5	2.4	2.4	1.7	1.7	
Площадь, м ²	14636,33	8294,25	8294,25	9757	9757	8294,25	8294,25	14636,33	14636,33	
Номер объекта	-	1.3	1.3	1.6	1.6	1.9	1.9	-	-	
Площадь, м ²	0	14636,33	14636,33	9757	9757	14636,33	14636,33	0	0	
Итого, м ²	29272,66	31224,83	31224,83	29271	29271	31224,83	31224,83	29272,66	29272,66	
Бюджет продаж жилых площадей по годам										
Процент продаж	70	30	70	30	70	30	70	30	70	30
Номер объекта	1.1	2.1	2.1	1.4	1.4	2.3	2.3	1.8	1.8	
Площадь, м ²	10245,43	4390,9	5805,98	2488,28	6829,9	2927,1	5805,98	2488,28	10245,4	4390,9
Номер объекта	1.2	2.2	2.2	1.5	1.5	2.4	2.4	1.7	1.7	
Площадь, м ²	10245,4	4390,9	5805,98	2488,28	6829,9	2927,1	5805,98	2488,28	10245,4	4390,9
Номер объекта	-	1.3	1.3	1.6	1.6	1.9	1.9	-	-	
Площадь, м ²	0	10245,4	4390,9	6829,9	6829,9	2927,1	10245,4	4390,9	0	0
Итого, м ²	20490,86	8781,8	21857,36	9367,46	20489,7	8781,3	21857,36	9367,46	20490,86	8781,8
Расчет прогнозных цен на жилье										
Исходная стоимость 1 м ² жилья на февраль 2013г., тыс.руб.	41,8									
Годовой уровень роста цен	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %
Годовые индексы инфляции	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
Расчетная стоимость 1 м ² , тыс.руб.	46,82	52,43	58,73	65,77	73,66	82,50	92,41	103,49	115,91	129,82
Бюджет доходов от продажи жилья										
Бюджет продаж площадей, м ²	20490,86	8781,8	21857,36	9367,46	20489,7	8781,3	21857,36	9367,46	20490,86	8781,8
Расчетная стоимость 1 м ² , тыс.руб.	46,82	52,43	58,73	65,77	73,66	82,50	92,41	103,49	115,91	129,82
Бюджет доходов от продаж (I _с ^ж), млн руб.	959,382	460,429	1283,682	616,098	1509,271	724,457	2019,839	969,438	2375,095	1140,053
Всего, млн руб.	12060,679									

Таблица 67

Бюджет доходов от продаж коммерческих объектов

Календарный год	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Расчетный год	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й	7-й	8-й	9-й	10-й
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Бюджет продаж площадей по очередям										
Очередь строительства	1-я очередь									
Номер объекта	8.1									
Площадь, м ²	1515									
Номер объекта	6									
Площадь, м ²	14352									
Итого, м ²	15867									
Бюджет продаж коммерческих площадей по годам										
Процент продаж	70	30	70	30	70	30	70	30	70	30
Номер объекта	8.1									
Площадь, м ²	1060,5									
Номер объекта	6									
Площадь, м ²	10046,4									
Итого, м ²	11106,9									
Расчет прогнозных цен на коммерческую недвижимость										
Исходная стоимость 1 м ² на май 2013г. торговых площадей и офисов, тыс.руб.	65,3									
Исходная стоимость 1 м ² на май 2013г. автостоянок, тыс.руб.	12									
Годовой уровень роста цен	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %
Годовые индексы инфляции	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
Расчетная стоимость 1 м ² торговых площадей и офисов, тыс.руб.	73,14	81,91	91,74	102,75	115,08	128,89	144,36	161,68	181,08	202,81
Расчетная стоимость 1 м ² автостоянок, тыс.руб.	13,44	15,05	16,86	18,88	21,15	23,69	26,53	29,71	33,28	37,27
Бюджет доходов от продажи коммерческой недвижимости										
Бюджет продаж площадей, м ²	11106,9	4760,1	1060,5	454,5	1060,5	454,5	1060,5	454,5	0	0
Расчетная стоимость 1 м ² торговых площадей и офисов, тыс.руб.	73,14	81,91	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчетная стоимость 1 м ² автостоянок, тыс.руб.	13,44	15,05	16,86	18,88	21,15	23,69	26,53	29,71	33,28	37,27
Бюджет доходов от продаж (Д _с ^к), млн.руб.	749,029	359,512	17,880	8,581	22,429	10,767	28,135	13,503	0	0
Всего, млн.руб.	1206,133									

Таблица 68

Бюджет доходов от продажи жилой и коммерческой недвижимости

Календарный год	2014-	2015-	2016-	2017-	2018-	2019-	2020-	2021-	2022-	2023-
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Расчетный год	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й	7-й	8-й	9-й	10-й
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Наименование	Величина расчетного показателя, млн.руб.									
Бюджет доходов от продажи жилья (Д _ж), млн.руб.	959,382	460,429	1283,682	616,098	1509,271	724,457	2019,839	969,438	2375,095	1140,053
Бюджет доходов от продаж коммерческой недвижимости (Д _к), млн.руб.	749,029	359,512	17,880	8,581	22,429	10,767	28,135	13,503	0	0
Всего (Д _с), млн.руб.	1708,411	819,941	1301,562	624,679	1531,7	735,224	2047,974	982,941	2375,095	1140,053
						12060,679				
						1206,133				
						13266,812				

Таблица 69

Расчет стоимости социальной инфраструктуры и выполнения технических условий на год строительства по календарному графику

Календарный год	2014-	2015-	2016-	2017-	2018-	2019-	2020-	2021-	2022-	2023-
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Расчетный год	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й	7-й	8-й	9-й	10-й
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Очередь строительства	Бюджет продаж площадей по очередям									
Объект строительства	1-я очередь		2-я очередь		3-я очередь		4-я очередь		5-я очередь	
	Детский сад		Школа		Детский сад		Спортивный комплекс		Дворец бракосочетания	
Номер объекта по генплану	4.1		3		4.2		5		7	
Стоимость строительства социальной инфраструктуры в ценах 2013г., млн руб.	77,38	77,38	253,88	253,88	77,38	77,38	403,88	403,88	53,88	53,88
Площадь, м ²	154,76		507,76		154,76		807,76		107,76	
Стоимость выполнения технических условий в ценах 2013г., млн руб.	8376,9	3590,1	13455,4	5766,6	4188,8	1795,2	0	0	12565	5385
	280,925									
Годовой уровень роста цен	140,463	140,463	0	0	0	0	0	0	0	0
Годовые индексы инфляции	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %
Расчетная стоимость социальной инфраструктуры (З _{со}), млн руб.	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
Расчетная стоимость выполнения технических условий (З _{тв}), млн руб.	86,66	97,06	356,68	399,48	136,37	152,73	892,85	999,99	149,41	167,34
	157,32	176,19	0	0	0	0	0	0	0	0

8.3.5.4. Расчет стоимости социальной инфраструктуры и выполнения технических условий на год строительства

Все цены на строительство социальной инфраструктуры и выполнения технических условий указаны в ценах 2013 года. С учетом календарного графика строительства микрорайона по формуле (7) рассчитывается будущая стоимость строительства социальной инфраструктуры ($Z_{с.о}$) и затрат на выполнение технических условий ($Z_{ТУ}$). Результаты расчетов внесены в табл. 69.

8.3.5.5. Составление бюджета затрат на строительство

Бюджет затрат на строительство жилой и коммерческой недвижимости рассчитывается по формуле

$$Z = Z_{стр} + Z_{ТУ} + A_{год},$$

где $Z_{стр}$ – себестоимость строительства недвижимости;
 $Z_{ТУ}$ – Затраты на выполнение технических условий;
 $A_{год}$ – арендная плата.

1. Определяем себестоимость строительства ($Z_{стр}$), эти расходы связаны непосредственно со строительством. К ним относятся строительно-монтажные работы, экспертиза, авторский надзор, технический надзор, проектные работы, инженерное обустройство и сети.

Расходы, связанные со строительством, принимаем $B = 50\%$ доходов от продаж площадей.

2. Затраты на выполнение технических условий ($Z_{ТУ}$) берем из исходных данных (табл. 51). Ориентировочная стоимость инженерного обустройства микрорайона застройки составляет 280 924 800 руб. Затраты приведены в ценах 2013 года. Следует учесть увеличение цен. Принимаем ежегодное удорожание строительства 12 %.

3. До момента, когда здания начнут приносить доход, застройщик (девелопер) обязан вносить плату за землю ($A_{год}$). Расчет размера годовой арендной платы на момент оценки приведен в табл. 64. Арендная плата за земельный участок составляет 4 982 704,824 руб. в год. С учетом того, что площадь земельного участка будет уменьшаться по мере строительства, арендная плата тоже будет уменьшаться. Условно принимаем, что с окончанием строительства каждой очереди площадь арендуемого участка будет уменьшаться на $100\%/5=20\%$ (5 – количество очередей). Следовательно, и арендная плата будет уменьшаться на 20 %.

Расчеты величины арендной платы на каждый год строительства внесены в табл. 70.

Бюджет затрат на строительство жилой и коммерческой недвижимости рассчитывается в форме табл. 71.

Таблица 70

Расчет величины арендной платы с учетом уменьшения площади земельного участка при вводе участка по очередям

Календарный год	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Расчетный год	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й	7-й	8-й	9-й	10-й
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Бюджет продаж площадей по очередям										
Очередь строительства	1-я очередь	2-я очередь	2-я очередь	3-я очередь	3-я очередь	4-я очередь	4-я очередь	5-я очередь	5-я очередь	5-я очередь
Арендная плата за землю на начало строительства, млн руб.	33,450									
Расчетная арендная плата за землю (А _{год}), млн руб.	4,983	4,983	3,986	3,986	3,189	3,189	2,551	2,551	2,041	2,041

Таблица 71

Бюджет затрат на строительство (без затрат на строительство социальной инфраструктуры)

Календарный год	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Расчетный год	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й	7-й	8-й	9-й	10-й
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Величина расчетного показателя, млн.руб.										
Общие затраты на строительство (З _{стр}), млн руб.	749,383	358,16	646,311	310,194	760,240	364,919	1016,951	488,093	1187,547	570,026
Затраты на выполнение технических условий (З _{ту}), млн руб.	157,32	176,19	0	0	0	0	0	0	0	0
Арендная плата за землю (А _{год}), млн руб.	4,983	4,983	3,986	3,986	3,189	3,189	2,551	2,551	2,041	2,041
Всего затрат (З=З _{стр} +З _{ту} +А _{год}), млн руб.	1466,008	1074,785	1107,241	771,124	1105,938	710,617	1247,417	718,559	1302,781	685,260
	10662,539									

8.3.5.6. Определение балансовой прибыли проекта

Определяем чистый инвестиционный доход проекта по формуле

$$\text{БП} = \text{Д}_s - \text{З},$$

где БП – балансовая прибыль проекта;

З – общие затраты;

Д_s – доходы от продажи площадей.

Результаты определения балансовой прибыли проекта показаны в табл. 72.

8.3.5.7. Расчет чистого инвестиционного дохода проекта

Определяем величину инвестиционного дохода с учетом стоимости инвестиционного контракта на строительство социальной инфраструктуры по формуле

$$\text{ЧИД} = \text{БП}_{\text{с.о}} - \text{Н},$$

где $\text{БП}_{\text{с.о}}$ – балансовая прибыль с учетом затрат на строительство социальной инфраструктуры;

Н – налог на прибыль.

$$\text{БП}_{\text{с.о}} = \text{БП} - \text{З}_{\text{с.о}}.$$

Налог на прибыль составляет 24 % от балансовой прибыли с учетом затрат на строительство социальной инфраструктуры.

$$\text{Н} = \text{БП}_{\text{с.о}} \times 0,24.$$

Для расчета размера арендной платы необходимо привести все денежные потоки к единому моменту времени. Для этого выполняется дисконтирование путем умножения будущих денежных потоков на коэффициент дисконтирования, который определяется по формуле

$$\text{К} = 1 / (1 + \text{К}_d)^n,$$

где К_d – ставка дохода на инвестиции;

n – год.

Ставка дисконтирования составляет 15,02 % (см. табл. 65).

Строительство ведется 10 лет. Возьмем усредненное значение коэффициента дисконтирования на 5 лет строительства:

$$\text{К} = 1 / (1 + 0,1502)^5 = 0,496746.$$

Величина дисконтированного чистого инвестиционного дохода рассчитывается по формуле

$$\text{ЧИД}_{\text{диск}} = \text{ЧИД} \times \text{К},$$

где ЧИД – чистый инвестиционный доход;

К – коэффициента дисконтирования.

Расчеты представлены в табл. 73.

Определение инвестиционного дохода проекта

Расчетные годы реализации проекта	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й	7-й	8-й	9-й	10-й
Показатели	Величина расчетного показателя, млн руб.									
Доходы от продажи (Дs)	1708,411	819,941	1301,562	624,679	1531,7	735,224	2047,974	982,941	2375,095	1140,053
Затраты (З)	1466,008	1074,785	1107,241	771,124	1105,938	710,617	1247,417	718,559	1302,781	685,260
Инвестиционный доход (Динв=Дs-З)	242,403	-254,844	194,321	146,445	425,762	24,607	1800,557	264,382	1072,314	454,793
	2604,273									

Расчет чистого инвестиционного дохода проекта с учетом стоимости инвестиционного контракта на
строительство социальной инфраструктуры

Расчетный год	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й	7-й	8-й	9-й	10-й	11-й
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Наименование	Величина расчетного показателя, млн.руб.										
Балансовая прибыль проекта (БП), млн.руб.	235,294	-258,26	185,381	-150,736	415,542	19,221	786,484	257,628	1072,314	454,793	
Стоимость строительства социальной инфраструктуры (Зс.о), млн.руб.	86,66	97,06	356,68	399,48	136,37	152,73	892,85	999,99	149,41	167,34	
Балансовая прибыль с учетом затрат на строительство социальной инфраструктуры	-53,902	-358,48	185,381	-150,736	279,172	-133,153	225,236	-370,97	857,733	104,994	
(БП _{с.о} =БП-Зс.о), млн.руб.	-834,329										
Налог на прибыль (Н= БП _{с.о} *0,24), млн.руб.	-										
Чистый инвестиционный доход (ЧИД= БП _{с.о} -Н), млн.руб.	-634,090										
Ставка дохода на инвестиции (К) %	0,247										
Дисконтированный чистый инвестиционный доход (ЧИД _{диск} =ЧИД*К), млн.руб.	-156,465										

8.3.5.8. Расчет стоимости права на заключение договора аренды

В соответствии с заданием застройщик может потратить на аукционе 30–50 % от величины чистого дисконтированного инвестиционного дохода. Для определения стоимости заключения договора аренды принимаем усредненное значение доли, которую застройщик потратит, равной 40 %. Величина стоимости прав на заключение договора аренды рассчитывается по формуле

$$C = \text{ЧИД}_{\text{диск}} \times k,$$

где k – доля дохода для определения стоимости.

Результаты расчетов стоимости заключения права аренды для минимальной, максимальной и усредненной доли дохода должны быть рассчитаны в табл. 74.

Т а б л и ц а 7 4

Расчет стоимости права на заключение договора аренды

Чистый дисконтированный инвестиционный доход, тыс. руб.	Расчетная доля дохода для определения стоимости прав на заключение договора аренды	Значение, %	Величина стоимости прав на заключение договора аренды, тыс. руб.
-156 465	k_{\max}	50	- 78 232,554
	k_{\min}	30	- 46 939,533
	$k_{\text{ср}}$	40	- 62 586,044

Так как чистый инвестиционный доход получился отрицательным, то стоимость права на заключение договора аренды земельного участка, рассчитанная методом предполагаемого использования, будем считать равной – 62 586 044 руб.

8.3.6. Согласование результатов и итоговое значение стоимости права на заключение договора аренды

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка нами были применены различные методы к определению 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 сде-

лать заключение о стоимости права на заключение договора аренды, приведенное в табл. 75.

Т а б л и ц а 75

Определение итоговой стоимости права на заключение договора аренды

Метод оценки	Величина стоимости права аренды земельного участка, руб.	Весовой коэффициент
Метод сравнения продаж	99 497 095	0,25
Метод капитализации земельной ренты	15 642 353	0,05
Метод «предполагаемого использования»	- 62 586 044	0,7
Взвешенное значение стоимости	- 6 049 477,184	

Таким образом, рыночная стоимость права на заключение договора аренды земельного участка составляет – 6 049 477,184 руб.

8.4. Проблемные аспекты оценки рыночной стоимости приобретения прав аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства

В процессе экспертизы рыночной стоимости приобретения прав аренды на земельный участок для комплексного освоения в целях жилищного строительства полученные результаты, представленные в табл. 75, можно считать не совсем корректными. Это связано с несколькими причинами. Остановимся на каждом методе подробнее.

Последние аукционы в Пензенской области состоялись в 2008 году. В связи с этим в расчете методом сравнительных продаж, для учебных целей, были взяты условные аналоги, цены на которые были получены путем индексации стоимости земельных участков с учетом инфляции с 2008 года по 2012 год. При выполнении задания по бизнес-ситуации студентам предлагается найти новые аналоги для расчета данным методом на сайте <http://www.fondrgs.ru> Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в разделе «Земельные аукционы».

После проведения кадастровой оценки стоимость арендной платы за земельные участки увеличилась в разы. Так, арендная плата в 2008 году за конкретный участок составляла 19 837 903,42 руб. в год, то после утверждения кадастровой оценки стоимость стала 8 896 421,591 руб. в год. Изменился также порядок определения арендной платы.

