

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Экономика природопользования и кадастра»

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В
НЕДВИЖИМОСТИ»
ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО НАПРАВЛЕНИЮ ПОДГОТОВКИ
21.04.02 «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ»,
ПРОГРАММА ПОДГОТОВКИ «ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»,
ФОРМА ОБУЧЕНИЯ – ОЧНАЯ, ЗАОЧНАЯ

Ростов-на-Дону
ДГТУ
2023

УДК 330.332.1(075.8)

Составитель: О.Ю. Шевченко

Методические указания по дисциплине «Оценка эффективности инвестиционных проектов в недвижимости» для обучающихся по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», программа подготовки «Городской кадастр», форма обучения – очная, заочная – Ростов н/Д: Дон. гос. техн. ун-т, 2023. – 37 с.

Содержит тематический план лекционных занятий, указания к выполнению практической (контрольной) работы, вопросы к промежуточной аттестации.

УДК 330.332.1(075.8)

Печатается по решению редакционно-издательского совета Донского государственного технического университета

Ответственный за выпуск зав. каф. «Экономика природопользования и кадастра», к.э.н., доцент Шевченко О.Ю.

В печать ____ . ____ 20 ____ г.
Формат 60×84/16. Объем 1,2 усл. п. л.
Тираж 50 экз. Заказ № ____.

Издательский центр ДГТУ
Адрес университета и полиграфического предприятия:
344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1

©Донской государственный
технический университет, 2022

1. Тематический план лекционных занятий

Тема 1 Сущность, определение, классификация и виды инвестиций:

1. Инвестиционный процесс и его участники
2. Сущность и определение инвестиций
3. Классификация инвестиций

Контрольные вопросы:

1. Механизм инвестиционного процесса
2. Субъекты инвестиционной деятельности
3. Соотношение понятий «инвестиционный процесс» и «инвестиции»
4. Раскрытие понятия «инвестиции»
5. Классификационные признаки инвестиций
6. Классификация инвестиций по объектам вложения
7. Классификация инвестиций по периоду и характеру вложения
8. Классификация инвестиций по формам собственности
9. Классификация инвестиций по уровню доходности
10. Классификация инвестиций по уровню инвестиционного риска
11. Классификация инвестиций с воспроизводственной точки зрения
12. Классификация инвестиций по региональным источникам

привлечения капитала

Тема 2 Инвестиционный проект:

1. Понятие инвестиционного проекта и его виды (классификация)
2. Фазы (стадии) развития инвестиционного проекта
3. Содержание инвестиционного проекта:
 - 3.1. Бизнес-план инвестиционного проекта
 - 3.2. Проектно-сметная документация

Контрольные вопросы:

1. Раскрытие понятия «инвестиционный проект»
2. Классификация инвестиционных проектов
3. Фазы развития инвестиционного проекта
4. Содержание пред инвестиционные фазы инвестиционного проекта
5. Содержание эксплуатационной (производственной) фазы
6. Раскройте на конкретном примере общий вид модели, характеризующей инвестиционный проект
7. Раскройте на конкретном примере этапы инвестиционного проекта
8. Раскройте на конкретном примере мероприятия пред инвестиционной стадии инвестиционного проекта
9. Раскройте характеристику инвестиционной привлекательности инвестиционного проекта на конкретном примере
10. Раскройте на конкретном примере основные этапы строительства объекта недвижимости
11. Состав бизнес-плана инвестиционного проекта

12. Организация проектно-сметных работ при реализации инвестиционного проекта

13. Последовательность разработки сметной документации и определения сметной стоимости строительства

Тема 3 Инвестиции в недвижимость:

1. Виды инвестирования в недвижимость

2. Стратегии инвестирования в недвижимость

Контрольные вопросы:

1. Особенности инвестиций в недвижимость

2. Особенности инвестирования в жилую недвижимость

3. Особенности инвестирования в коммерческую недвижимость

4. Особенности инвестирования в земельные участки

5. Особенности инвестирования в загородную недвижимость (коттеджи)

6. Особенности инвестирования в строящуюся недвижимость

7. Инвестирование в зарубежную недвижимость

8. Инвестирование в аукционную недвижимость

9. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Покупка → ремонт → продажа»

10. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Переделка квартиры в 2 студии и сдача в аренду»

11. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Инвестиции в новостройки»

12. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Инвестиции в недострой (незавершенное строительство)»

13. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Перевод квартиры из жилой в нежилое помещение»

14. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Перевод из нежилого в жилое помещение»

15. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Перестройка офисов в мини-офисы»

16. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Посуточная субаренда квартир»

17. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Офис-переговорная на час»

18. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Хостел»

19. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Таунхаусы, квадрахаусы, дуплекс»

20. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Строительство дома со студиями и сдача в аренду»

Тема 4 Девелопмент как метод организации инвестиционного процесса:

1. Этапы девелопмента недвижимости

2. Особенности девелопмента при создании жилых, офисных и торговых площадей

Контрольные вопросы:

1. Субъекты девелопмента
2. Функции девелопера
3. Этапы девелопмента недвижимости
4. Особенности девелопмента на рынке жилья
5. Особенности девелопмента на рынке офисных помещений

Тема 5 Анализ эффективности девелоперского проекта

Контрольные вопросы:

1. Раскройте понятие «эффективность»
2. Техничко-экономические показатели девелоперских проектов
3. Группы показателей, по которым оценивается эффективность девелоперского проекта
4. Оценка срока окупаемости проекта.
5. Оценки эффективности проектов девелопмента, основанные на анализе дисконтирования денежных потоков
6. Оценка чистой текущей стоимости
7. Оценка внутренней нормы отдачи
8. Оценка нормы прибыльности
9. Ошибки, которые допускаются при оценке инвестиционных и девелоперских

2. Выполнение практической (контрольной) работы на тему «Оценка инвестиций в объект недвижимости»

Цель практической работы – рассмотреть возможность и целесообразность осуществления инвестиционного проекта, предусматривающего покупку объекта коммерческой недвижимости с последующей его реконструкцией и сдачей в долгосрочную аренду.

Для осуществления вышеуказанной цели необходимо произвести экономическую оценку эффективности инвестиций в данный проект и сделать вывод о целесообразности его реализации.

Практическая (контрольная) работа имеет четкую, органичную структуру, которая включает в себя:

Титульный лист

Содержание

1. Краткая характеристика инвестиционного проекта
2. Расчет общей потребности в инвестициях на приобретение и реконструкцию объекта коммерческой недвижимости

3. Выбор варианта финансирования реконструкции объекта недвижимости

4. Определение потребности в инвестициях на каждом шаге расчетного периода t

5. Расчет финансовых показателей проекта

5.1 Потенциальный и действительный валовой доход от объекта недвижимости

5.2 Операционные расходы по эксплуатации объекта недвижимости

5.3 Операционный доход и чистый операционный доход от объекта недвижимости

5.4 Финансовый профиль проекта

6. Оценка эффективности инвестиционного проекта

6.1. Расчет чистого дисконтированного дохода

6.2 Определение срока окупаемости инвестиционного проекта

6.3 Расчет индекса доходности инвестиционного проекта

6.4 Определение внутренней нормы доходности инвестиционного проекта

6.5 Анализ чувствительности проекта

6.6. Выводы об эффективности инвестиционного проекта и экономической целесообразности его осуществления

Наименования объектов недвижимости и исходные данные для выполнения практической (контрольной) работе приведены в приложении А по вариантам.

Варианты практических (контрольных) работ по дисциплине «Инвестиции в недвижимость»:

1. Оценка инвестиций в объект недвижимости (торгово-офисное здание с открытой автостоянкой), расположенный в г. Ростов-на-Дону

2. Оценка инвестиций в объект недвижимости (офисное здание с подземной парковкой), расположенный в г. Краснодар

3. Оценка инвестиций в объект недвижимости (торговый центр с открытой автостоянкой), расположенный в г. Новороссийск

4. Оценка инвестиций в объект недвижимости (торгово-офисное здание с подземной парковкой), расположенный в г. Волгоград

5. Оценка инвестиций в объект недвижимости (торгово-офисное здание с подземной парковкой), расположенный в г. Волгоград

6. Оценка инвестиций в объект недвижимости (торгово-офисное здание с открытой автостоянкой), расположенный в г. Москва

7. Оценка инвестиций в объект недвижимости (офисное здание с подземной парковкой), расположенный в г. Сочи

8. Оценка инвестиций в объект недвижимости (торговый центр с открытой автостоянкой), расположенный в г. Нижний Новгород

9. Оценка инвестиций в объект недвижимости (торгово-офисное здание с подземной парковкой), расположенный в г. Санкт-Петербург

10. Оценка инвестиций в объект недвижимости (офисное здание с подземной парковкой), расположенный в г. Томск

11. Оценка инвестиций в объект недвижимости (торгово-логистический комплекс с парковкой для большегрузных автомобилей), расположенный в г. Красноярск

Вариант практической (контрольной) работы выбирается по последней цифре номера зачетной книжки. Вариант 10 соответствует цифре 0 (последней) номера зачетной книжки.

Готовую практическую (контрольную) работу студент сдает преподавателю, не менее чем за две недели до даты промежуточной аттестации.

2.1 Краткая характеристика (резюме) инвестиционного проекта

Целью данного этапа работы является характеристика основных параметров инвестиционного проекта. Данный раздел представляется в форме резюме, первая часть которого составляется на основе исходных данных к практической (контрольной) работе, приведённых в приложении А.

Во второй части дается:

1. Социально-экономическая характеристика района местоположения объекта недвижимости

2. Описание рынка в определенном сегменте, потенциальных клиентов, конкуренции: информация о запланированном рынке сбыта, описание его особенностей и конъюнктуры, прогноз развития его потребностей и путей благодаря которым эти потребности будут удовлетворены

3. Основные технико-экономические показатели, которые рассчитаны в последующих разделах работы показатели эффективности инвестиционного проекта. Данная часть резюме оформляется после завершения всех расчетов.