Для уменьшения арендной платы за земельный участок в целях комплексного освоения в расчете методом капитализации земельной ренты, была выбрана методика деления земельного участка на части по видам и группам разрешенного использования. Данный прием позволил сокра-

тить арендную плату на 56 %. Но несмотря на уменьшение арендной платы размер рыночной стоимости земельного участка, рассчитанный методом капитализации земельной ренты вызывает сомнения, что позволяет нам считать данный метод не совсем точным.

После проведенного анализа считаем, что рыночная стоимость приобретения прав аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства рассчитана некорректно и данный пример можно использовать только в учебных целях.

Заключение

Как видно из полученных расчетов, балансовая прибыль с учетом стоимости строительства социальной инфраструктуры получается отрицательной, что характеризует данный инвестиционный проект нерентабельным, т.е. убыточным. Строительство социальной инфраструктуры невыгодно 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 долю государства в софинансировании проектов комплексной жилой застройки. Возможно два варианта развития подобной ситуации:

– земельный участок под комплексное жилищное 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 государства и частных организаций.

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

Контрольные вопросы

1. Какие объекты относятся Гражданским кодексом РФ к недвижимым вещам?

2. Почему земельный участок является неотъемлемой частью единого объекта недвижимости?

3. В чем заключаются особенности земли как объекта стоимостной оценки?

4. Что такое улучшения и на какие виды они подразделяются?

5. Для каких целей необходима оценка земли в Российской Федерации?

6. Какие факторы обуславливают сложность оценки земельных участков в Российской Федерации?

7. Что понимается под экономической оценкой земельного участка?
8. Раскройте определение рыночной стоимости земельного участка.
9. В чем заключается отличие рыночной стоимости от инвестиционной стоимости земельного участка?
10. В чем состоит отличие между кадастровой и рыночной оценкой земельных участков?
11. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка?
12. Назовите основные законодательные акты, регулирующие земельные отношения в Российской Федерации.
13. Что понимается под разрешенным использованием земельного участка?
14. Какие требования или ограничения может содержать разрешенное использование земельного участка?
15. В чем заключается экономическое содержание сравнительного подхода при оценке земельных участков?
16. На каких принципах оценки базируется сравнительный подход?
17. Какие методы оценки земли включает сравнительный подход?
18. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает использование метода сравнения продаж?
19. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода при оценке земельных участков?
20. На каких принципах оценки базируется доходный подход?
21. Какие методы оценки земли включает доходный подход?
22. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает использование метода капитализации дохода?
23. Какие виды доходов могут капитализироваться при оценке земли?

Тесты

Тест 1. Оценка земельных участков может проводиться с целью:

- А) определения налогооблагаемой базы;
- Б) вовлечения земельных участков в активный оборот;
- В) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;
- Г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;
- Д) во всех вышеперечисленных случаях.

Тест 2. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от земельного участка можно получить при соблюдении оптимальных величин его составных элементов, называется:

- А) принципом вклада;

- Б) принципом остаточной продуктивности;
- В) принципом замещения;
- Г) принципом сбалансированности;
- Д) принципом разделения.

Тест 3. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой участок с эквивалентной полезностью, называется:

- А) принципом замещения;
- Б) принципом соответствия;
- В) принципом ожидания;
- Г) принципом остаточной производительности;
- Д) принципом изменения внешней среды.

Тест 4. Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости:

- А) наиболее вероятная цена сделки;
- Б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
- В) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит;
- Г) стоимость, рассчитанная на конкретную дату;
- Д) объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- Е) все ответы соответствуют определению рыночной стоимости.

Тест 5. Сделка купли-продажи предусмотрена российским законодательством для земельных участков, находящихся:

- А) в частной собственности;
- Б) в пожизненном наследуемом владении;
- В) в постоянном бессрочном пользовании;
- Г) в долгосрочной аренде;
- Д) а) и б).

Тест 6. В понятие правового режима земельного участка не включаются:

- А) требования к плотности и высоте застройки;
- Б) указание формы собственности на землю;
- В) запрещение изменения целевого назначения земель;
- Г) характеристика плодородия почвы;
- Д) все вышеперечисленное входит в понятие правового режима земельного участка.

Тест 7. При оценке застроенного земельного участка методом остатка используются нижеперечисленные показатели, за исключением:

- А) чистого операционного дохода, приносимого земельным участком и расположенным на нем зданием;
- Б) ставки дохода на капитал для земельного участка;
- В) нормы возврата капитала для земельного участка;
- Г) срока службы здания, расположенного на земельном участке;
- Д) используются все вышеперечисленные показатели.

Тест 8. Процентная ставка, которая используется для пересчета величины годового дохода от использования земли в рыночную стоимость земельного участка, называется:

- А) безрисковой ставкой дохода;
- Б) ставкой дисконтирования;
- В) нормой возмещения капитала;
- Г) коэффициентом капитализации;
- Д) все ответы неверны.

Тест 9. Метод остатка можно использовать при оценке:

- А) сельскохозяйственных земель;
- Б) земель поселений, застроенных общественными объектами;
- В) лесных земель;
- Г) все ответы неверны.

Тест 10. Капитализация земельной ренты используется для оценки:

- А) земель поселений, застроенных коммерческими объектами;
- Б) земель поселений, застроенных жилыми объектами;
- В) земель под промышленными предприятиями;
- Г) земель сельскохозяйственного назначения;
- Д) все ответы верны.

Тест 11. Для определения варианта наиболее эффективного использования незастроенного земельного участка может использоваться:

- А) метод остатка;
- Б) метод капитализации дохода;
- В) метод распределения;
- Г) все указанные методы;
- Д) все ответы неверны.

Тест 12. К элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж, не относится:

- А) дата продажи;

- Б) оцениваемые права собственности;
- В) местоположение;
- Г) наличие движимого имущества;
- Д) все ответы верны.

Тест 13. Если сравниваемый элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка, то поправка вносится:

- А) со знаком плюс к стоимости оцениваемого земельного участка;
- Б) со знаком минус к стоимости оцениваемого земельного участка;
- В) со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога;
- Г) со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога;
- Д) все ответы неверны.

Тест 14. Преимущество сравнительного подхода заключается в том, что:

- А) данный подход учитывает ожидаемые доходы;
- Б) данный доход может быть использован для оценки земельных участков под общественными объектами, не имеющими аналогов;
- В) данный подход основан на оценке остаточной стоимости застроенных земельных участков;
- Г) данный подход не требует разносторонней рыночной информации;
- Д) данный подход учитывает соотношение реального спроса и предложения на конкретные объекты.

Тест 15. Оценка земельных участков по затратам на инфраструктуру используется для определения стоимости:

- А) сельскохозяйственных земель;
- Б) земель под жилищное строительство;
- В) земель водного фонда;
- Г) земель заповедников;
- Д) все ответы неверны.

Варианты заданий для бизнес-ситуации №8

№	Изменяемый параметр	Базовая величина	Номер варианта								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Местоположение	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	Площадь	15000м ²	+2%	+4%	+6%	+8%	+10%	+12%	+14%	+16%	+18%
3	Количество этажей зданий 1-го типа	-	9	10	11	12	13	14	15	16	9
4	Количество этажей зданий 2-го типа	-	12	13	14	15	16	17	18	12	13
5	Коэффициент семейности	-	2,5	2,7	2,9	3,1	3,2	2,5	2,7	2,9	3,1
6	Уровень автомобилизации	-	236	240	246	250	236	240	246	250	236
7	Номер кадастрового квартала	-	58:29:01008004	58:29:01003008	58:29:02003004	58:29:02009007	58:29:03008004	58:29:03001002	58:29:04004010	58:29:01008004	58:29:01003008
8	Срок строительства объектов	год	7,5	10	9	12	10,5	14	7,5	10	9
9	Премия за инвестиционный менеджмент	-	3%	4%	5%	3%	4%	5%	3%	4%	5%
10	Срок строительства одной очереди	год	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5
11	Затраты на строительство	% от бюджета доходов	50	51	52	53	54	55	56	57	58
12	Ежегодная инфляция		6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%
13	Период выполнения технических условий	год	1	2	1	2	1	2	1	2	1
14	Затраты на выполнение технических условий	200 млн.руб	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%
15	Стоимость инженерного обустройства социальной инфраструктуры	30 млн.руб	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%
16	Затраты на строительство школы	400 млн.руб	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%
17	Затраты на строительство детского сада №1	120 млн.руб	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%
18	Затраты на строительство детского сада №2	120 млн.руб	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%
19	Затраты на строительство спортивного комплекса	400 млн.руб	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%
20	Затраты на строительство дворца бракосочетания	60 млн.руб	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%
21	Площадь торгово-делового центра	10 000м ²	+2%	+4%	+6%	+8%	+10%	+12%	+14%	+16%	+18%
22	Площадь автостоянок		По расчету в зависимости от варианта								
23	Процент продаж площадей за 1 год	%	20	21	22	23	24	25	26	27	28
24	Процент продаж площадей за 2 год	%	80	79	78	77	76	75	74	73	72
25	Максимальная расчетная доля дохода для определения суммы стоимости прав на заключение договора аренды K _{max}	%	30	35	40	45	50	55	60	65	70
26	Минимальная расчетная доля дохода для определения суммы стоимости прав на заключение договора аренды K _{min}	%	10	15	20	25	30	35	40	45	50

Продолжение табл. 76

№	Номер варианта																				
	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25					
7	58:29:02003004	58:29:02009007	58:29:03008004	58:29:03001002	58:29:04004010	58:29:01008004	58:29:01003008	58:29:02003004	58:29:02009007	58:29:03008004	58:29:03001002	58:29:04004010	58:29:01008004	58:29:01003008	58:29:02003004	58:29:02009007					
	3%	4%	5%	3%	4%	5%	3%	4%	5%	3%	4%	5%	3%	4%	5%	3%					
	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5					
	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74					
	15%	16%	17%	18%	19%	20%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%					
	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1					
14	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%						
15	+15%	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%					
16	+15%	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%					
17	+15%	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%					
18	+15%	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%					
19	+15%	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%					
20	+15%	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%					
21	+20%	+22%	+24%	+26%	+28%	+30%	+32%	+34%	+36%	+38%	+40%	+42%	+44%	+46%	+48%	+50%					
22	По расчету в зависимости от варианта																				
23	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44					
24	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56					
25	75	80	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	30	35	40					
26	55	60	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	10	15	20					

Продолжение табл. 76

№	Номер варианта																				
	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41					
1	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6					
2	+50%	+52%	+54%	+56%	+58%	+60%	+62%	+64%	+66%	+68%	+70%	+72%	+74%	+76%	+78%	+80%					
3	10	11	12	13	14	15	16	9	10	11	12	13	14	15	16	9					
4	16	17	18	12	13	14	15	16	17	18	12	13	14	15	16	17					
5	2,7	2,9	3,1	3,2	2,5	2,7	2,9	3,1	3,2	2,5	2,7	2,9	3,1	3,2	2,5	2,7					
6	240	246	250	236	240	246	250	236	240	246	250	236	240	246	250	236					
7	58:29:03008004	58:29:03001002	58:29:04004010	58:29:01008004	58:29:01003008	58:29:02003004	58:29:02009007	58:29:03008004	58:29:03001002	58:29:04004010	58:29:01008004	58:29:01003008	58:29:02003004	58:29:02009007	58:29:03008004	58:29:03001002					
8	11	12	13	14	15	10	11	12	13	14	15	10	11	12	13	14					
9	4%	5%	3%	4%	5%	3%	4%	5%	3%	4%	5%	3%	4%	5%	3%	4%					
10	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5					
11	75	76	77	78	79	80	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59					
12	16%	17%	18%	19%	20%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%					
13	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1					
14	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%	+16%					
15	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%	+16%					
16	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%	+16%					
17	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%	+16%					
18	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%	+16%					
19	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%	+16%					
20	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%	+16%					
21	+52%	+54%	+56%	+58%	+60%	+62%	+64%	+66%	+68%	+70%	+72%	+74%	+76%	+78%	+80%	+82%					
22	По расчету в зависимости от варианта																				
23	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60					
24	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40					
25	45	50	55	60	65	70	75	80	30	35	40	45	50	55	60	65					
26	25	30	35	40	45	50	55	60	10	15	20	25	30	35	40	45					

Окончание табл. 76

№	Номер варианта																				
	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60		
1	7	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4		
2	+82%	+84%	+86%	+88%	+90%	+92%	+94%	+96%	+98%	+100%	+2%	+4%	+6%	+8%	+10%	+12%	+14%	+16%	+18%		
3	10	11	12	13	14	15	16	9	10	11	12	13	14	15	16	9	10	11	12		
4	18	12	13	14	15	16	17	18	12	13	14	15	16	17	18	12	13	14	15		
5	2,9	3,1	3,2	2,5	2,7	2,9	3,1	3,2	2,5	2,7	2,9	3,1	3,2	2,5	2,7	2,9	3,1	3,2	2,5		
6	240	246	250	236	240	246	250	236	240	246	250	236	240	246	250	236	240	246	250		
7	58:29:04004010	58:29:01008004	58:29:01003008	58:29:02003004	58:29:02009007	58:29:03008004	58:29:03001002	58:29:04004010	58:29:01008004	58:29:01003008	58:29:02003004	58:29:01003008	58:29:03008004	58:29:03001002	58:29:04004010	58:29:01008004	58:29:01003008	58:29:02003004	58:29:01003008		
8	15	10	11	12	13	14	15	10	11	12	13	14	15	10	11	12	13	14	15		
9	5%	3%	4%	5%	3%	4%	5%	3%	4%	5%	3%	4%	5%	3%	4%	5%	3%	4%	5%		
10	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2	1,5	2		
11	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78		
12	17%	18%	19%	20%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%		
13	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2		
14	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%		
15	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%		
16	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%		
17	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%		
18	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%		
19	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%		
20	+17%	+18%	+19%	+20%	+6%	+7%	+8%	+9%	+10%	+11%	+12%	+13%	+14%	+15%	+16%	+17%	+18%	+19%	+20%		
21	+84%	+86%	+88%	+90%	+92%	+94%	+96%	+98%	+100%	+2%	+4%	+6%	+8%	+10%	+12%	+14%	+16%	+18%	+20%		
22	По расчету в зависимости от варианта																				
23	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79		
24	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21		
25	70	75	80	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	30	35	40	45	50		
26	50	55	60	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	10	15	20	25	30		

Исходные неизменяемые характеристики объекта оценки

№	Наименование	Характеристика	Примечание
1	Категория земель	Земли населенных пунктов	
2	Целевое назначение	Для комплексного жилищного строительства	
3	Рельеф	Спокойный	
4	Геометрическая форма	Правильная	
5	Транспортная доступность	Хорошая	
6	Генплан застройки	Не меняется	
7	Кадастровая стоимость 1 кв.м., руб.	Изменяется согласно номеру кадастрового квартала	
8	Наличие сервитутов	нет	
9	Налог на прибыль, %	24	% от балансовой прибыли
10	Стоимость инженерного оборудования социальной инфраструктуры (млн.руб.)	Водоснабжение	20,8089
11		Водоотведение	0,4939
12		Электроснабжение	3,6726
13		Теплоснабжение	11,9556
14		Газоснабжение	-
15		Ливневая канализация	1,7845
16		Телефонизация	0,0125
17	Наружное освещение	0,0320	
18	Безрисковая ставка дохода (П _б)	5,95	%
19	Премия за суверенный риск инвестиций в РФ (П _{риск})	2,10	%
20	Премия за низкую ликвидность недвижимости (П _{ликв})	2,97	%
21	Количество квартир в зданиях 1.1-1.3, 1.7-1-8	16	шт
22	Количество квартир в зданиях 1.4,1.5,1.6	10	шт
23	Количество квартир в зданиях 2.1-2.4	6	шт

Исходные расчетные данные

№	Наименование	Примечание
1	Стоимость 1 кв. м жилья, руб.	Утверждается преподавателем на момент выдачи задания согласно рыночной ситуации в г. Пензе
2	Стоимость 1 кв. м торговых площадей и офисов, руб.	
3	Стоимость 1 кв. м автостоянок, руб.	
4	Ставка дисконтирования, %	Рассчитывается методом кумулятивного построения
5	Срок строительства	Определяется согласно календарно календарному графику
6	Количество очередей строительства	

Изменяемые характеристики объекта оценки согласно варианту

№	Изменяемый параметр	Обозначение	Величина		Единица измерения
			Базовая величина	Процент увеличения базовой величины	
1	2	3	4	5	6
1	Местоположение (прил. 2)		1,2,3,4,5,6,7		Зона
2	Площадь	S	150000	0-100 %	м ²
3	Наличие инженерной инфраструктуры		Согласно генплану застройки и ТУ		
6	Ежегодная инфляция		6-20		%
7	Затраты на строительство	B	50-80		в % от бюджета доходов
8	Затраты на выполнение технических условий	З _{ту}	200	6-20 %	млн. руб.
9	Период выполнения технических условий	t	1,2		года
10	Стоимость инженерного обустройства социальной инфраструктуры	З _{с.и.}	30	6-20 %	млн. руб.