2.2 Расчет общей потребности в инвестициях на приобретение и реконструкцию объекта коммерческой недвижимости

Общая потребность в инвестициях определяется суммой денежных средств, необходимых для осуществления инвестиционного проекта. *Инвестиции, необходимые для осуществления инвестиционного проекта рассчитываются по формуле 1* и включают в себя затраты на покупку объекта коммерческой недвижимости и его реконструкцию:

$$K = C_n + K_{рек}, \quad (1)$$

где K – инвестиции, необходимые для осуществления инвестиционного проекта, млн руб.;

C_n – рыночная стоимость объекта недвижимости, млн. руб.;

$K_{рек}$ – сумма инвестиций в реконструкцию объекта, млн. руб.

Рыночная стоимость объекта недвижимости в практической (контрольной) работе принимается по исходным данным, приведенным в приложении А.

Инвестиции, необходимые для осуществления реконструкции объекта рассчитываются по формуле 2 включают в себя капитальные вложения, необходимые для реконструкции объекта, инвестиции в начальный оборотный капитал (который необходим для запуска объекта недвижимости в эксплуатацию) и инвестиции в нематериальные активы (которые связаны с формированием бренда и продвижением объекта на рынок недвижимости):

$$K_{рек} = KB + K_{н. об} + K_{нма}, \quad (2)$$

где K – инвестиции, необходимые для осуществления реконструкции объекта недвижимости, млн руб.;

KB – капитальные вложения в реконструкцию, млн руб.;

$K_{н. об}$ – инвестиции в начальный оборотный капитал, млн руб.;

$K_{нма}$ – инвестиции в нематериальные активы организации, млн руб.

Капитальные вложения в реконструкцию объекта недвижимости рассчитываются по формуле 3 включают в себя стоимость: проектно-изыскательских и ремонтно-строительных работ, приобретение и монтаж инженерного и технологического оборудования, затраты на оформление земельного участка под объектом недвижимости и др.:

$$KB = C_{пир} + C_{смп} + C_o + C_{пр}, \quad (3)$$

где $C_{пир}$ – стоимость проектно-изыскательских работ, млн руб.;

$C_{смп}$ – стоимость строительно-монтажных работ, млн руб.;

C_o – стоимость оборудования и затраты на его монтаж, стоимость инвентаря, млн руб.;

$C_{пр}$ – прочие работы и затраты, млн руб.

Стоимость прочих работ и затрат $C_{пр}$, включаемых в капитальные вложения на реконструкцию, связана, в основном, с покупкой земельного участка и его подготовкой к строительству. В практической (контрольной) работе эти затраты не учитываются, так как стоимость земли входит в стоимость покупаемого объекта недвижимости.

Инвестиции в начальный оборотный капитал ($K_{н. об}$) включают затраты на формирование начальных производственных запасов и начального резерва финансовых средств. В практической (контрольной) работе начальный оборотный капитал включает только средства финансового резерва.

Инвестиции в нематериальные активы ($K_{нма}$) представляют собой затраты на разработку торговой марки, приобретение программных продуктов, затраты на позиционирование объекта на рынке недвижимости и в информационном пространстве.

К нематериальным активам относят имущество, которое одновременно отвечает следующим условиям:

- а) не имеет материально-вещественной (физической) структуры;
- б) может быть идентифицировано (выделено, отделено) от другого имущества;
- в) предназначено для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации;
- г) используется в течение длительного времени (свыше 12 месяцев или в течение обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев);
- д) не предполагается последующая перепродажа данного имущества;
- е) способно приносить организации экономическую выгоду;
- ж) имеются надлежаще оформленные документы, подтверждающие существование самого актива и исключительные права организации на результаты интеллектуальной деятельности (патенты, свидетельства, другие охранные документы и т.п.).

К нематериальным активам при выполнении указанных условий относятся: произведения науки, литературы и искусства; программы для ЭВМ; изобретения; полезные модели; селекционные достижения; ноу-хау; товарные знаки и знаки обслуживания; иные объекты.

В составе нематериальных активов учитывается также деловая репутация организации.

Деловая репутация организации – это разница между покупной ценой организации (как приобретенного имущественного комплекса в целом) и балансовой стоимостью ее имущества.

Объектом нематериальных активов является положительная деловая репутация, которая рассматривается как надбавка к цене, уплачиваемая покупателем в ожидании будущих экономических выгод.

Отрицательная деловая репутация рассматривается как скидка с цены, предоставляемая покупателю, и учитывается как доходы будущих периодов.

Не включаются в состав нематериальных активов: организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица); интеллектуальные и деловые качества персонала организации, его квалификация и способность к труду.

Права на нематериальные активы могут возникнуть на основании: патентов (свидетельств); договоров об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средства индивидуализации; договоров купли-продажи; лицензионных договоров; лицензий на право пользования; договоров о передаче ноу-хау.

Расчет потребности в инвестициях выполняется по форме таблицы 1.
Таблица 1 - Расчет общей потребности в инвестициях для реализации проекта

№ п/п	Наименование работ или затрат	Сумма, млн руб.
-------	-------------------------------	-----------------

1	Инвестиции в покупку объекта недвижимости (рыночная стоимость объекта недвижимости до реконструкции, C_n)	
2	Капитальные вложения в реконструкцию объекта, всего (КВ), в том числе:	
2.1	Стоимость проектно-изыскательских работ ($C_{пир}$)	
2.2	Стоимость строительно-монтажных работ ($C_{смп}$)	
2.3	Стоимость оборудования и затраты на его монтаж ($C_{об}$)	
3	Инвестиции в начальный оборотный капитал ($K_{н. об}$)	
4	Инвестиции в нематериальные активы ($K_{нма}$)	
5	Инвестиции в реконструкцию объекта недвижимости ($K_{рек}$)	
6	Инвестиции всего в покупку и реконструкцию (К)	

2.3 Выбор варианта финансирования реконструкции объекта недвижимости

Поскольку при реализации инвестиционных проектов возможно различное распределение инвестиций по шагам расчетного периода, необходимо сравнить предложенные варианты графиков осуществления инвестиций в реконструкцию объекта (Приложение А) и выбрать наиболее эффективный вариант. Предварительно необходимо рассчитать сумму инвестиций в основной капитал (капитальных вложений) на каждом шаге инвестиционного периода, исходя из общей потребности в капитальных вложениях в реконструкцию объекта недвижимости и графика финансирования, приведенного в прил. А.

Капитальные вложения в реконструкцию объекта на шаге t рассчитываются по формуле 4 и определяется по графику осуществления инвестиций, приведенному в исходных данных, от общей суммы капитальных вложений в реконструкцию, определенных в таблице 1:

$$KB_t = \frac{KB \cdot k_t}{100}, \quad (4)$$

где KB_t – капитальные вложения в реконструкцию объекта на шаге t , млн руб.;

k_t – доля капитальных вложений, осуществляемых на шаге t согласно графику финансирования, %.

Расчет суммы капитальных вложений на каждом шаге расчетного периода выполнять в форме табл. 2.

Таблица 2 - Расчет суммы капитальных вложений в реконструкцию на каждом шаге расчетного периода

№ п/п	Показатели	Продолжительность периода осуществления капитальных вложений, кварталы					Всего
		1	2	3	4	5	
1	Процент осуществления капитальных вложений на шаге t, %:						
1.1	1-й вариант						
1.2	2-й вариант						
2	Сумма капитальных вложений на шаге t, млн. руб.:						
2.1	1-й вариант						
2.2	2-й вариант						

Распределение инвестиций по вариантам финансирования проекта необходимо представить графически (см. рис. 1), исходя из того, что инвестиции являются затратами (денежный поток имеет отрицательное значение).

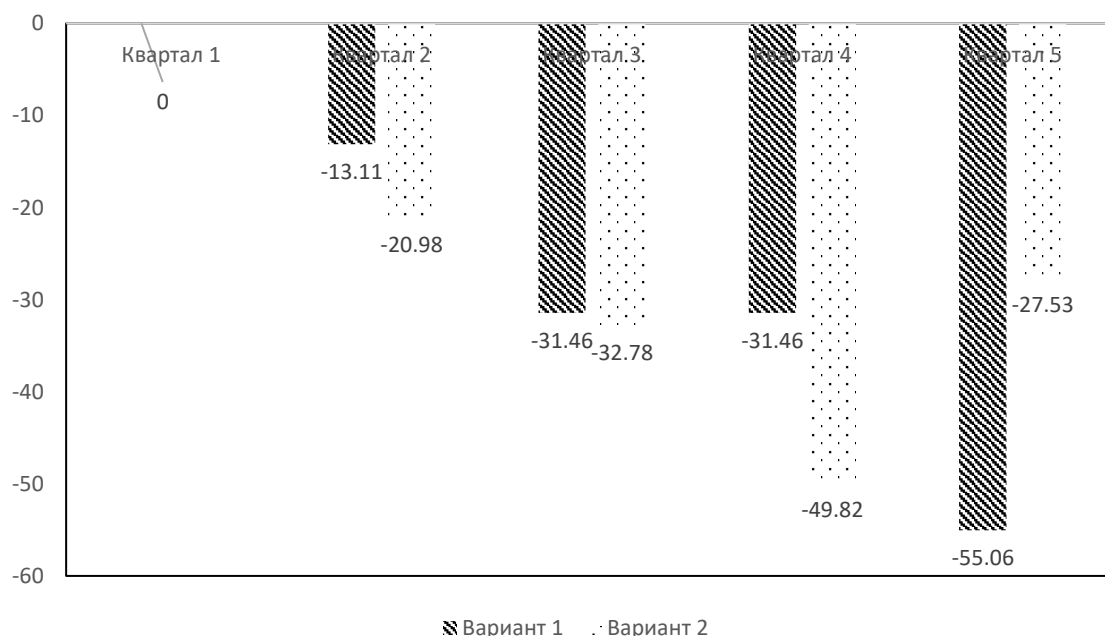


Рисунок 1 - График распределения капитальных вложений по вариантам реализации проекта реконструкции

Для выбора эффективного варианта осуществления инвестиций в основной капитал необходимо рассчитать и сравнить суммарные

дисконтированные капитальные вложения по вариантам финансирования и выбрать вариант с наименьшей суммой приведенных инвестиций.