Окончание табл. 79

1	2		3	4	5	6
11	Затраты на строительство социальной инфраструктуры	Школа	Ш	400	6-20 %	млн. руб.
		Детский сад 1	ДС ₁	120	6-20 %	млн. руб.
		Детский сад 2	ДС ₂	120	6-20 %	млн. руб.
		Спортивный комплекс	СК	400	6-20 %	млн. руб.
		Дворец бракосочетания	ДБ	60	6-20 %	млн. руб.
		Площадь этажа и количество этажей жилых домов				
14	Здания 1-го типа	Номер по генплану	Вид объекта	Площадь этажа, м ²	Кол-во этажей, интервал	
		1.1	Жилой дом	1220	9-16	
		1.2	Жилой дом	1220		
		1.3	Жилой дом	1220		
		1.4	Жилой дом	813		
		1.5	Жилой дом	813		
		1.6	Жилой дом	813		
		1.7	Жилой дом	1220		
		1.8	Жилой дом	1220		
		1.9	Жилой дом	1220		
Здания 2-го типа	2.1	Жилой дом	461	12-18		
	2.2	Жилой дом	461			
	2.3	Жилой дом	461			
	2.4	Жилой дом	461			
Площадь коммерческих объектов						
15	6	Номер по генплану	Вид объекта	Базовая величина, м ²	Процент увеличения базовой величины, %	
		Торгово-деловой центр	Торгово-деловой центр	10000	0-100	
		8.1	Автостоянка	Определяется расчетным путем в зависимости от планируемого населения строящегося района		
		8.2	Автостоянка			
		8.3	Автостоянка			
8.4	Автостоянка					

Раздел 9. УПРАВЛЕНИЕ И ОПТИМИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Цель: на практике отработать методы управления и оптимизации инвестиционной стоимости земельного участка для комплексного освоения в жилищном строительстве с определением доли государственного частного партнерства в реализации проектов комплексной жилой застройки эконом-класса с использованием оценочных методов сравнимых продаж, капитализации земельной ренты и метода предполагаемого использования.

9.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации

После проведения экономической экспертизы рыночной стоимости прав аренды на земельный участок под комплексное жилищное строительство (разд. 8) инвестиционно-строительная компания считает инвестиционно не привлекательным участие в открытом аукционе в г. Пензе. Для дальнейшего экономически эффективного использования данного земельного участка необходимо экономической службе компании застройщика разработать предложения по повышению инвестиционной привлекательности данного земельного участка 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 государственного частного партнерства в данном проекте. Для этих целей необходимо произвести расчеты, следуя предложенному алгоритму экономико-математической модели управления и оптимизации инвестиционной стоимости земельного участка в проектах комплексного освоения территории для целей жилищного строительства.

9.2. Теоретический минимум по управлению и оптимизации инвестиционной стоимости

9.2.1. Понятие инвестиционной стоимости, зоны управления и оптимизации

Понятие инвестиционной стоимости приведено в утвержденном Приказе Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г.: «Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях».

Понятие инвестиционной стоимости имеет и другие определения [11]:
– это обоснованная стоимость предприятия для конкретного или предполагаемого владельца. Учитывает прирост прибыли от использования ноу-хау, планов реорганизации и т.п.;

– это 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;

– 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;

– стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Проще говоря, это стоимость для конкретного инвестора.

В методических рекомендациях по определению инвестиционной стоимости земельных участков, размещенных на сайте <http://www.ocenchik.ru> и основанных на опыте проведения оценочных работ в соответствии с Федеральным Законом №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ), а также Федеральными стандартами оценки ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, понятие *инвестиционной стоимости объекта оценки* звучит следующим образом:

– инвестиционная стоимость – стоимость земельного участка для конкретного инвестора. В отличие от рыночной стоимости, предполагающей наличие «типичного» покупателя или «типичного» инвестора, инвестиционная стоимость определяется потребностями и характеристиками конкретного лица. Инвестиционная стоимость связана с текущей стоимостью будущих доходов, получаемых от использования собственности. Для инвестора важны такие факторы, как риск, масштабы и стоимость финансирования, будущее повышение или понижение стоимости объектов, изменения в налоговом законодательстве [1].

Проанализировав все понятия, можно считать, что ни одно из них не может относиться к инвестиционной стоимости земельных участков при комплексном освоении территории, так как данная область имеет свои специфические особенности. Для этих целей было сформулировано новое понятие.

Инвестиционная стоимость земельных участков при комплексном освоении территории – это разновидность стоимости, которая формируется для конкретного инвестора типа заказчика-застройщика с учетом технико-экономических характеристик планируемого инвестиционного проек-

та 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, определение возможной степени софинансирования социальных инженерно-инфраструктурных объектов за счет бюджетных средств всех уровней в рамках государственного частного партнерства.

Инвестиционная стоимость применяется при решении следующих задач:

- принятие управленческих решений;
- составление инвестиционного проекта;
- покупка объекта.

Инвестиционная стоимость предполагает оценку земельных участков для целей комплексного освоения территории только на основе информации, варианта девелоперского проекта и возможностей конкретного инвестора. Из этого следует, что инвестиционная оценка будет зависеть от потенциальных инвесторов.

Предлагается в целях формализации процессов управления и оптимизации инвестиционной стоимости земельных участков использовать принципиальную «количественная модель», показанную на рис. 5.

В данной модели конкретно определены объект, субъекты и цель управления. На основании Государственных, региональных и муниципальных программ по строительству жилья эконом-класса необходимо разработать механизм управления инвестиционной стоимостью 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 эконом-класса 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.

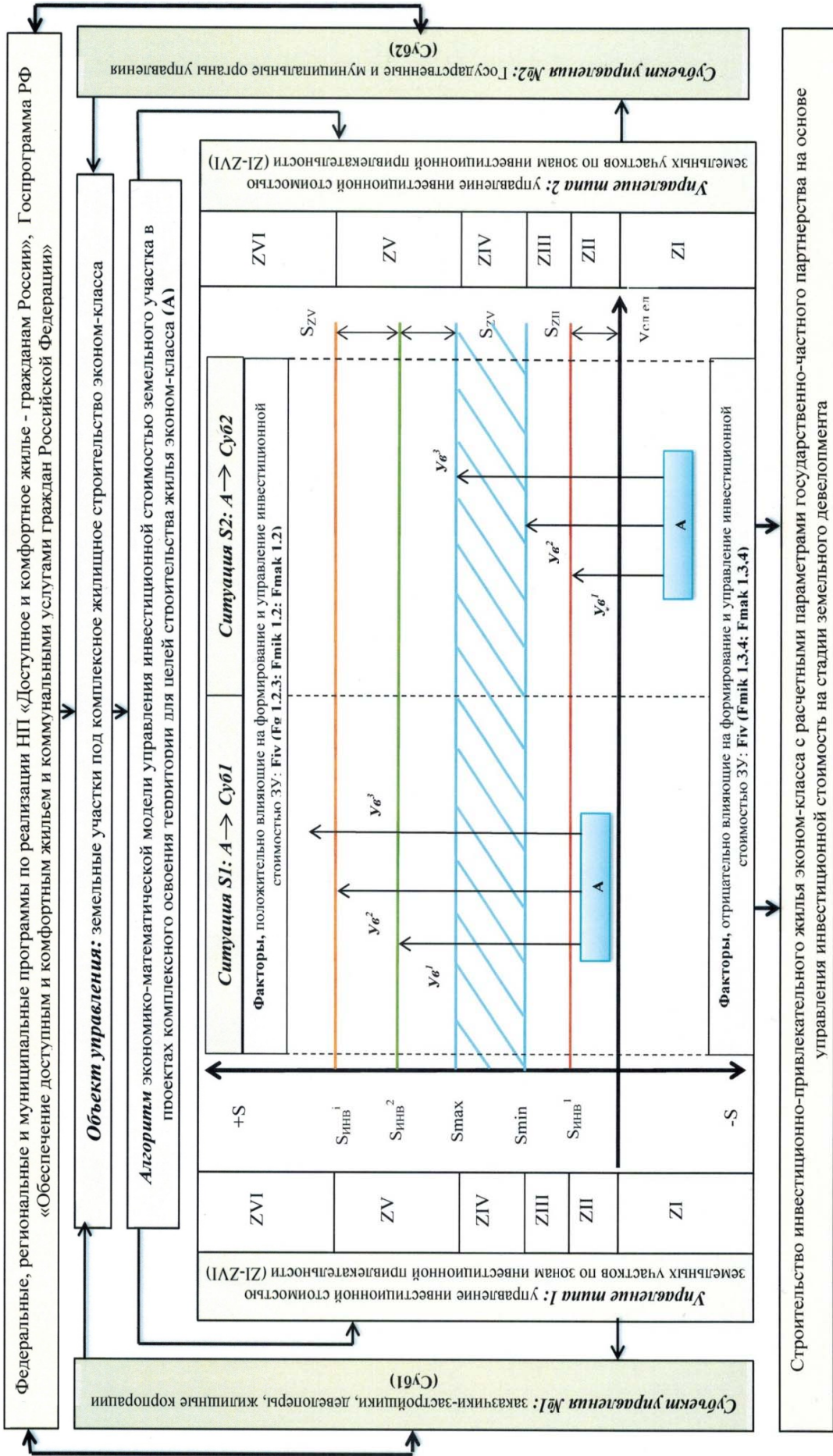


Рис. 5. Теоретическая модель формализации процессов управления и оптимизации инвестиционной стоимости земельного участка для целей комплексного жилищного строительства

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.

Синв1, Синв2, Синви – инвестиционная стоимость для 1, 2, i -го инвестора;

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

9.2.2. Характеристика методов оценки инвестиционной стоимости земельного участка при комплексном жилищном освоении

Необходимость определения инвестиционной стоимости связана с принятием инвестиционного решения, то есть сопоставления 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 принять обоснованное инвестиционное решение. 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, типичными для рынка оцениваемых активов [23]. И в данном случае существенным является умение отличать обычные для рынка условия (информация, перспективы, требования, мотивация) и индивидуальные специфические требования, для конкретного инвестора, такие как:

- ✓ различия в оценках величины будущих потоков доходов;
- ✓ различия в определении уровня риска и факторов риска;
- ✓ требуемой ставки доходности;

- ✓ различия в степени прогнозируемости;
- ✓ различия в уровне финансовых издержек;
- ✓ различия в налоговом статусе;
- ✓ синергетический эффект от сочетания с другими осуществляемыми операциями.

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: с государственных структур до частных лиц, управленческие структуры, кредитные организации, страховые компании, налоговые фирмы и другие организации, инвесторы и т.п.

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 [11]. В результате этого подготавливается отчет об оценке недвижимости (земельного участка и существующих улучшений на нем), разработке технико-экономического обоснования проекта и бизнес-плана, оценки бюджетной эффективности проекта и т.п.

Инвестиционная оценка базируется на трех основных теориях и практиках: стоимостной оценки, оценки эффективности инвестиционных проектов и оценки девелоперских проектов (табл. 80). Необходимость инвестиционной оценки обусловлена особенностями реализации девелоперских проектов на ранних, предынвестиционных стадиях девелопмента.

Т а б л и ц а 8 0

Взаимосвязь инвестиционной оценки с другими видами оценки

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

Необходимость выделения особого вида оценки — инвестиционной оценки – обусловлена особенностями реализации девелоперских проектов в Российской Федерации. 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. Мировая практика уже давно выработала механизм реализации такой компенсации в виде платы за «право застройки». Этот механизм эффективно действовал даже в СССР в период НЭПа. Однако в современных российских условиях этот механизм не применяется. В условиях современной рыночной экономики появилось понятие так называемой «доли в объекте» [11]. Вокруг этого понятия до сих пор ведутся жаркие дискуссии между различными уровнями власти, юристами, аналитиками, оценщиками, специалистами бухгалтерского учета. А тем временем в реальной практике реализации девелоперских проектов это понятие существует. Уже сложились даже рыночная практика по параметрам этих долей для различных местоположений реализации проектов [9]. При этом различными ведомственными нормативными документами расчет этой доли вменяется оценщикам, хотя по закону об оценочной деятельности в задачу оценщика входит лишь определение рыночной и иной стоимости, но не расчет долей.

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

9.2.3. Факторы формирования и управления инвестиционной стоимостью

При формировании и управлении инвестиционной стоимостью необходимо также учитывать факторы, обусловленные процессом глобализации, макроэкономикой и микроэкономикой (рис. 6).

Сущность и функции инвестиционной стоимости взаимосвязаны с ее факторами, такими, как: качество менеджмента и другие производные факторы, связанные с управлением; качество маркетинговой программы, факторы, формирующие конкурентоспособность продукта; фактор, связанный с анализом и управлением величиной выручки от реализации и затрат; фактор темпов развития и т.д. Инвестиционная стоимость ориентирована на внутреннюю информацию и в большей степени зависит от прогнозных, планируемых действий.



Рис. 6. Факторы, влияющие на формирование и управление инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексном освоении территории

9.2.4. Экономический механизм управления и оптимизации инвестиционной стоимости земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства

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

Целями системы управления стоимостью является разработка политики, процедур и методов, позволяющих осуществлять планирование и своевременный контроль затрат.

Управление инвестиционной стоимостью включает в себя следующие процессы:

- оценку стоимости проекта комплексной жилой застройки;
- 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.

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 разработан алгоритм представленный на рис. 7.

В алгоритме подробно рассмотрен процесс проведения инвестиционной оценки, определения области управления и определяется доля государственного 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 экономкласса.

Алгоритм реализован в авторском программном продукте «Manager of the investment value (MIV)», который позволяет узнать расчетную инвестиционную стоимость земельного участка.

Программный комплекс позволяет осуществлять многовариантное моделирование процесса управления инвестиционной стоимостью, с выделением как постоянных, так и изменяемых или управляемых параметров или коридора допустимой стоимости для жилищных компаний, участвующих в открытых земельных аукционах. С помощью данного программного комплекса были произведены вычисления, позволяющие определить инвестиционной привлекательности земельного участка.

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

В рамках алгоритма предусмотрено как возможность влияния 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 государственного частного партнерства. Таким образом был выявлен оптимальный интервал величины инвестиционной стоимости на земельный участок «Микрорайон № 8 III очереди строительства Арбеково в г. Пензе».

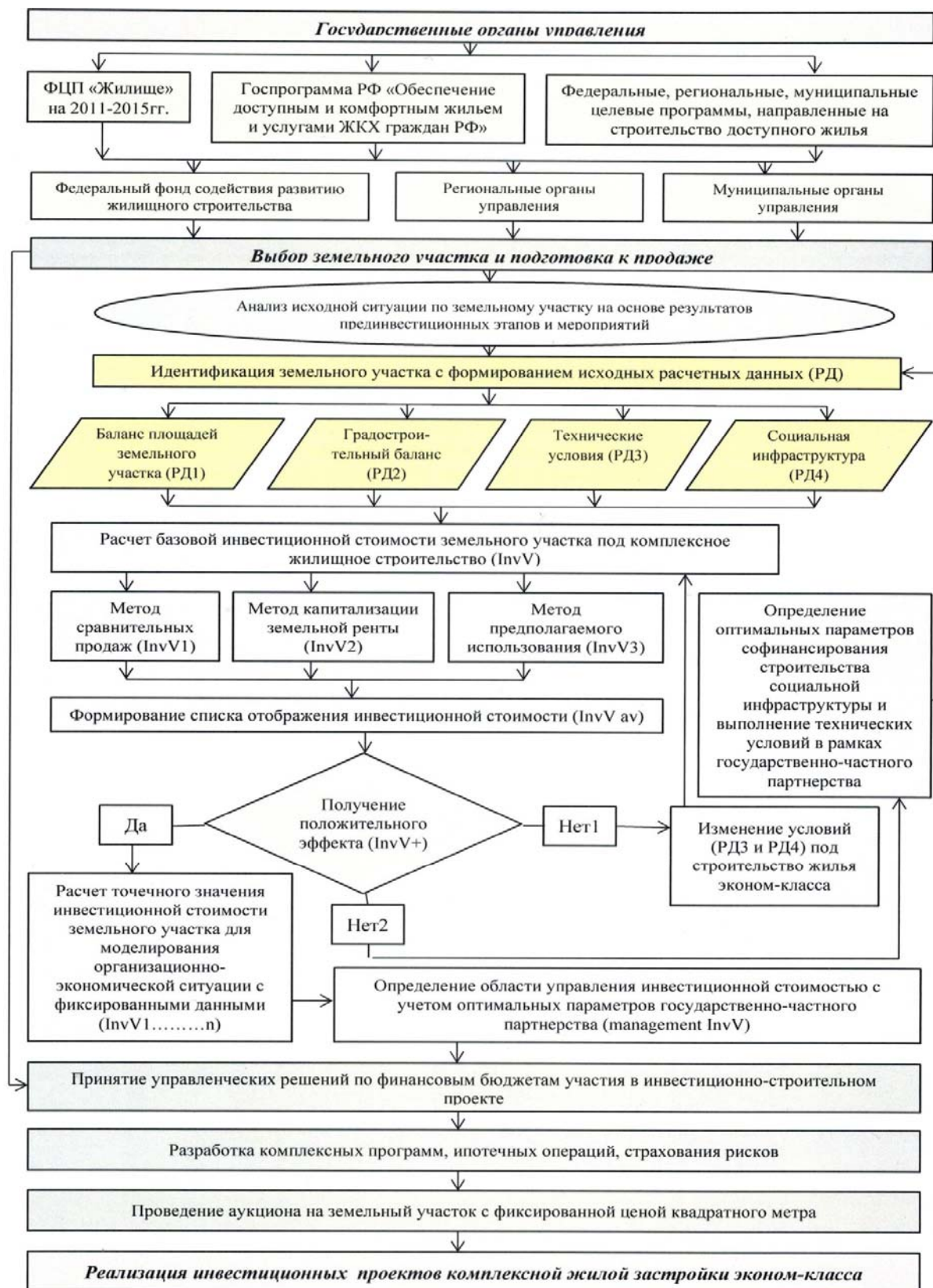


Рис. 7. Алгоритм экономико-математической модели управления инвестиционной стоимостью земельного участка в проектах комплексного освоения территории для целей жилищного строительства

9.3. Пример выполнения задания по бизнес-ситуации

Шаг 1. Идентификация исходной ситуации

Рассчитав рыночную стоимость приобретения прав аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, которая составляет 6 049 477,184 руб., принимается решение о дальнейшей судьбе земельного участка. Следовательно, он остается свободным, так как инвестиционно не привлекательный.