Дисконтирование осуществляется с помощью коэффициента дисконтирования α на каждом шаге t периода осуществления капитальных вложений $T_{\text{инв}}^{\text{кв}}$. Коэффициент дисконтирования α рассчитывается по формуле 5:

$$\alpha_t = \frac{1}{(1+E)^t}, \quad (5)$$

где E – норма дисконта по проекту;
 t – шаг расчета (номер квартала).

Норма дисконта рассчитывается по формуле 6, здесь и далее в расчетах она принимается по ставке доходности долгосрочных депозитов в банке в десятичном измерении (округление до 3-х знаков после запятой):

$$E = \frac{C_d}{100}, \quad (6)$$

где C_d – ставка доходности долгосрочных депозитов в банке, % (см. исходные данные).

Затем рассчитывается величина дисконтированных (приведенных к начальному моменту времени) капитальных вложений на каждом шаге t и определяется суммарная величина дисконтированных инвестиций по первому и второму варианту.

Окончательно выбирается вариант с минимальным значением суммарных дисконтированных инвестиций $KB_{\text{пр}}$:

$$KB_{\text{пр}} = \sum_{t=1}^{T_{\text{инв}}^{\text{кв}}} \alpha_t \times KB_t = \sum_{t=1}^{T_{\text{инв}}^{\text{кв}}} \frac{KB_t}{1+E^t} \rightarrow \min. \quad (7)$$

Расчет суммарных приведенных инвестиций в основной капитал по вариантам финансирования проекта следует выполнять в форме табл. 3.

Таблица 3 - Расчет суммарных приведенных инвестиций в основной капитал по вариантам финансирования проекта

№ п/п	Показатели	Продолжительность периода осуществления капитальных вложений, кварталы					Всего
		1	2	3	4	5	
1	Коэффициент дисконтирования на шаге t (α_t)						-
2	Дисконтированная сумма капитальных вложений на шаге t :						
2.1	1-й вариант						
2.2	2-й вариант						

После определения суммарных дисконтированных инвестиций необходимо сделать вывод о том, какой вариант инвестирования проекта выбирается для дальнейших расчетов.

2.4. Определение потребности в инвестициях на каждом шаге расчетного периода t

С целью дальнейшей оценки инвестиционного проекта необходимо определить *сумму инвестиций на шаге t по формуле 8* (сумма необходимых в данном квартале инвестиций на покупку объекта недвижимости, капитальных вложений, стоимости начального оборотного капитала, необходимого при вводе объекта в эксплуатацию, и стоимости нематериальных активов):

$$K_t = Cn_t + KB_t + Kн.об_t + Kнма_t, \quad (8)$$

где K_t – сумма инвестиций на шаге t , руб.;

Cn_t – сумма инвестиций в покупку объекта недвижимости на шаге t , руб.;

KB_t – инвестиции в основной капитал (капитальные вложения) на шаге t , руб.;

$Кн. об_t$ – инвестиции в начальный оборотный капитал на шаге t , руб.;

$Кнма_t$ – инвестиции в нематериальные активы на шаге t , руб.

В расчетах принимается:

1. Инвестиции в покупку объекта недвижимости осуществляются на первом шаге расчетного периода.

2. Сумма капитальных вложений на каждом шаге t определяется по выбранному ранее варианту осуществления инвестиций (табл. 3).

3. Потребность в оборотном капитале и инвестициях на приобретение НМА возникает в том квартале, когда объект начинает эксплуатироваться – $t_{вв}$, то есть на шаге, следующем после завершения реконструкции объекта.

В данной работе предлагается $K_{нма}$ учитывать на шаге после ввода объекта в эксплуатацию $t_{вв}$. Результаты расчетов потребности в инвестициях сводятся в таблицу 4.

Таблица 4 - Расчет потребности в инвестициях

№ п/п	Показатели	Инвестиционный период горизонта расчета, кварталы							
		1	2	3	4	5	6	7	Всего
1	Инвестиции в покупку объекта недвижимости (Cn_t)								
2	Капитальные вложения в реконструкцию объекта, руб. (KB_t)								
3	Инвестиции в начальный оборотный капитал, руб. ($Кн.об_t$)								

4	Инвестиции в нематериальные активы, руб. ($K_{нмат_i}$)								
5	Инвестиции всего, руб. (K_i)								
	Общая потребность в инвестициях нарастающим								
	$\sum_{t=1}^T K_t$								
	ИТОГОМ								

Для иллюстрации расчетов приводится график инвестирования, на котором показывается динамика инвестиций по шагам расчетного периода, а также накопленная сумма капитальных вложений и общей потребности в инвестициях (рис. 2-3).

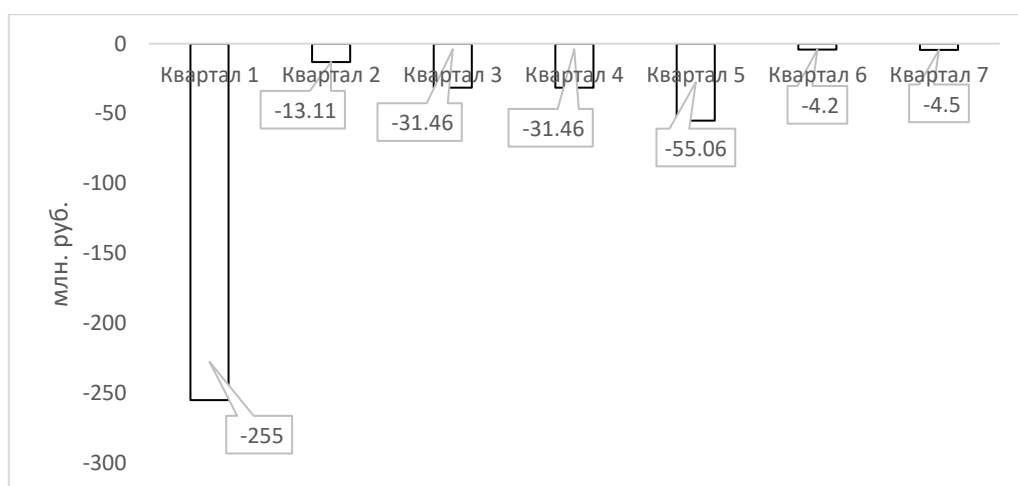


Рисунок 2 - График инвестиций по реализации проекта

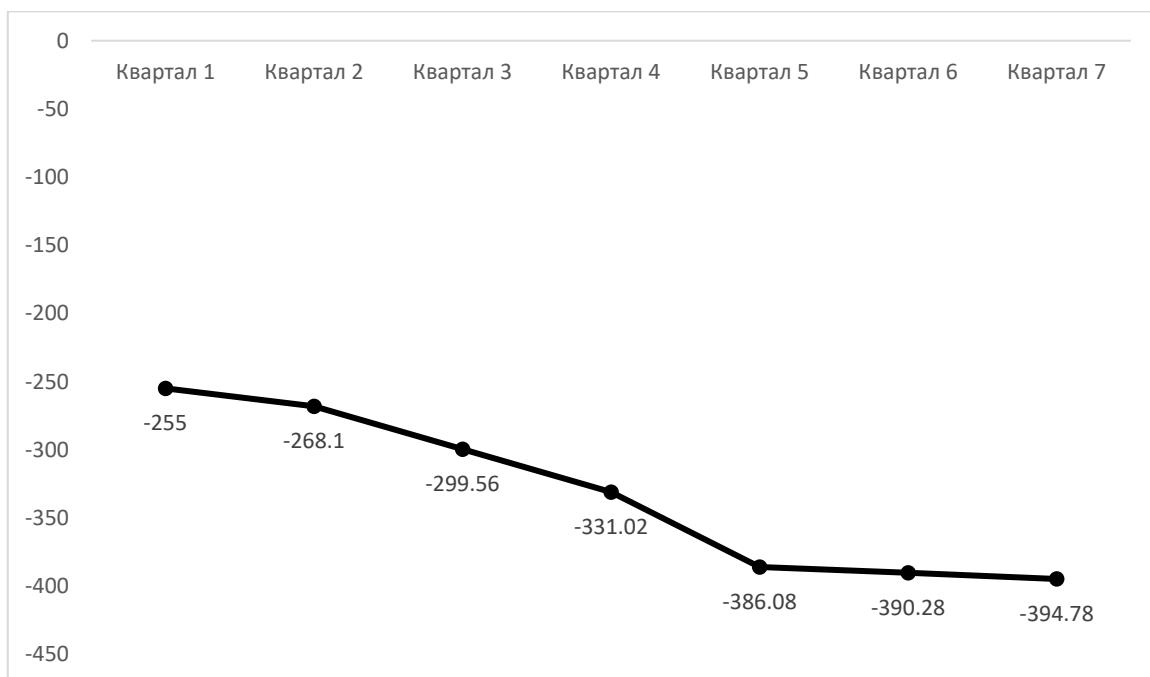


Рисунок 3 - График инвестиций по реализации проекта нарастающим
итогом

2.5 Расчет финансовых показателей проекта

С целью определения эффективности инвестиций в покупку и реконструкцию объекта недвижимости рассчитываются основные финансовые показатели инвестиционного проекта:

- потенциальный валовой доход ПВД;
- действительный валовой доход ДВД;
- операционные расходы ОР;
- операционный доход ОД;
- чистый операционный доход ЧОД.

2.5.1 Потенциальный и действительный валовой доход от объекта недвижимости

Результатом осуществления инвестиционного проекта покупки и реконструкции объекта недвижимости с целью последующей сдачи его в аренду является выручка от сдачи объекта в аренду.