В соответствии с указом Президента РФ от 7.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», в котором говорится о необходимости разработать порядок бесплатного предоставления земельных участков под строительство жилья экономкласса, предусмотрев при этом ограничение продажной цены на такое жильё. Также о строительстве жилья экономкласса говорилось и на Всероссийском совещании «Комплексное освоение территорий – приоритетное направление развития жилищного строительства России. Прямой диалог власти и бизнеса», которое состоялось 26-27 июня 2013 года в г. Москве. Следуя этапам, показанным в алгоритме (см. рис. 7), произведем расчет инвестиционной стоимости земельного участка под комплексную жилую застройку экономкласса. Исходные данные для бизнес-ситуации и все расчеты будут производиться по тем же формулам, что и в разд. 8. Значения стоимости, рассчитанные методом сравнительных продаж и методом капитализации земельной ренты, не изменяться. Следовательно, управление инвестиционной стоимостью реализовано, в основном, методом предполагаемого использования.

Шаг 2. Управление и оптимизация инвестиционной стоимости земельного участка для целей комплексного жилищного строительства с учетом затрат на строительство социальной инфраструктуры

Как видно из полученных расчетов в разд. 8 (см. табл. 73) балансовая прибыль с учетом стоимости строительства социальной инфраструктуры получается отрицательной, что характеризует данный инвестиционный проект нерентабельным, т.е. убыточным. 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 долю государства в софинансировании проектов комплексной жилой застройки.

При уменьшении затрат на строительство социальной инфраструктуры с шагом в 10 % производим каждый раз расчет методом предполагаемого использования. Из полученных значений для наглядности строим следующий график представленный на рис. 8. На графике видно, что если государство возьмёт на себя 30-40 % затрат на строительство социальной инфраструктуры района застройки, то инвестор после реализации проекта получит прибыль.

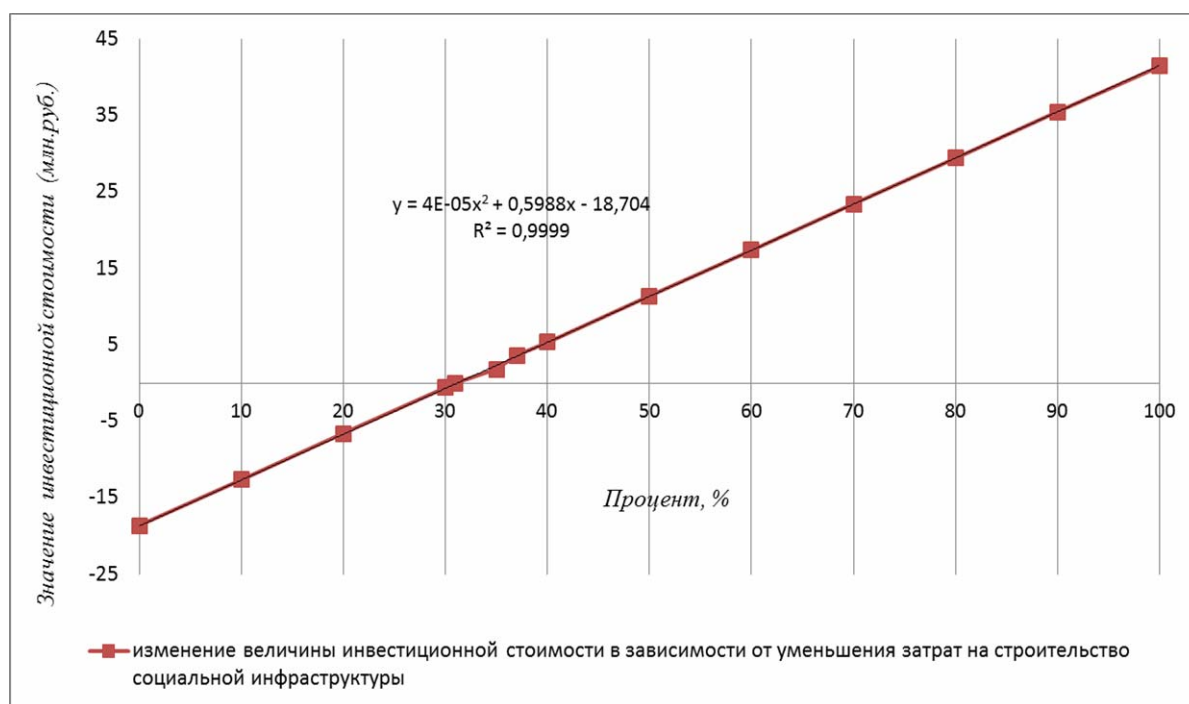


Рис. 8. Зависимость инвестиционной стоимости от затрат на строительство социальной инфраструктуры

Шаг 3. Управление и оптимизация инвестиционной стоимости земельного участка для целей комплексного жилищного строительства с учетом затрат на выполнение технических условий

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, в частности, «Горэлектросеть», «Горводоканал» и т.д. Стоимость материалов может быть возложена также на данные организации.

При уменьшении затрат на выполнение технических условий с шагом в 10 % затраты на строительство социальной инфраструктуры оставим на уровне 70 % за инвестором-застройщиком расчет произведем методом

предполагаемого использования. Увеличение инвестиционной стоимости при частном партнерстве представлено на рис. 9.

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

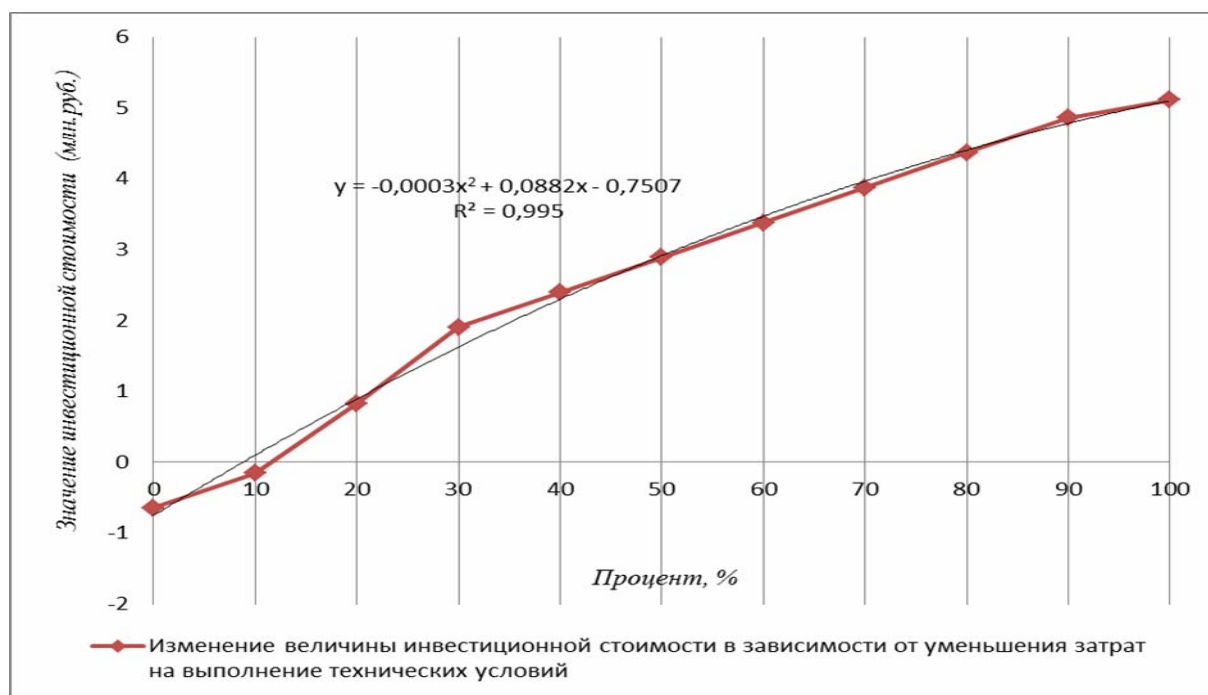


Рис. 9. Зависимость инвестиционной стоимости от затрат на выполнение технических условий

Шаг 4. Определение области управления и оптимизации инвестиционной стоимости

Спрогнозировав изменение цены жилья экономкласса, 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 учета всех затрат. Тем самым мы определим область управления инвестиционной стоимости земельного участка под комплексное жилищное строительство экономкласса (рис. 10) и определим границы изменяемых параметров.

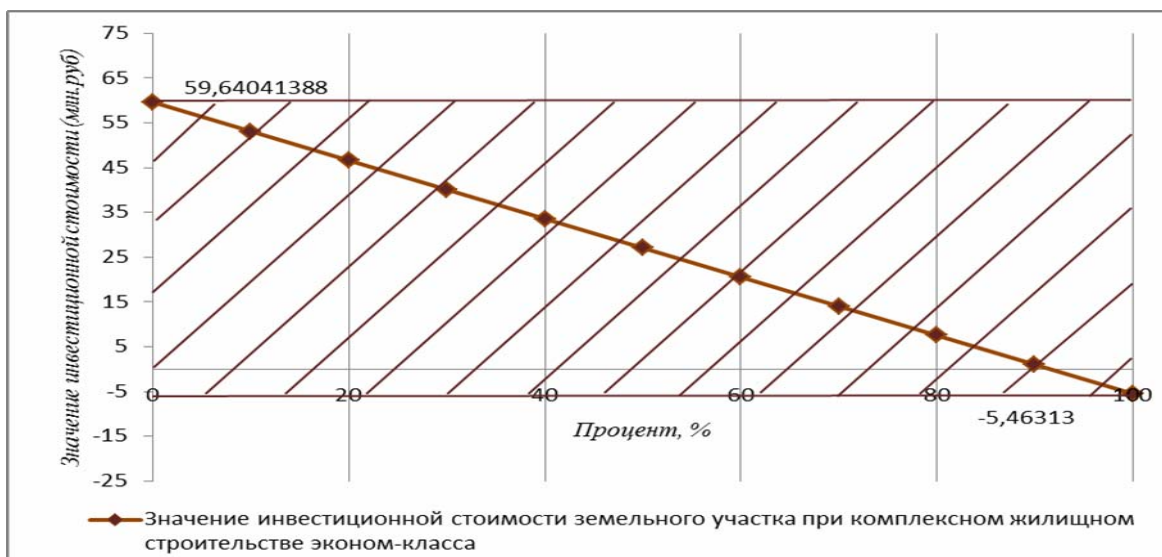


Рис. 10. Область управления и оптимизации инвестиционной стоимости земельного участка при комплексном освоении для целей строительства жилья экономкласса

Шаг 5. Прогнозирование цен на жилье экономкласса

Все вышепроизведенные 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.

По данным Министерства Регионального развития РФ [29], в каждом регионе Российской Федерации установлена цена на 1 кв.м жилья эконом-класса. Она зависит от уровня жизни конкретного региона. На рис. 11 показан ценовой рубеж жилья нескольких городов России.

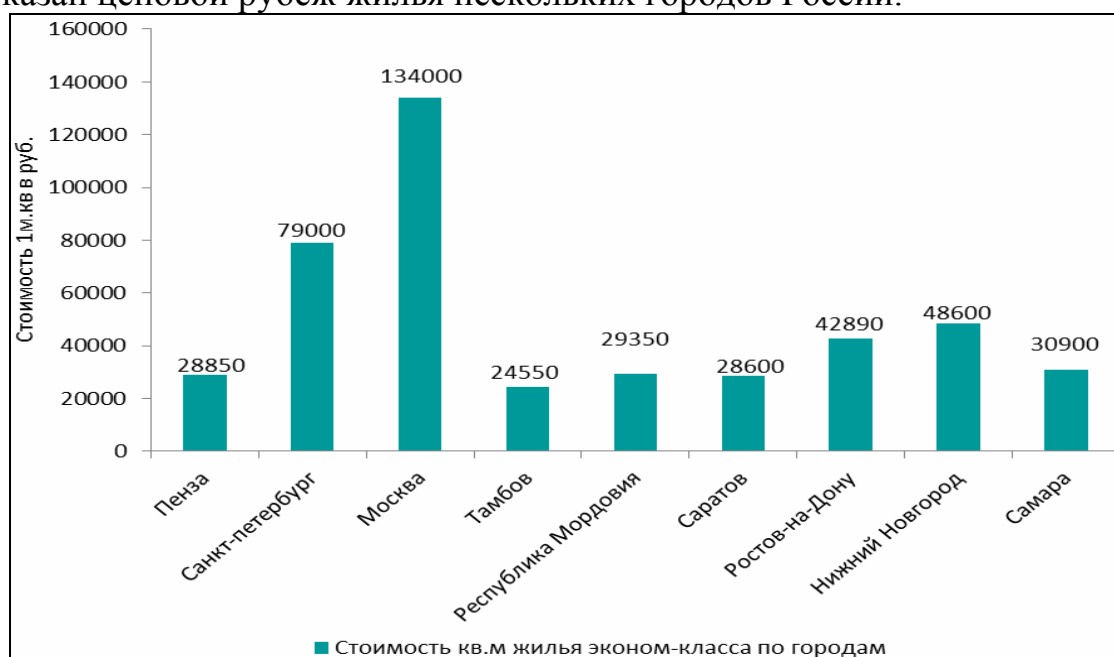


Рис. 11. Стоимость 1 кв.м жилья экономкласса по городам Российской Федерации (по состоянию на май 2013 г.)

Для Пензенской области на май 2013 г. он составляет 28,85тыс.руб. Реализуемый нами проект будет осуществляться с 2014 г., а первые продажи жилья начнутся в 2015 г. Проанализировав изменение цены за квадратный метр жилья экономкласса, можно спрогнозировать ее на предстоящие годы. Рост цен на жилье в Пензенской области представлен на рис. 12. Как видно на рис.12, стоимость 1 кв.м жилья экономкласса в Пензенской области в 2015 году будет равняться 31600 руб.



Рис. 12. Стоимость 1 кв.м жилья экономкласса в Пензенской области

Шаг 6. Управление инвестиционной стоимостью на основе оптимизации долей участия бизнеса и бюджета в рамках государственного частного партнерства при реализации проектов комплексной жилой застройки экономкласса

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 долей участия бизнеса и бюджета в рамках государственного частного партнерства при реализации проектов комплексной жилой застройки экономкласса. По расчетам можно считать, что участие государства в реализации проекта комплексной жилой застройки экономкласса должно составлять от 23-30 % затрат на строительство социальной инфраструктуры. При этом девелоперский проект выходит на уровень рентабельности, что повышает инвестиционную при-

влекательность и позволяет решить социальную проблему по обеспечению жильем населения среднего класса 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 таким 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 затрат на строительство социальной инфраструктуры, а остальные затраты должны быть покрыты из бюджетов всех уровней. В дальнейшем увеличение инвестиционной стоимости и получения прибыли девелопера будет зависеть от частных организаций, то есть от взаимодействия с ними. Таким же образом определяем долю частного партнерства. Производим расчет методом предполагаемого использования только уменьшая затраты на выполнение технических условий. При этом инвестор-застройщик получает прибыль от реализации проекта (рис. 13). Полученные результаты можно считать выгодными для государственного частного партнерства в реализации проектов комплексной жилой застройки экономкласса.

На рис. 14 представлен график изменения инвестиционной стоимости при государственно-частном партнерстве с прогнозированной ценой квадратного метра жилья экономкласса. Данный рисунок доказывает, что доля софинансирования определена верно.

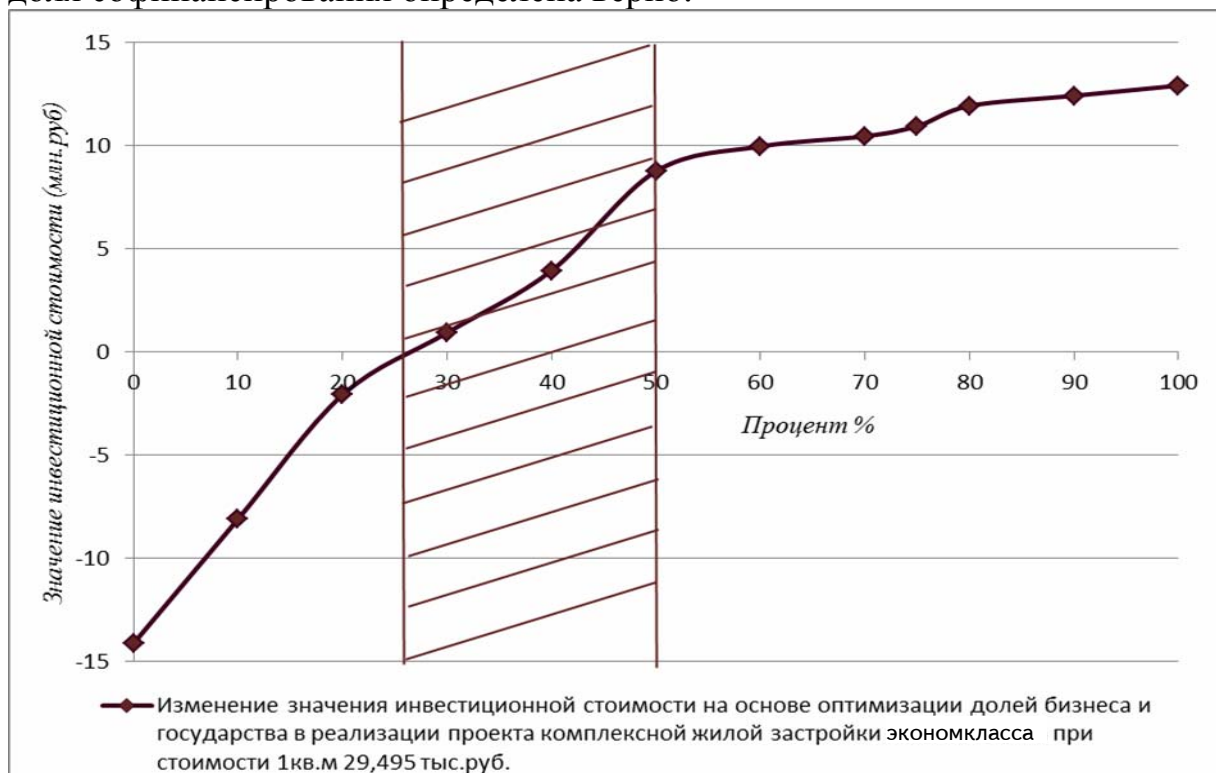


Рис. 13. Увеличение инвестиционной стоимости при государственно-частном партнерстве в реализации проекта комплексной жилой застройки экономкласса

Получив положительные результаты расчетов инвестиционной стоимости земельного участка, определяем ее для минимальной, максимальной и усредненной доли дохода. Результаты записываем в табл. 81.