Выручка – это сумма денежных средств, получаемых собственником от арендаторов. *Выручка рассчитывается по формуле 9* и определяется величиной действительного валового дохода, который зависит от потенциального валового дохода и потерь (убытков) от неиспользуемых площадей объекта:

$$В = ДВД = ПВД - У, \quad (9)$$

где В – выручка от сдачи объекта недвижимости в аренду, руб.;

ДВД – действительный валовой доход от сдачи объекта недвижимости в аренду, руб.;

ПВД – потенциальный валовой доход от сдачи объекта недвижимости в аренду, руб.;

У – убытки (потери) от недоиспользования площадей, руб.

Потенциальный валовой доход (ПВД) от объекта недвижимости рассчитывается по формуле 10 и зависит от размеров помещений, их назначения и величины арендной ставки, а также от стоимости дополнительно предоставляемых платных услуг, например парковки или автостоянки, размещения рекламы и т. д.:

$$ПВД = \sum_{i=1}^n S_i \cdot АП_i + N \cdot Сам + Дпр, \quad (10)$$

где S_i – площадь помещений i -й категории, кв. м.;

$АП_i$ – средняя арендная плата за помещения i -й категории, руб./кв. м;
 N – количество парковочных мест, ед.;
 $C_{ам}$ – стоимость парковки одного автомобиля, руб./автомобиль;
 $Д_{пр}$ – прочие доходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (доходы от размещения рекламы), руб.;

$i = 1...n$ – категории площадей, сдаваемых в аренду, различаемые по функциональному назначению или по качественным характеристикам.

Все стоимостные показатели рассчитываются за определенную единицу времени – год, квартал, месяц. Выбор единицы времени, за которую принимаются показатели арендной платы и стоимости услуг, зависит от принятого шага расчета. В практической (контрольной) работе шагом расчета принят **квартал**.

В практической (контрольной) работе расчет ПВД осуществляется на основе исходных данных, приведенных в прил. А.

Действительный валовой доход (ДВД) рассчитывается по формуле 11 с учетом возможных убытков (потерь) от недогрузки помещений или площадей:

$$ДВД = ПВД - У = ПВД \left(1 - \frac{K_{загр}}{100} \right), \quad (11)$$

где $K_{загр}$ – коэффициент недозагрузки площадей или помещений, %.

В практической (контрольной) работе $K_{загр}$ принимается по исходным данным, приведенным в прил. А.

Показатели ПВД и ДВД не включают доходы, получаемые арендаторами от их хозяйственной (производственной) деятельности.

2.5.2 Операционные расходы по эксплуатации объекта недвижимости

Операционными расходами называют текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, т.е. расходы на операционную деятельность, откуда и пошло их наименование. Они подразделяются на постоянные и переменные.

К постоянным операционным расходам относятся те виды расходов, которые не зависят от формы эксплуатации недвижимости или ее результатов. В большинстве случаев к постоянным расходам относят земельные платежи (земельный налог или арендную плату за земельный участок), налог на имущество (на здания и сооружения, находящиеся на участке), затраты на страхование, ежегодные амортизационные отчисления.

Переменные операционные расходы напрямую зависят от эксплуатации недвижимости. В них включают: платежи за электроэнергию, водоснабжение, тепловую энергию и прочие коммунальные услуги, затраты на охрану объекта, его уборку и т.п. Как правило, данные расчеты величины этих расходов проводятся на основании данных, предоставленных заказчиком.

Операционные расходы по эксплуатации объекта недвижимости рассчитываются по формуле 12 и включают все затраты на содержание объекта недвижимости, его обслуживание и управление, а также затраты собственника по уплате налогов и других обязательных платежей:

$$OP = P_{\text{ком}} + P_{\text{обсл}} + P_{\text{упр}} + O_{\text{рем}} + P_{\text{проч}}, \quad (12)$$

где OP – операционные расходы по эксплуатации объекта недвижимости, руб.;

$P_{\text{ком}}$ – расходы на оплату коммунальных услуг, руб.;

$P_{\text{обсл}}$ – расходы по обслуживанию объекта недвижимости, руб.;

$P_{\text{упр}}$ – расходы по управлению объектом недвижимости, руб.;

$O_{\text{рем}}$ – отчисления в ремонтный фонд, руб.;

$P_{\text{проч}}$ – прочие расходы собственника, связанные с уплатой некоторых налогов, оплатой страхования и др., руб.

Расходы на оплату коммунальных услуг ($P_{\text{ком}}$) включают оплату потребляемых объектом недвижимости тепло-, электро- и водоресурсов, а также затраты на канализацию и вывоз мусора.

Расходы по обслуживанию объекта недвижимости ($P_{\text{обсл}}$) включают затраты на санитарно-гигиеническое обслуживание объекта, уборку прилегающей территории, организацию охраны и обслуживание систем безопасности и т. д. Эти расходы включают затраты на материалы, оплату труда работников (технического и обслуживающего персонала) и отчисление на социальное страхование.

Расходы по управлению ($P_{\text{упр}}$) зависят от формы управления объектом и в случае внешнего управления определяются стоимостью услуг управляющей компании (как правило, в процентах от ПВД), а в случае внутреннего управления рассчитываются по соответствующим статьям затрат (зарплата персонала, материальные затраты, прочие затраты).

Отчисления в ремонтный фонд ($O_{\text{рем}}$) представляют собой затраты на возмещение расходов на текущий и капитальный ремонт объекта недвижимости.