Таблица 81

Расчет инвестиционной стоимости методом предполагаемого использования

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

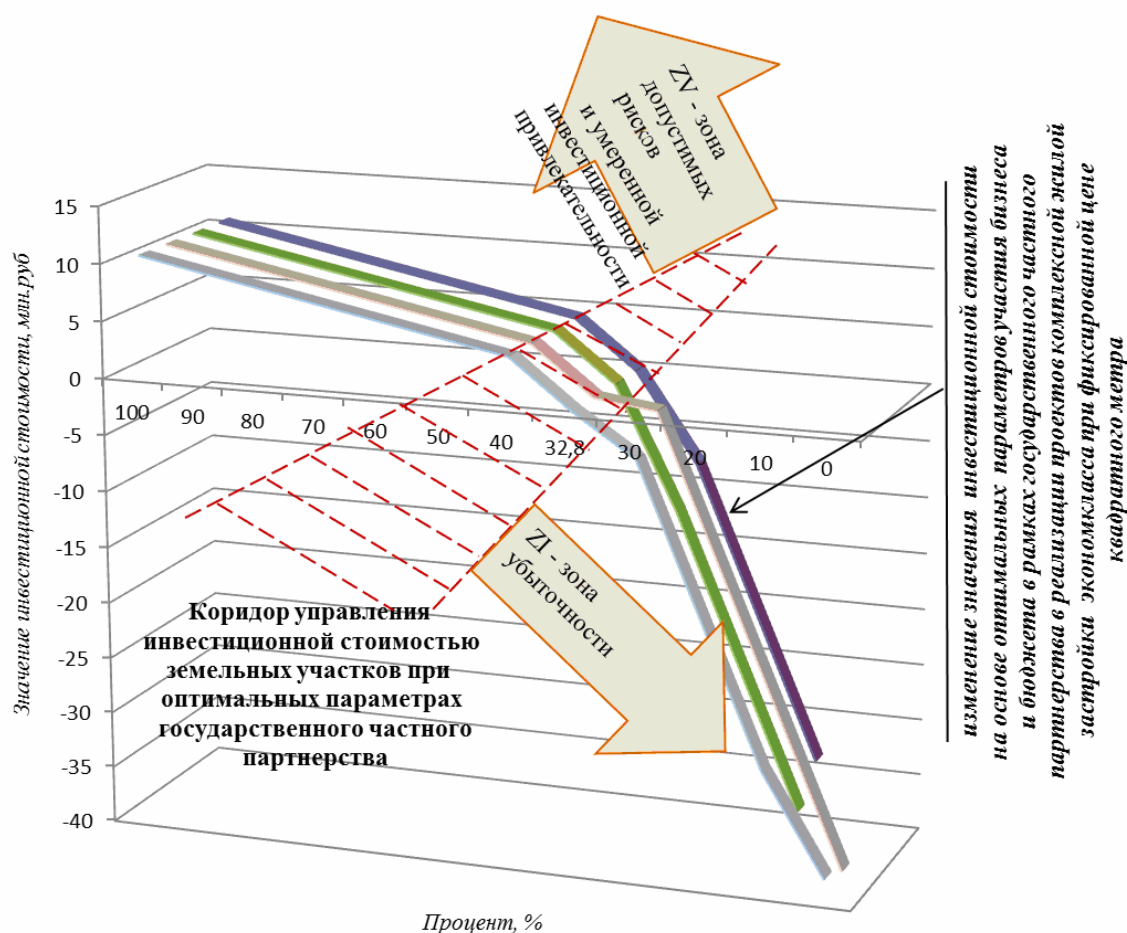


Рис. 14. Увеличение инвестиционной стоимости при государственном частном партнерстве в реализации проекта комплексной жилой застройки экономкласса по прогнозируемым ценам квадратного метра

Таким образом, инвестиционная стоимость земельного участка, рассчитанная методом предполагаемого использования, равняется: 89 122 610 руб.

Шаг 7. Согласование результатов и итоговое значение инвестиционной стоимости земельного участка при комплексном жилищном строительстве экономкласса

При оценке инвестиционной стоимости земельного участка нами были применены различные методы к определению стоимости. Согласование результатов подчеркивают адекватность и точность применения каждого из подходов.

На основании имеющейся информации и данных об объекте оценки после проведения необходимых расчетов и анализа результатов можно сделать заключение о инвестиционной стоимости, приведенной в табл. 82.

Т а б л и ц а 8 2

Определение итоговой инвестиционной стоимости

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, рыночная стоимость права на заключение договора аренды земельного участка составляет 92 234 920руб.

Из всего выше сказанного делаем выводы:

1. Установить в качестве максимально допустимой величины инвестиционной стоимости на земельный участок «Микрорайон № 8 III очереди строительства Арбеково в г. Пензе» в размере 92 234 920 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 83 011 428 руб.;

Б) максимально допустимой величины в 101 458 412 руб.

9.4. Проблемные аспекты определения итоговой инвестиционной стоимости земельного участка для комплексного освоения в целях строительства жилья эконом класса (как средневзвешенной величины)

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 и 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.

Контрольные вопросы

1. Что такое инвестиционная стоимость?
2. Что такое инвестиционная оценка?
3. Назовите факторы, влияющие на управление инвестиционной стоимостью.
4. Для каких целей необходима инвестиционная оценка земельных участков под жилищное строительство?
5. Какие факторы обуславливают сложность инвестиционной оценки земельных участков в Российской Федерации?
6. Что понимается под инвестиционной оценкой земельного участка?
7. В чем заключается отличие рыночной стоимости от инвестиционной стоимости земельного участка?
8. Какие этапы включает процедура инвестиционной оценки стоимости земельного участка?
9. Какие этапы включает процедура управления инвестиционной стоимостью земельного участка?
10. Задачи, решаемые при управлении инвестиционной стоимостью земельного участка.

Тесты

Тест 1. При определении наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:

- А) физические возможности для предполагаемого использования;
- Б) правовая обоснованность предполагаемого использования;
- В) финансовая осуществимость предполагаемого использования;
- Г) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка;
- Д) все вышеперечисленное.

Тест 2. Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости:

- А) стоимость для конкретного инвестора;
- Б) стоимость в обмене;
- В) стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов;
- Г) стоимость в пользовании;
- Д) все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости.

Тест 3. Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость земельного участка:

- А) инвестиционная;
- Б) стоимость для целей налогообложения;
- В) залоговая;
- Г) ликвидационная;
- Д) все ответы неверны.

Тест 4. Из нижеперечисленных укажите формулу, используемую для расчета стоимости земельного участка методом капитализации дохода:

- А) $\text{Стоимость} = \text{Доход} : \text{Ставка капитализации};$
- Б) $\text{Стоимость} = \text{Доход} \times \text{Ставка капитализации};$
- В) $\text{Стоимость} = \text{Доход} \times \text{Ставка дисконтирования};$
- Г) $\text{Стоимость} = \text{Восстановительная Стоимость} - \text{Износ};$
- Д) все ответы неверны.

Тест 5. Основными показателями при выборе объектов-аналогов в процессе оценки земли являются нижеперечисленные элементы, за исключением:

- А) времени продажи земельного участка;
- Б) местоположения земельного участка;
- В) условий финансирования сделки купли-продажи земли;
- Г) физических характеристик земельного участка;
- Д) все ответы верны.

Тест 6. Оценка земельных участков по затратам на инфраструктуру используется для определения стоимости:

- А) сельскохозяйственных земель;
- Б) земель под жилищное строительство;
- В) земель водного фонда;
- Г) земель заповедников;
- Д) все ответы неверны.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Данное учебное пособие посвящено актуальным вопросам внутрифирменного менеджмента, бизнес-планирования и контроллинга в инвестиционно-строительных компаниях различного профиля и специализации. При этом обучение студентов ориентировано не только на изучение теории вопроса, на проблематику управления и контроллинга строительного бизнеса, связанного с недвижимостью, но и на практическую демонстрацию на конкретных бизнес-ситуациях с вариантами заданий, контрольными вопросами и тестами.

В учебном пособии была поставлена и реализована цель по анализу и практической апробации концепции менеджмента, планирования и контроллинга инвестиционно-строительной деятельности в сфере недвижимости. При этом рассмотрены как общетеоретические вопросы менеджмента, так и практические примеры внутрифирменного бизнес-планирования и контроллинга по стандартизированным бюджетным моделям на краткосрочный и среднесрочный периоды на уровне ИЧП и ЗАО, в том числе с применением заемных средств. Также рассмотрены специфические вопросы планирования в инвестиционно-строительной фирме: подготовка и заключение договоров подряда на СМР; срыв договорных условий; подготовку допсоглашений и актов по закрытию договоров; моделирование финансовых взаиморасчетов подрядчика и заказчика; управление рисками; планирование и контроль нормативов финансовой устойчивости заказчиков-застройщиков; планирование и экономическая экспертиза рыночной стоимости приобретения прав аренды на земельные участки под комплексную жилую застройку на аукционе с последующим управлением и оптимизацией инвестиционной стоимости на данные земельные участки.

Учебное пособие предназначено для студентов вузов, обучающихся по направлению 08.03.01 (270800) «Строительство» очной и заочной форм обучения, изучающих дисциплину «Планирование и контроллинг» согласно новому поколению государственных стандартов. Пособие дает возможность изучать данную дисциплину как на практических занятиях, так и самостоятельно.

Данное пособие также может быть использовано для подготовки специалистов по другим направлениям подготовки – экономистов, юристов, инженеров, магистров, аспирантов строительного профиля, в том числе в системе переподготовки кадров.

Коллектив авторов выражает надежду, что учебное пособие позволит сформировать эффективную теоретико-практическую основу успешной бизнес-деятельности студентов при работе в инвестиционно-строительных фирмах и компаниях в сфере недвижимости.

Все предложения и замечания по данному учебному пособию просим направлять по электронному адресу: baron600@rambler.ru.

Ответы на кроссворды

Кроссворд 1. «Введение в менеджмент».

По горизонтали:

1. лидерство;
2. управление;
3. мотивация;
4. делегирования;
5. лидер;
6. организация;
7. централизация;
8. прогнозирование.

По вертикали:

1. ответственность;
2. планирование;
3. контроль;
4. персоналом;
5. стратегия;
6. объект;
7. тактика;
8. официальные.

Кроссворд 2. «Теория менеджмента».

По горизонтали:

1. коммуникация;
2. координация;
3. ответственность;
4. власть;
5. автократия;
6. коллектив;
7. ступень;
8. технология;
9. прогнозирование;
10. интеграция;
11. поведенческая;
12. проблема;
13. штабная;
14. руководитель;
15. решение;
16. дивизиональная;
17. планирование;
18. метод;
19. НОУТ;
20. Тейлор;
21. цель;
22. риск;
23. цикличность;
24. политика;
25. система
26. целостность.

По вертикали:

1. механизация;
2. дискретность;
3. конфликт;
4. звено;
5. организация;
6. влияние;
7. предприниматель;
8. структура;
9. мотивация;
10. миссия;
11. харизма;
12. производительность;
13. лидер;
14. единоначалие;
15. стратегия;
16. управление;
17. модель;
18. этика;
19. группа.

Кроссворд 3.

По горизонтали:

1. Урвик;
2. Бернхайм;
3. рестрикционизм;
4. пять;
5. вторая;
6. консалдинг;
7. Файоля;
8. Гилбрет;
9. кочующие;
10. Хоторнские;

По вертикали:

1. Дунаевский;
2. Вебер;
3. государственном;
4. телеработа;
5. США;
6. кибернетика;
7. Эмерсон;
8. Япония;
9. маркетинг;
10. эмоции.

Кроссворд 4 «История управленческой мысли».

По горизонтали:

1. Маркетинг.
2. Телекомьютинг.
3. Джемс.
4. Авторитет.
5. Рестрикционизм.
6. Флоренция.
7. Пастернализм.
8. Ойкономика.
9. Херцберг.
10. Афины.
11. Хаммурапи.
12. Деспотизм.
13. Предприниматель.
14. Этциони.

По вертикали:

1. Файоль.
2. Тейлор.
3. Гамильтон.
4. Михельс.
5. Аткинсон.
6. Кибернетика.
7. Мэйо.
8. Макиавелли.
9. Бернхайм.
10. Дунаевский.
11. Брендис.
12. Шумер.
13. Логистика.
14. Уатт.

Кроссворд 5. «Основополагающие школы управления».

1. Тейлор
2. Гилбрет
3. Эмерсон
4. диспетчирование
5. Бернард
6. Файоль
7. порядок
8. Урвик
9. Вебер
10. Мюнстерберг
11. Фоллетт
12. Мэйо
13. Якокка

Ключевое слово: поведенческая

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ)
2. Приказ №256 Министерства экономического развития об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» от 20.07.2007 г.
3. Приказ №254 Министерства экономического развития об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 3)» от 20.07.2007 г.
4. Анискин, Ю.П. Планирование и контроллинг [Текст]: учеб. по специальности «Менеджмент организации» / Ю.П. Анискин, А.М. Павлова. – 3-е изд., стер. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2007. – 280 с.
5. Баронин, С.А. Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости [Текст]: учеб. пособие / С.А. Баронин. – М.: ИНФРА-М, 2012. – 160 с.
6. Баронин, С.А. Теория стоимости денег в экономике недвижимости [Текст]: учеб. пособие / С.А. Баронин [и др.]; под общ. ред. С.А. Баронина. – М.: ИНФРА-М, 2013. – 135 с.
7. Баронин, С.А. Ипотечно-инвестиционный анализ [Текст]: учеб. пособие / С.А. Баронин [и др.]; под общ. ред. С.А. Баронина. – М.: ИНФРА-М, 2013. – 176 с.
8. Баронин, С.А. Ипотечное кредитование жилищного строительства [Текст]: учеб. пособие / С.А. Баронин [и др.]; под общ. ред. С.А. Баронина, В.С. Казейкина. – М.:ИНФРА-М, 2014.– 189 с.
9. Баронин, С.А. Организация, планирование и управление строительством [Текст]: учебник / С.А. Баронин [и др.]; под общ. ред. П.Г. Грабового и А.И. Солунского. – М.: Проспект, 2012. – 528 с.
10. Бизнес: Оксфордский толковый словарь [Текст]. – М.: Изд-во «Прогресс-Академия», Изд-во РГГУ, 1995. – 433 с.
11. Бузырев, В.В. Планирование на строительном предприятии [Текст]: практикум / В.В. Бузырев, Е.М. Ездакова, И.П. Савельев. – Ростов н/Д.: Феникс, 2007. – 160 с.
12. Бухалков, М.И. Планирование на предприятии [Текст]: учебник. – 3-е изд., испр. и доп. – М.: Инфра-М, 2005. – 416 с.
13. Бюджетирование. От стратегии до бюджета – пошаговое руководство [Текст]. – М.:ООО «И.Д. Вильямс», 2006. – 512 с.
14. Ефимов И.В. Доля собственника земельного участка в инвестиционном контракте и проблемы ее определения в Московском регионе. РФ [Электронный ресурс]/ И.В. Ефимов. – Режим доступа: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=2869>

15.Контроллинг в бизнесе. Методологические и практические основы построения контроллинга в организациях [Текст] / А.М. Карминский [и др.]. – 2 изд. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 256 с.

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

17.Мазур, И.И. Девелопмент [Текст]: учеб. пособие / И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдеротте; под общ. ред. И.И. Мазура. – М.: ЗАО Изд-во «Экономика», 2004. – 521 с.

18.Максимов, С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости [Текст] / С.Н. Максимов. – СПб.: Питер, 2000.

19.Мескон М. Основы менеджмента [Текст] / М. Мескон, Альберт Майкл Дедуори Франклин; пер. с англ. – М.: Дело, 1992. – 686 с.

20.Резник, С.Д. Основы предпринимательской деятельности: содержание деятельности, качества и компетенции, профессиональная карьера, личная организация предпринимателя [Текст]: учеб. пособие / С.Д. Резник, С.А. Баронин, Н.А. Назарова; под общ. ред. проф. С.Д.Резника. – 2-е изд.- М.: ИНФРА-М, 2012. – 222 с.

21.Практика контроллинга [Текст]: пер. с нем. / под ред. и с предисл. М.Л. Лукашевича, Е.Н. Тихоненковой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 336 с.

22.Райзберг, Б.А. Современный экономический словарь [Текст] / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – 2-е изд., испр.– М.: ИНФРА-М, 1999. – 479 с.

23.Синогейкина, Е.Г. Особенности оценки земельных участков при реализации инвестиционных проектов, в том числе с участием Российской Федерации [Текст] / Е.Г. Синогейкина / Вопросы оценки. – 2006. – №2 – С.37-45.

24.Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью [Текст]. – М.: Маросейка, 2009. – 416 с.

25.Хан, Д. Планирование и контроль: концепция контроллинга [Текст] / Д.Хан. – М.: Финансы и статистика, 1997.

26.Хан, Дитгер Планирование и Контроллинг. Стоимостно-ориентированные концепции контроллинга [Текст] / Хан Дитгер, Хунгенберг Харальд; пер. с нем.; под ред. Л.Г. Головача [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 928 с.

27.Цивилизованный девелопмент [Текст] // Ведомости. – 29.09.2003.

28.Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учебник для вузов / под общ. ред. П.Г. Грабового. – М.: Проспект, 2012. – 570 с.

29.Pratt Sh., Reilly R., Schweih R., – Valuing a Business: The Analysis and Appraisal of Closely Held Companies., NY, US, McGraw Hill, 2000 – P. 33.

30. <http://www.srgroup.ru>.
31. <http://www.biz-plan.ru>.
32. <http://www.consult-invest.ru>.
33. <http://www.biz-plans.ru>.
34. <http://www.probp.ru>.
35. <http://www.minregion.ru/>
36. http://www.stkons.com/rus/business/business_planirovanie.php.
37. <http://www.perfi.com/tree/25.html>.
38. <http://www.0349.ru/lunch/triopizza.asp?fid=2&gid=2>.
39. <http://0349.ru/default.asp?id=5&mnu=5>.
40. <http://www.0349.ru/lunch/triopizza.asp?fid=2&gid=2>.
41. <http://www.ocenchik.ru/docs/419.htm> Методические рекомендации по определению инвестиционной стоимости земельных участков [Электронный ресурс].
42. Правовая система «Консультант+» [Электронный ресурс].
43. Налоговый кодекс РФ [Электронный ресурс].

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ НА ПЕРЕЧИСЛЕНИЕ АВАНСА ПО ДОГОВОРУ ПОДРЯДА

04010

Поступ. в банк	Списано со сч.
----------------	----------------

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ №	05	02.10.2012	электронно
		Дата	Вид платежа

02

Сумма пропись	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек
------------------	--------------------------------

ИН 5834024167	К 583401001	Сумма	500 000-00	
ЗАО «ЗаказчикСтрой»		Сч. №	40702810522000000565	
Плательщик ОАО «Внешторгбанк» г. Пенза		БИК	045655715	
Банк плательщика Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Пенза		Сч. №	30101810700000000715	
Банк получателя ИН 7701557498		БИК	045655715	
К 770101001		Сч. №	030101810700000000515	
ООО «Студент Строй Монтаж»		Сч. №	40702810922000001407	
Получатель		Вид	01	Срок
		Наз.пл.		Очер.
		Код		Рез.

Назначение платежа Аванс за СМР по договору подряда №1 от 01.10.2012 г.

Подписи

Отметки банка

М.П.

Приложение 2

ПИСЬМО ОТ ПОДРЯДЧИКА ЗАКАЗЧИКУ С ПРОСЬБОЙ О ПОДПИСАНИИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ



Общество с ограниченной ответственностью
«Студент Строй Монтаж»
440011, г. Пенза, ул. 8 Марта 27-222
ИНН 7701557498 / КПП 770101001
ОГРН 1047796691722

Генеральному директору
ЗАО «Заказчик Строй»
И.И. Сидорову

Исх. 19.10.2012 № 253

На вх. _____ № _____

Уважаемый Иван Иванович!

Прошу Вас продлить срок выполнения работ по договору №1 от 01 октября 2012 г. до трёх месяцев в связи с невозможностью окончания работ из-за поломки строительной техники и подписать соответствующее дополнительное соглашение. Согласны уплатить неустойки в соответствии с условиями, оговоренными в договоре.

Приложение: Дополнительное соглашение к Договору подряда №1

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Студент Строй Монтаж»

И.И. Иванов

Окончание прил. 2

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ ПОДРЯДА №1 от 1.10.2012 г.**

г. Пенза

21 октября 2012 г.

ЗАО «Заказчик Строй», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Сидорова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ООО «Студент Строй Монтаж»**, именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице генерального директора Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Внести в Договор подряда №1 от 01.10.2012 г. следующие изменения:

1.1 Принять пункт 1.2 раздела 1 договора подряда действующим в следующей редакции: «сроки выполнения договора: начало выполнения работ – не позднее, чем на второй день с момента получения аванса на расчетный счет Подрядчика, окончание работ – в течение 90 календарных дней с даты начала работ на Объекте»;

1.2 Принять пункт 3.4 раздела 3 договора подряда действующим в следующей редакции: «промежуточный расчет (по итогам выполнения работ за каждый месяц) производится после оформления Акта сдачи-приемки выполненных работ по форме № КС-2 и Справки по форме № КС-3 и Акта взаимной выверки в течение десяти банковских дней. После завершения исполнения договора стороны подписывают акт о закрытии договора».

2. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и является неотъемлемой частью Договора подряда №1 от 01.10.2012 г.

ЗАКАЗЧИК:

440007 г. Пенза, ул. Тарханова,
Тел. 56-09-20; 56-09-30(факс)
ИНН 5834024167 /КПП 583401001
Р/с 40702810522000000565 в ОАО
«Внешторгбанк»
К/С 30101810700000000715
В РКЦ ГУ ЦБ г. Пенза
БИК045655715
ОКНХ 71100 ОКПО 11993292
Генеральный директор
ЗАО «Заказчик Строй»
_____ И.И. Сидоров

ПОДРЯДЧИК:

Юр.адрес: 440028, г. Пенза, ул. Титова, 28, ПГУАС
Почт.адрес: 440011, г. Пенза, ул. 8 Марта, 17-203
Тел. 55-35-89;
ИНН 7701557498 / КПП 770101001
ОГРН 1047796691722
Р/с 40702810922000001407 Филиал ОАО Банк
ВТБ в г. Пенза К/03010181070000000515
БИК045655715
Генеральный директор
ООО «Студент Строй Монтаж»
_____ И.И. Иванов

Приложение 3

Акт приемки выполненных работ КС-2 и справка о стоимости выполненных работ и затрат КС-3 за первый месяц работы (октябрь 2012 года)

Унифицированная форма № КС-2
от 11 ноября 1999 года №100

Инвестор – ЗАО «ЗаказчикСтрой»
Заказчик (Генподрядчик) – ЗАО «ЗаказчикСтрой»
Подрядчик (Субподрядчик) – ООО «СтудентСтроймонтаж»
Стройка – 15-ти эт. ж.д. по ул. Свердлова, 2
Объект – 15-ти эт. ж.д. по ул. Свердлова, 2

Форма по ОКУД	Код	
по ОКПО	322005	
по ОКПО		
по ОКПО		
Договор подряда (контракт) №1		
номер	01	10 2012
дата		
Вид операции		
Номер документа	Дата составления	Отчетный период
1	31.10.2012	01.10.2012 31.10.2012

АКТ

О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ за октябрь 2012

Сметная (договорная) стоимость в соответствии с договором подряда (субподряда): **2 610 739 руб.**

Номера по позиции по ряду смете	Обоснование	Наименование	Ед. изм.	Кол.	Стоимость единицы						Общая стоимость				
					В том числе		Всего	В том числе		Т/з осн. мех.	Т/з мех.				
					Осн. з/п маш.	Эк. маш.		Осн. з/п маш.	Эк. маш.						
1 2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Раздел 1. Земляные работы															
1.	ТЕР01-02-027-09	Планировка откосов и полотно на выемок механизированным способом, группа грунтов 2	1000 м ² спланированной площади	3,62		1011,09	626,12	384,97	51,27	3660,15	2266,55	1393,59	185,6	301,4	10,97

Продолжение прил. 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2	1,2	ТЕР01-01-013-13	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м ³ , группа грунтов I	1000 м ³ грунта	1,09	4118,22	94,1	4015,74	604,55	4489	103	4377	659	13,4	38,9
3	1,3	СЦПЗ-4-15-1	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами, работающими вне карьера, расстояние перевозки 15 км класс груза I	1 т	1911	16,9	16,9	16,9		32296		32296			
4	1,4	ТЕР01-01-016-01	Работа на отвале, группа грунтов 0 I	1000 м ³ грунта	1,09	358,46	22,87	330	55,16	391	25	360	60	3,26	3,63
Раздел 2. Асфальтобетонное покрытие т. 5 см. (ТИП №1) S = 2087,00 м²															
6.	2	ТЕР27-04-001-01	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований из песка толщиной 25 см	100 м ³ материала основания (в плотном теле)	6,57	2204,73	123,56	2049,67	224,97	14485,08	811,79	13466,33	1478,05	103,28	91,19
7.	3	СЦМ-408-0122	Песок природный для строительных работ: средний	м ³	584	107,3				62663					
8.	4	ТЕР27-04-006-01	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм (при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 68,6 (700) до 98,1 (1000) МПа (кгс/см ²)) однослойных	1000 м ² основания	2,09	51593,14	295,68	3921,16	687,71	107830	618	8195	1437	77,258	87,68
9.	5	ТЕР27-04-006-04	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к нормам с 27-04-006-1 по 27-04-006-3(1 смx5)	1000 м ² основания	2,09	14989,9		1016,5	196,75	31329		2124	411		26,23

Продолжение прил. 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
101,00 % ФОГ (от $\sum \text{Гр.12} + \sum \text{Гр.14}$)																
ИТОГО ПО АКТУ в базовых ценах 2006г.																
Коэффициент рынка без материалов (362007,36 x 1,17)																
Материалы без НДС 18 % (624310:1,18)																
Итого с учетом доп. затрат в текущих ценах																
НДС 18 %																
ВСЕГО ПО АКТУ в текущих ценах 2012 г.																
								12790,03								
								362007,36								
								423548,61								
								529 076,27								
								952624,88								
								166083,56								
								1118708,44								

Расчет удорожания материалов по фактической стоимости к форме №КС-2

Расшифровка материалов : Ед. изм. Кол-во цена с НДС 18 % 624310:1,18=529.076,27

в том

числе:

1. Песок строительный	м ³	753	140	105420	Подтверждаются первичными документами учета
2. Щебень	м ³	796	650	517400	
3. Песчано-гравийная смесь	м ³	19,6	76	1490	

Итого материалы с НДС 18 %:

Составил:

Проверил:

624 310

Окончание прил. 3

Унифицированная форма № КС-3 за октябрь 2012 г.
по договору подряда №1 от 01.10.2012 г.

Утверждена постановлением
Госкомстата России
от 11.11.99 № 100

Инвестор: ЗАО «ЗаказчикСтрой»
Заказчик: ЗАО «ЗаказчикСтрой»
Подрядчик: ООО «СтудентСтроймонтаж»
Стройка: 15-ти эт. ж.д. по ул. Свердлова, 2
Вид деятельности по ОКДП
Договор подряда (контракт)

Форма по ОКПО	322001	Код
по ОКПО		
по ОКПО		
по ОКПО		
по ОКПО		
номер	1	
дата	01 10 2012	
Вид операции		

Номер документа	Дата составления
1	02.11.2012

с	по
01.10.2012	31.10.2012
Отчетный период	

СПРАВКА
О СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ЗАТРАТ

№ п/п	Наименование пусковых комплексов, объектов, видов работ, оборудования, затрат	Код	Стоимость выполненных работ и затрат (в руб.)		
			с начала проведения работ	с начала года по отчетный месяц включительно	
1	Всего работ и затрат, включаемых в стоимость работ в том числе: СМР в ценах 2006г. с Крынка = 1,0717 Материалы :	3	4	5	6
			952624,88	952624,88	952624,88
			362007,36	362007,36	362007,36
			423548,61	423548,61	423548,61
			529076,27	529076,27	529076,27
Итого					952 624,88
Налог на добавленную стоимость					166 083,56
Всего с учетом налогов					1 118 708,44

Заказчик (генподрядчик) _____

МП
Подрядчик (субподрядчик) _____
МП

Приложение 4

Платежное поручение за выполненные работы за первый месяц работ (в октябре 2012)

04010

Поступ. в банк плат. _____ Списано со сч. плат. _____

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 06

04.11.2012

электронно

02

Дата

Вид платежа

Сумма
пропись

Триста пятьдесят тысяч сто сорок два рубля девяноста четыре копейки

ИНН	5834024167	К	583401001	Сумма	350142-94		
ЗАО «Заказчик Строй»				Сч. №	40702810522000000565		
Платательщик				БИК	045655715		
ОАО «Внешторгбанк» г. Пенза				Сч. №	30101810700000000715		
Банк плательщика				БИК	045655715		
Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Пенза				Сч. №	030101810700000000515		
Банк получателя				Сч. N	40702810922000001407		
ИНН	7701557498	К	770101001	Получатель			
ООО «Студент Строй Монтаж»							
				Вид оп.	01	Срок плат.	
				Наз. пл.		Очер. плат.	
				Код		Рез. поле	

Оплата по договору подряда №1 от 01.10.2012 г. за выполненные СМР в октябре 2012.

Назначение платежа

Подписи

Отметки банка

М.П.

Приложение 5

Акт приемки выполненных работ КС-2 и справка о стоимости выполненных работ и затрат КС-3 за второй месяц работы (ноябрь 2012 года)

Унифицированная форма № КС-2
от 11 ноября 1999 года №100

<p>Инвестор – ЗАО «ЗаказчикСтрой» Заказчик (Генподрядчик) – ЗАО «ЗаказчикСтрой» Подрядчик (Субподрядчик) – ООО «СтудентСтроймонтаж» Стройка – 15-ти эт. ж.д. по ул. Свердлова, 2 Объект – – 15-ти эт. ж.д. по ул. Свердлова, 2</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Форма по ОКУД</td> <td style="width: 50%;">Код</td> </tr> <tr> <td>по ОКПО</td> <td>322005</td> </tr> <tr> <td>по ОКПО</td> <td></td> </tr> <tr> <td>по ОКПО</td> <td></td> </tr> </table>	Форма по ОКУД	Код	по ОКПО	322005	по ОКПО		по ОКПО	
Форма по ОКУД	Код								
по ОКПО	322005								
по ОКПО									
по ОКПО									
<p>Договор подряда (контракт)</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">№1</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>номер</td> <td></td> </tr> <tr> <td>дата</td> <td>01 10 2012</td> </tr> </table>	№1		номер		дата	01 10 2012		
№1									
номер									
дата	01 10 2012								
<p>Вид операции</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Отчетный период</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>Дата составления</td> <td>с по</td> </tr> <tr> <td>30.11.2012</td> <td>01.11.2012 30.11.2012</td> </tr> </table>	Отчетный период		Дата составления	с по	30.11.2012	01.11.2012 30.11.2012		
Отчетный период									
Дата составления	с по								
30.11.2012	01.11.2012 30.11.2012								

АКТ

О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ за ноябрь 2012

Сметная (договорная) стоимость в соответствии с договором подряда (субподряда): **2 610 739** руб.

Номера по порядку	поз-ции по смете	Обоснование	Наименование	Ед. изм.	Кол.	Стоимость единицы			Общая стоимость			Т/з мех.			
						Всего	В том числе		Всего	В том числе			Т/з осн.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
							Осн. з/п	Эк. маш.	3/п мех.	Всего	Осн. з/п	Эк. маш.	3/п мех.		
							8	9	10	11	12	13	14	15	16

Продолжение прил. 5

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Раздел 2. Асфальтобетонное покрытие т. 5 см. (ТИП №1) S = 2087,00 м²															
		ТЕР27-06-020-01	Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа АБВ, плотность каменных материалов 2,5-2,9 т/м ³	1000 м ² покрытия	2,35	49198,2 1	358,87	2025,55	333,6	115615,7 9	843,34	4760,04	783,96	90,01	44,93
		ТЕР27-06-021-01	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к норме 27-06-020-1 (0,5 смx2)	1000 м ² покрытия	2,09	11675,5 4	1,68	0,18		24402	3,5	0,38		0,38	
		ТЕР27-02-010-02	Установка бортовых камней бетонных при других видах покрытий	100 м бортового камня	6,56	4890,41	629,94	88,46	11,51	32081,09	4132,41	580,3	75,5	499,08	4,72
		СЦМ-446-6500	Камни железобетонные бортовые	м ³	28	3077,66				86174,48					
Итого прямые затраты по акту															
Кстесн. ОЗП=15 %,ЭМ=15 %,ЗПМ=15 %,ТЗ=15 %,ТЗ=15 %,ТЗМ=15 %															
ИТОГО															
Накладные расход															
154 % ФОТ (от ∑гр.12+∑гр.14)															
Сметная прибыль															
101,00 % ФОТ (от ∑гр.12+∑гр.14)															
ИТОГО ПО АКТУ в базовых ценах 2006г.															
Коэффициент рынка без материалов (340022,08 x 1,17)															
Материалы без НДС 18 % (1027985:1,18)															
Итого с учетом доп. затрат в текущих ценах															
НДС 18 %															
ВСЕГО ПО АКТУ в текущих ценах 2012 г.															
258273,36															
1774,7925															
260048,15															
8991,6134															
8991,6134															
5897,0971															
5897,0971															
274936,86															
310678,65															
704903,67															
1015582,3															
182804,81															
1198387,1															
5340,72															
801,108															
6141,83															
859,46															
128,92															
988,38															
589,47															
88,4205															
677,890															
63,05															
9,4575															
72,51															

Унифицированная форма № КС-3 за октябрь 2012 г. по договору подряда №1 от 01.10.2012 г.

Продолжение прил. 5
Утверждена постановлением
Госкомстата России
от 11.11.99 № 100

Инвестор: ЗАО «ЗаказчикСтрой»
Заказчик: ЗАО «ЗаказчикСтрой»
Подрядчик: ООО «СтудентСтроймонтаж»
Стройка: 15-ти эт. ж.д. по ул. Свердлова, 2
Вид деятельности по ОКДП
Договор подряда (контракт)

Форма по ОКПО	Код
по ОКПО	322001
по ОКПО	
по ОКПО	
по ОКПО	
номер	1
дата	01 10 2012
Вид операции	

Номер документа	Дата составления
2	02.12.2012

Отчетный период	с	по
	01.11.2012	01.12.2012

**СПРАВКА
О СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ЗАТРАТ**

№ п/п	Наименование пусковых комплексов, объектов, видов работ, оборудования, затрат	Код	Стоимость выполненных работ и затрат (в руб.)	
			с начала проведения работ	с начала года по отчетный месяц включительно
			4	5
1	Всего работ и затрат, включаемых в стоимость работ в том числе: СМР в ценах 2006г. с К _{рынка} = 1,0717 Материалы :	3	1968207,2 734227,27 1233979,9 636944,22	1968207,2 734227,27 1233979,9 636944,22
Итого				1015582,32
Налог на добавленную стоимость				182804,81
Всего с учетом налогов				1198387,1

Заказчик (генподрядчик) _____
М П
Подрядчик (субподрядчик) _____
М П

Окончание прил. 5

0401060

Поступ. в банк плат. _____ Списано со сч. плат. _____

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 07 04.12.2012 электронно

Дата Вид платежа

Сумма прописью Один миллион сто девяносто восемь тысяч триста восемьдесят семь рублей, десять копеек

ИНН 5834024167	КПП 583401001	Сумма 1198387 -10
ЗАО «Заказчик Строй»		Сч. № 407028105220000000565
Платещик		
ОАО «Внешторгбанк» г. Пенза		БИК 045655715
		Сч. № 301018107000000000715
Банк плательщика		
Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Пенза		БИК 045655715
		Сч. № 0301018107000000000515
Банк получателя		
ООО «Студент Строй Монтаж»		Сч. № 407028109220000001407
ИНН 7701557498	КПП 770101001	
Получатель		
		Вид оп. 01
		Наз. пл.
		Срок плат.
		Очер. плат.
		Рез. поле

Оплата по договору подряда №1 от 01.10.2012 г. за выполненные СМР за ноябрь 2012 года.

Назначение платежа _____ Отметки банка

Подписи _____

М.П. _____

Приложение 6

Акт приемки выполненных работ КС-2 и справка о стоимости выполненных работ и затрат Кс-3 за третий месяц работы (декабрь 2012 года)

Унифицированная форма № КС-2
от 11 ноября 1999 года №100

	Код	
Форма по ОКУД	322005	
по ОКПО		
по ОКПО		
по ОКПО		
Договор подряда (контракт)		
номер №1		
дата	01	10 2012
Вид операции		
Номер документа	Дата составления	Отчетный период
3	30.12.2012	с 01.12.2012 по 31.01.2013

Инвестор – ЗАО «ЗаказчикСтрой»
 Заказчик (Генподрядчик) – ЗАО «ЗаказчикСтрой»
 Подрядчик (Субподрядчик) – ООО «СтудентСтроймонтаж»
 Стройка – 15-ти эт. ж.д. по ул. Свердлова, 2
 Объект – 15-ти эт. ж.д. по ул. Свердлова, 2

АКТ

О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ за декабрь 2012

Сметная (договорная) стоимость в соответствии с договором подряда (субподряда): **2 610 739** руб.

Номера по порядку	Обоснование	Наименование	Ед. изм.	Кол.	Стоимость единицы			Общая стоимость			Т/з осн. мех.	Т/з мех.			
					Всего	Осн. з/п	Эк. маш.	В том числе	Осн. з/п	Эк. маш.			В том числе		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Раздел 3. Трогуары, площади (ТИП № 2). S = 782,00 м², в т.ч. реконструкция 502,00 м²															
1.	10.3	ТЕР27-07-001-01	Устройство асфальтобетонных покрытий дорожек и тротуаров однослойных из литой мелкозернистой асфальтобетонной смеси толщиной 3 см	100 м ²	8,22	3142,89	136,99	86,92	17,12	25834,56	1126,06	714,48	140,73	124,29	0,58

Продолжение прил. 6

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2	11	ТЕР27-02-010-02	Установка бортовых камней бетонных при других видах покрытий	100 м бортового камня	2,36	4890,41	629,94	88,46	11,51	11541	1486,66	209	27	179,5	1,7
3	12	СЦМ-446-6500	Камни железобетонные бортовые	м ³	3,78	3077,66				11634					
Раздел 5. Отмостка (ТИП№4) S = 167,0 м²															
4	15	ТЕР27-07-001-01	Устройство асфальтобетонных дорожек и покрытий однослойных из тротуаров мелкозернистой асфальтобетонной смеси толщиной 3 см	100 м ² покрытия	1,67	3142,89	136,99	86,92	17,12	5249	229	145	29	25,25	0,12
Итого прямые затраты по акту															
Котесн. ОЗП=15 %,ЭМ=15 %,ЗПМ=15 %,ТЗ=15 %,ТЗМ=15 %															
ИТОГО															
Накладные расход															
154 % ФОТ (от ∑Гр.12+∑Гр.14)															
Сметная прибыль															
101,00 % ФОТ (от ∑Гр.12+∑Гр.14)															
ИТОГО ПО АКТУ в базовых ценах 2006г.															
Коэффициент рынка без материалов (340022,08 х 1,17)															
Материалы без НДС 18 % (1027985:1,18)															
Итого с учетом доп. затрат в текущих ценах															
НДС 18 %															
ВСЕГО ПО АКТУ в текущих ценах 2012 г.															
54258,56															
638,5755															
54897,1355															
4679,213															
4679,213															
3068,8345															
3068,8345															
62645,183															
70789,0568															
166260,28															
237049,337															
42668,8806															
279718,22															
1068,48															
160,272															
1228,752															
196,73															
29,5095															
226,2395															
149,54															
22,431															
171,971															
0,7															
0,105															
0,805															

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----

Расчет удорожания материалов по фактической стоимости к форме №КС-2

Расшифровка материалов : Ед. изм. Кол-во Цена с НДС
18 %

196187,13:1,18=166260,28

в том числе:

1.	Асфальтобетон	т	69,56	2000	139120										
2.	Бетон М200	м ³	8,59	2307	19817,13										
3.	Бордюрный камень (дорожный)	м.п.	113	250	28250										
4.	Бордюрный камень (дорожный)	м.п.	50	180	9000										

Подтверждаются первичными документами учета

Итого материалы с НДС 18 %:

196187,13

Составил:

Проверил:

Унифицированная форма № КС-3 за октябрь 2012 г. по договору подряда №1 от 01.10.2012 г.
Продолжение прил. 6

Утверждена постановлением
 Госкомстата России
 от 11.11.99 № 100

Инвестор: ЗАО «ЗаказчикСтрой»	Форма по ОКУД	Кол
Заказчик: ЗАО «ЗаказчикСтрой»	по ОКПО	322001
Подрядчик: ООО «СтудентСтроймонтаж»	по ОКПО	
Стройка: 15-ти эт. ж.д. по ул. Свердлова, 2	по ОКПО	
Вид деятельности по ОКДП	по ОКПО	
Договор подряда (контракт)	номер	1
	дата	01 10 2012
	Вид операции	

Инвестор: ЗАО «ЗаказчикСтрой»
 Заказчик: ЗАО «ЗаказчикСтрой»
 Подрядчик: ООО «СтудентСтроймонтаж»
 Стройка: 15-ти эт. ж.д. по ул. Свердлова, 2
 Вид деятельности по ОКДП
 Договор подряда (контракт)

Номер документа	Дата составления
3	11.01.2013

с	по
01.12.2012	31.12.2012

**СПРАВКА
 О СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ЗАТРАТ**

№ п/п	Наименование пусковых комплексов, объектов, видов работ, оборудования, затрат	Код	Стоимость выполненных работ и затрат (в руб.)	
			с начала проведения работ	с начала года по отчетный месяц включительно
			4	5
1	Всего работ и затрат, включаемых в стоимость работ в том числе: СМР в ценах 2006г. с К _{рынка} =1,0717 Материалы :	3	1426723,6 487297,73 565126,72 861596,83	1426723,6 487297,73 565126,72 861596,83
	Итого			237049,3368
	Налог на добавленную стоимость			42668,88062
	Всего с учетом налогов			279718,22

Заказчик (генподрядчик) _____
 МП
 Подрядчик (субподрядчик) _____
 МП

Окончание прил. 6

0401060

Поступл. в банк плат. _____ Списано со сч. плат. _____

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 08 **13.01.2013** _____
 Вид платежа _____

02

Сумма прописью _____
 Двести семьдесят девять тысяч семьсот восемьдесят две копейки

Дата _____

ИНН 5834024167	КПП 583401001	Сумма 279718-22
ЗАО «Заказчик Строй»		Сч. № 407028105220000000565
Плательщик		
ОАО «Внешторгбанк» г. Пенза		БИК 045655715
		Сч. № 30101810700000000715
Банк плательщика		
Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Пенза		БИК 045655715
		Сч. № 030101810700000000515
Банк получателя		
ИНН 7701557498		Сч. № 40702810922000001407
ООО «Студент Строй Монтаж»		
Получатель		
Вид оп.	01	Срок плат.
Наз. пл.		Очер. Плат.
Код		Рез. Поле

Оплата по договору подряда №1 от 01.10.2012 г. за выполненные СМР за декабрь 2012 г.

Назначение платежа _____
 Подписи _____
 Отметки банка _____

М.П. _____

Акт о закрытии договора подряда

АКТ О ЗАКРЫТИИ ДОГОВОРА ПОДРЯДА

№ 1 от 01.10. 2012 г.

между ЗАО «Заказчик Строй» и ООО «Студент Строй Монтаж»
г. Пенза 14 января 2013 г.

ЗАО «Заказчик Строй», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Сидорова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ООО «Студент Строй Монтаж»**, именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице генерального директора Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт в подтверждение того, что:

1. Условия вышеуказанного Договора подряда № 1 соблюдены в срок.
2. Стороны претензий друг к другу не имеют.
3. Настоящий Акт о закрытии договора составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и является неотъемлемой частью Договора подряда №1 от 01.10.2012 г.

ЗАКАЗЧИК:

440007 г.Пенза, ул. Тарханова,
Тел.56-09-20; 56-09-30(факс)
ИНН 5834024167 /КПП 583401001
Р/с 40702810522000000565 в ОАО
«Внешторгбанк»
К/С 30101810700000000715
В РКЦ ГУ ЦБ г. Пенза
БИК045655715
ОКНХ 71100 ОКПО 11993292

Генеральный директор
ЗАО «Заказчик Строй»

_____ И.И. Сидоров

ПОДРЯДЧИК:

Юр.адрес: 440028, г. Пенза, ул. Титова,28, ПГУАС,
Тел.55-35-89;
ИНН 7701557498 / КПП 770101001
ОГРН 1047796691722
Р/с 40702810922000001407 Филиал ОАО Банк
ВТБ в г. Пенза
К/030101810700000000715
БИК045655715

Генеральный директор
ООО «Студент Строй Монтаж»

_____ И. И. Иванов

Бланк задания на зачетный модуль
Министерство образования и науки РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
профессионального образования
Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью»

Задание

на зачетный модуль по дисциплине:

Студенту _____ группы _____
фамилия, инициалы

1. Тема: *«Управление инвестиционной стоимостью земельного участка под комплексное жилищное строительство»*.
2. Срок представления проекта к защите
« _____ » _____ 201_ г.
3. Перечень разделов пояснительной записки
 - 3.1 Введение
 - 3.2 Исходные данные
 - 3.3 Расчет инвестиционной стоимости методом сравнения продаж
 - 3.4 Расчет инвестиционной стоимости методом капитализации земельной ренты
 - 3.5 Расчет инвестиционной стоимости методом предполагаемого использования
 - 3.6 Итоговое заключение
4. Перечень графического материала
 - 4.1 Расположение объекта оценки в структуре города
 - 4.2 Генплан застройки микрорайона

Исходные данные: вариант _____

№ п/п	Изменяемый параметр	Обозначение	Величина	Единица измерения
1	2	3	4	5
1	Местоположение			
2	Площадь земельного участка	S		кв.м
3	Коэффициент семейности			
4	Уровень автомобилизации (автомобилей на 1000 жителей)			
5	Номер кадастрового квартала земельного участка			
6	Срок строительства объектов			год
7	Премия за инвестиционный менеджмент			%
8	Срок строительства одной очереди			год
9	Наличие инженерной инфраструктуры		Согласно генплану застройки и ТУ	
10	Процент продаж площадей за 1 год			%
11	Процент продаж площадей за 2 год			%
12	Ежегодная инфляция			%
13	Затраты на строительство	B		%
14	Затраты на выполнение технических условий	$Z_{ТУ}$		млнруб.
15	Период выполнения технических условий	t		год
16	Стоимость инженерного обустройства социальной инфраструктуры	$Z_{с.и}$		млн руб.
17	Затраты на строительство социальной инфраструктуры	Школа	$Ш$	млн руб.
		Детский сад 1	$ДС_1$	млн руб.
		Детский сад 2	$ДС_2$	млн руб.
		Спортивный комплекс	$СК$	млн руб.
		Дворец бракосочетания	$ДБ$	млн руб.
18	Максимальная расчетная доля дохода для определения суммы стоимости прав на заключение договора аренды	k_{max}		%
19	Минимальная расчетная доля дохода для определения суммы стоимости прав на заключение договора аренды	k_{min}		%
20	Количество этажей зданий 1-го типа			шт.
21	Количество этажей зданий 2-го типа			шт.
22	Площадь торгово-делового центра	$ТДЦ$		кв.м
23	Площадь автостоянок	A		кв.м

Руководитель проекта: _____
подпись, дата _____ инициалы, фамилия _____

Задание принял к исполнению: _____
подпись, дата _____ инициалы, фамилия _____

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов населенного пункта (город Пенза)

№	Номер кадастрового квартала	Средний удельный показатель кадастровой стоимости в разрезе групп видов разрешенного использования, руб./кв.м														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	58:29:01 003 008	3 228,85	207,40	2 607,92	227,75	1 829,69	4 366,66	2 322,76	554,01	1 222,84	1 294,14	392,38	11,68	76,27	0,31	1,75
2	58:29:02 003 004	3 228,85	197,39	3 471,35	310,66	2 563,59	4 366,66	2 333,57	554,01	1 297,92	1 294,14	392,38	11,68	76,27	0,31	1,75
3	58:29:04 004 010	3 634,22	398,05	3 943,82	227,75	4 565,20	4 366,66	2 434,48	496,41	1 316,16	1 294,14	392,38	11,68	76,27	0,31	1,75
4	58:29:02 009 007	3 250,53	277,99	3 214,84	379,21	3 384,60	4 366,66	2 341,02	554,01	1 278,52	1 294,14	392,38	11,68	76,27	0,31	1,75
5	58:29:03 008 004	3 228,85	191,78	1 215,51	338,56	1 363,55	2 615,97	2 214,31	554,01	929,25	1 294,14	299,67	11,68	76,27	0,31	1,75
6	58:29:03 001 002	3 228,85	93,39	2 607,92	303,29	2 192,60	4 366,66	2 217,52	554,01	1 075,89	1 294,14	392,38	11,68	76,27	0,31	1,75
7	58:29:01 008 004	2 715,25	226,10	1 868,37	227,75	1 276,67	4 366,66	2 153,61	554,01	927,17	1 294,14	392,38	11,68	76,27	0,31	1,75

Группы видов разрешенного использования:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки;
3. Земельные участки, находящиеся для размещения гаражей и автостоянок;
4. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садовых земельных участков и огороднических объединений;
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;
7. Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
10. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, вокзалов, железнодорожных вокзалов, аэропортов, аэровокзалов;
11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, вокзалов, железнодорожных вокзалов, аэропортов, аэровокзалов, находящихся в обороте;
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте;
13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиосвязи, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов;
14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;
15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

Ссылка на сайт росреестра для определения кадастровой стоимости: http://to58.rosreestr.ru/kadast/cadastral_estimation/kadast_ocenka/

Приложение 10

Значение Коэффициента дифференциации по видам деятельности арендатора земельного участка из категории земель населенных пунктов ($K_{ВД}$) (Постановление от 8 декабря 2010 г. n 1375 об утверждении значений коэффициентов для определения размера арендной платы за пользование земельными участками на территории города Пензы, государственная собственность на которые не разграничена)

№ п/п	Вид деятельности арендатора земельного участка	Квд
1	2	3
1	Обслуживание и эксплуатация многоэтажных, повышенной этажности жилых домов, общежитий	1
2	Обслуживание и эксплуатация индивидуальных жилых домов и иных дворовых (подсобных) построек	1
3	Ведение садоводства и огородничества, дачного хозяйства	1
4	Обслуживание и эксплуатация гаражных строительных кооперативов, индивидуальных гаражей, коллективных и индивидуальных овощехранилищ	1
5	Обслуживание и эксплуатация объектов торговли, в т.ч. оптовой торговли, рынков	8
6	Обслуживание и эксплуатация объектов бытового обслуживания, в т.ч. мастерских по ремонту бытовой техники, часов, приемных пунктов прачечных и химчисток, похоронных бюро	3
7	Обслуживание и эксплуатация объектов общественного питания	28
8	Обслуживание и эксплуатация объектов гостиничного хозяйства	2
9	Обслуживание и эксплуатация объектов игорного бизнеса	70
10	Обслуживание и эксплуатация объектов, осуществляющих техническое обслуживание автотранспорта	11
11	Обслуживание и эксплуатация объектов риэлторских и аудиторских контор, туристических, рекламных и модельных агентств, страховых компаний, банков, торгово-посреднических фирм	30
12	Обслуживание и эксплуатация объектов адвокатских бюро, нотариальных контор, юридических консультаций	2
13	Обслуживание и эксплуатация объектов платных автостоянок, многоэтажных парковок	2
14	Обслуживание и эксплуатация объектов АЗС, АГЗС	17
15	Благоустройство территории, обслуживание и эксплуатация парков, ботанических садов, лесопарков, скверов, обслуживание и эксплуатация остановок общественного транспорта	1
16	Обслуживание и эксплуатация дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, спортивных и музыкальных школ, гимназий, профессиональных технических училищ, техникумов, лицеев, высших учебных заведений, библиотек, дворцов культуры, концертных залов, театров, учреждений социального обеспечения, поликлиник, больниц	0,5
17	Обслуживание и эксплуатация аптек, оптик, стоматологических кабинетов, частных клиник и иных организаций, занимающихся коммерческой деятельностью в медицинской, фармацевтической сфере	7
18	Обслуживание и эксплуатация предприятий машиностроения, приборостроения, целлюлозно-бумажной промышленности	1
19	Обслуживание и эксплуатация предприятий легкой и пищевой промышленности, строительного комплекса, издательской деятельности	1,5

Окончание прил. 10

1	2	3
20	Обслуживание и эксплуатация предприятий и объектов теплоэнергетического комплекса, организаций, осуществляющих производство и снабжение электрической и тепловой энергией	2
21	Обслуживание и эксплуатация автотранспортных предприятий, автобаз, троллейбусных депо, обслуживание и содержание жилищного фонда	0,7
22	Обслуживание кладбищ, полигонов промышленных и бытовых отходов	0,1
23	Обслуживание и эксплуатация объектов аэропортов	0,1
24	Обслуживание и эксплуатация объектов дорожных служб и управлений	1
25	Обслуживание и эксплуатация объектов складских объектов.	6
26	Обслуживание и эксплуатация объектов общественных объединений, фондов, ассоциаций и союзов, политических и религиозных организаций	1,5
27	Обслуживание и эксплуатация административных зданий, офисов	3
28	Обслуживание и эксплуатация объектов обороны	1
29	Обслуживание и эксплуатация объектов санаториев, профилакториев, домов отдыха, пансионатов, кемпингов, оздоровительных лагерей, туристических баз, детских и спортивных лагерей	1
30	Обслуживание и эксплуатация лыжных трасс, стадионов, бассейнов, спорткомплексов	0,05
31	Обслуживание и эксплуатация крестьянских, фермерских хозяйств, парниково-тепличных комплексов, плодopитомников, исследовательских сельскохозяйственных учреждений, опытных хозяйств, птицеферм, конюшен, свиноводческих ферм	1
32	Обслуживание и эксплуатация водохранилищ, прудов, дамб, плотин	1
33	Обслуживание и эксплуатация улиц, проспектов, площадей, набережных, шоссе	0,1
34	Обслуживание и эксплуатация городских пляжей	0,7
35	Обслуживание и эксплуатация бесплатных автостоянок и бесплатных парковок	1
36	Строительство многоквартирных жилых домов, общежитий	5
37	Строительство индивидуальных жилых домов и иных дворовых (подсобных) построек	3,5
38	Строительство многоэтажных, подземных и наземных гаражей, гаражей боксового типа	1,5
39	Строительство объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	2
40	Строительство автостоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытых, крытых, подземных, полуподземных, многоэтажных	9
41	Строительство многоэтажных парковок	0,5
42	Строительство учреждений и организаций народного образования, здравоохранения, физической культуры, искусства	1,5
43	Строительство промышленных объектов, складских объектов, объектов коммунального хозяйства, объектов материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, объектов транспорта и связи	2
44	Строительство административных зданий, офисов	1,5
45	Строительство объектов оздоровительного и рекреационного назначения (санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха)	1,5
46	Строительство лыжных трасс, стадионов, бассейнов, спорткомплексов	1,5
47	Строительство прочих объектов	1,5

Приложение 11

Значения Коэффициента категории арендатора (ККА)

№ п/п	Категория арендатора	ККА
1	2	3
1	Физические лица, использующие земельные участки для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью:	0,5
1.1	Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы	0,5
1.2	Инвалиды, имеющие III степень ограничения способности к трудовой деятельности, а также лица, которые имеют I и II группу инвалидности, установленную до 1 января 2004 г. без вынесения заключения о степени ограничения способности к трудовой деятельности	0,5
1.3	Инвалиды с детства	0,5
1.4	Ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, а также ветераны и инвалиды боевых действий	0,5
1.5	Физические лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 г. 14 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», Федеральными законами от 26 ноября 1998 г. N 175-ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча», от 10 января 2002 г. N 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне»	0,5
1.6	Физические лица, принимавшие в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах	0,5
1.7	Физические лица, получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику	0,5
1.8	Физические лица, арендующие земельные участки, занятые индивидуальными гаражами для хранения индивидуального автотранспорта	0,5
1.9	Члены семей военнослужащих и сотрудников органов внутренних дел, сотрудников учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, потерявших кормильца при исполнении им служебных обязанностей	0,5

Окончание прил. 11

1	2	3
2	Юридические лица:	
2.1	Спортивные организации и учреждения (использующие земельные участки для размещения детско-юношеских спортивных школ, школ олимпийского резерва, клубов физической подготовки, теннисных кортов, гребных баз, катков, велотреков, стрельбищ, шахматно-шашечных клубов, бассейнов, общероссийских физкультурно-спортивных объединений (союзов, ассоциаций) по различным видам спорта, общественно-государственных физкультурно-спортивных обществ, образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта)	0,5
2.2	Предприятия, осуществляющие перевозку пассажиров автомобильным транспортом общего пользования (за исключением частного извоза – такси)	-
2.3	Огороднические и садоводческие некоммерческие объединения граждан	
2.4	Некоммерческие объединения граждан, созданные на основе добровольного членства граждан для удовлетворения потребностей в гаражах (гаражные, гаражно-строительные кооперативы)	-
2.5	Предприятия жилищно-коммунального комплекса, индивидуальные предприниматели, граждане, юридические лица, арендующие земельные участки, занятые объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства.	-
2.6	Организации культуры, созданные в целях развития и совершенствования культурного уровня населения	0,5

Приложение 12

Управленческий континуум¹

Годы	Индивидуум или этническая группа	Основной вклад в развитие менеджмента
1	2	3
До н.э. 5000	Шумеры	Письменность, регистрация фактов
4000	Египтяне	Признание необходимости планирования, организации и контроля
2700	Египтяне	Признание необходимости «честной игры». Доверительные беседы – «облегчи свою душу»
2600	Египтяне	Децентрализация в организации управления
2000	Египтяне	Признание необходимости письменных запросов. Использование рекомендаций «штаба»
1800	Хаммурапи	Использование свидетелей и письменных документов для контроля; установление минимальной заработной платы; признание недопустимости перекалывания ответственности
1600	Египтяне	Централизация в организации управления
1491	Евреи	Концепции организации, скалярный принцип, принцип исключения
1100	Китайцы	Признание необходимости организации, планирования, руководства и контроля
600	Навуходоносор	Контроль за производством и стимулирование через заработную плату
500	Менциус	Признание необходимости систем и стандартов
	Китайцы	Признание принципа специализации
	Сунь-Цзы	Признание необходимости планирования, руководства и организации
400	Сократ	Формулировка принципа универсальности менеджмента
400	Ксенофонт	Признание менеджмента как особого вида искусства. Признание необходимости контактов между людьми, проведения исследований мотивации, составления планов и обработки материалов
350	Греки	Использование научных методов. Изучение методов труда и рабочего ритма
	Платон	Формулировка принципа специализации
325	Александр Великий	Создание штаба
175	Като	Использование описаний работ
50	Варрон	Использование рабочих спецификаций
Н. э. 20	Иисус Христос	Единоначалие. Золотое правило. Человеческие отношения
284	Диоклетиан	Делегирование полномочий
900	Альфарابي	Требования к руководителю

¹ Пономарев В.Т. Бизнес-сленг для новых русских. – Д.: Сталкер, 1996. 368 с.

Продолжение прил. 12

1	2	3
1100	Газали	Требования к менеджеру
1340	Л. Пачоли (Генуэзец)	Двойная бухгалтерия
1395	Франсиско Ди Марко	Учет издержек производства
1410	Братья Сорансо	Использование журнала доходов и гроссбухов
1418	Барбариго	Формы предпринимательской организации; обработка статистических отчетов
1436	Арсенал Венеции Венецианцы	Учет издержек производства; чеки и балансы для контроля; присваивание номеров при инвентаризации; использование метода конвейера; использование управления кадрами; стандартизация и взаимозаменяемость деталей; контроль товарных запасов; контроль себестоимости
1500	Сэр Томас Мор	Призыв к усилению специализации; анализ недостатков плохого менеджмента и руководства
1525	Никколо Макиавелли	Осознание принципа массового согласия; признание необходимости, целеустремленности в организации; определение качества руководителя
1767	Сэр Джеймс Стюарт	Истоки теории власти; исследование влияния автоматизации
1776	Адам Смит	Применение принципа специализации к промышленным рабочим; концепция контроля; расчет оплаты труда
1785	Томас Джефферсон	Обратил внимание на концепцию взаимозаменяемости частей
1799	Эли Уитни	Научные методы; использование методов исчисления себестоимости; контроль качества; концепция взаимозаменяемости частей; признание интервала менеджмента
1800	Джеймс Уатт Маттеус Бултон Сохо, Англия	Стандартные операции; спецификации; рабочие методы; планирование; стимулирование заработной платой; стандартное время; стандартные данные
1810	Роберт Оуэн Нью-Ланарк, Шотландия	Рождественские праздники для служащих; рождественские премии; страховое общество служащих; ревизии баланса и отчетности Использование на практике личного опыта; ответственность за подготовку рабочих; строительство домов с удобствами для рабочих
1820	Джеймс Милл	Анализ и обобщение человеческой мотивации
1832	Чарльз Баббедж	Упор на научный подход; признание особой важности специализации; разделение труда; исследование трудовых движений и затрат времени; влияние различных цветов на эффективность труда; исчисление себестоимости
1835	Маршалл, Логлин и др.	Признание и обсуждение важности функций менеджмента
1855	Генри Пур	Принципы организации связи и информации в применении к железным дорогам

Продолжение прил. 12

1	2	3
1856	Даниэль К. Мак-Каллум	Использование организационных схем для демонстрации структуры менеджмента. Применение систематического менеджмента на железнодорожном транспорте
1871	В.С. Джевонс	Практическое использование мотивационных исследований; изучение воздействия различных инструментов на рабочего; исследование усталости
1881	Джозеф Вартон	Разработка для колледжа курса предпринимательского менеджмента
1886	Генри К. Меткалф	Искусство менеджмента; наука управления
	Генри Р. Таун	Наука менеджмента
1891	Фредерик Халси	План премиальных выплат заработной платы
	Франк Б. Гилбрет	Наука мотивационных исследований
1900	Фредерик У. Тэйлор	Научный менеджмент; системный подход; кадровый менеджмент; необходимость кооперации между трудом и менеджментом; высокая заработная плата; равноправие между трудом и менеджментом; функциональная организация; принцип исключительности в применении к цехам; система оценки себестоимости; методические исследования; исследование рабочего времени; определение научного менеджмента; упор на работу менеджера; упор на исследования, стандарты, планирование, контроль и кооперацию
1901	Генри Л. Гантт	Задания и система поощрения; гуманный подход к труду; схемы Гантта; ответственность менеджеров за подготовку рабочих
1910	Хьюго Манстерберг	Использование психологии в менеджменте и работе
	Харрингтон Эмерсон	Эффективный инжиниринг принципы эффективности
1911	Харлоу С. Персон	Организация первой научной конференции по менеджменту в Соединенных Штатах; научное признание менеджмента
	Дж. К. Дункан	Первый учебник менеджмента для колледжей
1915	Х. Б. Друри Р. Ф. Хокси	Критика научного менеджмента – утверждение первоначальных идей
	Ф.В. Харрис	Модель экономической партии товара
	Томас А. Эдисон	Разработка планов военных маневров в целях обнаружения и уничтожения подводных лодок
1916	Генри Файоль	Первая полная теория менеджмента; функции менеджмента; принципы менеджмента; признание необходимости преподавания менеджмента в учебных заведениях
	Александр Г. Черч	Функциональная концепция менеджмента; первый американец, рассмотревший весь комплекс концепций менеджмента и связавший их в единое целое

Продолжение прил. 12

1	2	3
	А.К. Эрланг	Предвосхитил теорию очередностей
1917	У.Г. Леффингвелл	Применил научный менеджмент в ведомствах
1918	К.К. Парсонс	Признал необходимость использования научного менеджмента в ведомствах
	Ордвэй Тид	Применение психологии в промышленности
1919	Моррис Л. Кук	Различные области использования научного менеджмента
1921	Вальтер Д. Скотт	Привнес психологические знания в рекламное дело и работу с кадрами
1923	Оливер Шелдон	Развил философию менеджмента; принципы менеджмента
1924	Г.Ф. Додж	Использование статистических выводов и теории вероятностей при проведении инспекций и контроле качества с использованием статистических средств
	Г.Г. Ромиг У.А. Шухарт	
1925	Рональд А. Фишер	Различные современные статистические методы, включая байесовскую статистику, теорию проб и разработку экспериментов
1927	Элтон Майо	Социологическая концепция групповых устремлений
1928	Т.К. Фрай	Статистические основы теории обслуживания
1930	Мэри Р. Фоллетт	Философия менеджмента, основанная на индивидуальной мотивации. Групповой подход к решению проблем менеджмента
1931	Джеймс Д. Муни	Признание универсальности принципов организации
1938	Честер Барнард	Теория организации; социологические аспекты менеджмента; необходимость коммуникации
1938	П.М.С. Блэкетт и др.	Операционные исследования
1943	Линдэлл Урвик	Сведение воедино и корреляция принципов менеджмента
1947	Макс Вебер, Ренсис Ликерт Крис Аргирис	Сделали упор на психологию, социальную психологию и исследования человеческих отношений в теории организации; включение широкосистемной теории организации
1951	Франк Абрамс	Ввели искусство управления в мышление менеджеров
	Бенжамин М. Селекман	
1955	Герберт Саймон Гарольд Дж. Левитт Роберт Шляйфер	Придали особое значение поведению человека при принятии решений, которое рассматривалось ими как идентичный процесс; повышенное внимание уделяли философии менеджмента

Окончание прил. 12

1	2	3
1960	Дуглас Мак Грегор	Доказал, что отношение менеджера к своим подчиненным существенно влияет на их поведение и на рабочий климат в организации. В теории «X» – утверждение приоритета контролирующего менеджера, в теории «Y» – принцип распределения ответственности
1965	Игорь Ансофф	Подверг сомнению прежние методы долгосрочного планирования и предложил модель стратегического планирования. Позднее сформулировал этот подход в книге «Стратегический менеджмент»
1967	Фред Фидлер	Продолжил разработку теорий руководства, касающихся ориентации соответственно на задания и отношения
1967	Джемс Томпсон, Джей Гэлбрайт П. Лоренс Дж. Лорше	Отметили, что не существует единственного, наилучшего пути организации деятельности и провели дальнейшие исследования ситуационных аспектов организационного строительства
1969	Карл Вейк	Исследовал организацию как интерпретируемые системы
1975	Вильям Оучи Оливер Вильямсон	Развитие теории фирмы. Несовершенство рынка – причина существования фирм
1975	Генри Минцберг	Рассмотрел организационные структуры от машинной бюрократии до «ад-хоккратии»
1975 1980	Геральд Саланчик Джеффри Пфеффер Мишель Круазье	Теории властных структур внутри и между организациями
1976	Розмари Стюарт	Альтернативы и ограничения действий менеджера в разнообразных ситуациях и различия между отдельными видами управленческих задач
1980	Майкл Портер	Выдвинул новые идеи относительно конкурентной стратегии, конкурентоспособности, потребительских качеств продукции и ресурсов, выраженных через себестоимость
1982	Джон Коттер Ждон Габарро	Исследование работы высших руководителей. Различные характеристики и их восприятие во времени
1982	Теренс Дил Алан Кеннеди	Создали концепцию корпоративной культуры как важнейшего фактора, влияющего на «организационное поведение» и корпоративное развитие
1985	Том Петерс	Отношение к потребителям как к людям, а к персоналу организации – как к важному ресурсу развития бизнеса

Учебное издание

Баронин Сергей Александрович
Гречишкин Александр Викторович
Денисова Екатерина Сергеевна
Кулаков Кирилл Юрьевич
Левина Софья Шеиловна
Луняков Михаил Александрович
Тарханова Елена Валерьевна
Янков Александр Геннадьевич

**ОСНОВЫ МЕНЕДЖМЕНТА, ПЛАНИРОВАНИЯ И КОНТРОЛЛИНГА
В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
Учебное пособие

Под общ. ред. д-ра экон. наук, проф. С.А. Баронина

Редактор В.С. Кулакова
Верстка Н.А. Сазонова

Подписано в печать 11.03.2014. Формат 60×84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл.печ.л 13,25. Уч.-изд.л. 14,25. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.
Заказ № 64.



Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.