Прочие расходы собственника ($P_{\text{проч}}$) включают затраты на уплату некоторых налогов (налога на землю, налога на имущество, транспортного налога, кроме налога на прибыль), а также дополнительных затрат на оплату банковских обязательств, страховых взносов и т. д. При этом амортизация не включается в операционные расходы инвестора, поскольку по экономическому содержанию представляет собой возврат первоначально вложенного инвестором капитала.

В практической (контрольной) работе расчет операционных расходов производится исходя из удельных показателей затрат, приведенных в прил. А. Расходы на оплату коммунальных услуг и обслуживание объекта рассчитываются по удельным показателям и площади объекта недвижимости. Расходы по управлению объектом принимаются в процентах от ПВД.

Отчисления в ремонтный фонд определяются в процентах от общей суммы инвестиций в объект недвижимости. Прочие расходы принимаются по исходным данным (прил. А).

В операционные расходы не включаются производственные затраты, связанные с осуществлением хозяйственной деятельности арендаторов.

2.5.3 Операционный доход и чистый операционный доход от объекта недвижимости

Операционный доход (ОД) от объекта недвижимости рассчитывается по формуле 13 и образуется как разница между действительным валовым доходом (выручкой) от сдачи объекта в аренду и операционными расходами по его эксплуатации:

$$\text{ОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \quad (13)$$

Чистый операционный доход (ЧОД) представляет собой часть операционного дохода, остающуюся после уплаты налогов на прибыль и других обязательных платежей.

Для определения налога на прибыль необходимо *определить налогооблагаемую прибыль ($\Pi_{\text{но}}$) по формуле 14, исключив из суммы операционного дохода сумму амортизационных отчислений:*

$$\Pi_{\text{но}} = \text{ОД} - \text{А}, \quad (14)$$

где А – сумма амортизации, начисляемой исходя из срока полезного использования основного капитала и нематериальных активов, руб.

Амортизация (А) рассчитывается по формуле 15 и представляет собой форму постепенного погашения стоимости вложенного капитала путем перенесения части стоимости основных фондов и нематериальных активов на стоимость производимой продукции или услуг:

$$\text{А} = \text{А}_{\text{н}} + \text{А}_{\text{об}} + \text{А}_{\text{нма}}, \quad (15)$$

где $\text{А}_{\text{н}}$ – амортизация стоимости объекта недвижимости, руб.;

$\text{А}_{\text{об}}$ – амортизация стоимости оборудования, руб.;

$\text{А}_{\text{нма}}$ – амортизация стоимости нематериальных активов, руб.

Амортизация рассчитывается исходя из срока полезного использования введенных в эксплуатацию активов:

Амортизация стоимости объекта недвижимости ($\text{А}_{\text{н}}$) рассчитывается по формуле 16:

$$\text{А}_{\text{н}} = \frac{\text{С}_{\text{н}} + \left(\text{КВ} - \text{С}_{\text{об}} \right)}{\text{Т}_{\text{и н}}}, \quad (16)$$

где $\text{Т}_{\text{и н}}$ – срок полезного использования объекта недвижимости.

Амортизация стоимости оборудования ($A_{об}$) рассчитывается по формуле 17:

$$A_{об} = \frac{C_{об}}{T_{и об}}, \quad (17)$$

где $T_{и об}$ – срок полезного использования оборудования.

Амортизация стоимости нематериальных активов ($A_{нма}$) рассчитывается по формуле 18:

$$A_{нма} = \frac{K_{нма}}{T_{и нма}}, \quad (18)$$

где $T_{и нма}$ – срок полезного использования нематериальных активов.

Срок полезного использования объекта недвижимости, основного оборудования и нематериальных активов в практической (контрольной) работе принимается по заданию (прил. А).

Налог на прибыль определяется в процентах от налогооблагаемой прибыли по заданию на выполнение практической (контрольной) работы (прил. А).

Чистый операционный доход (ЧОД) определяется по формуле:

$$ЧОД = ОД - Н, \quad (19)$$

Чистый операционный доход образует денежный поток от эксплуатации объекта недвижимости, обеспечивающий окупаемость инвестиций в проект. Расчет основных финансовых показателей проекта рекомендуется выполнять в таблице 5 для одного шага расчета (квартал).

Таблица 5 - Финансовые показатели проекта за **квартал**

№ п/п	Показатели	Шаг расчета t
1	Потенциальный валовой доход, руб. (ПВД _t)	
1.1	$\sum_{i=1}^n S_i \cdot АП_i$ <p>- сумма произведений площадей по каждому виду помещений входящих в объект недвижимости на советующую ставку арендной платы</p>	
1.2	$N \cdot Сам$ <p>- произведение количества парковочных мест на количество парковочных мест</p>	
1.3	$Дпр$ <p>- прочие доходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (доходы от размещения рекламы)</p>	
2	Действительный валовой доход, руб. (ДВД _t)	
3	Операционные расходы, руб. (ОР _t)	
3.1	$R_{ком}$ – расходы на оплату коммунальных услуг, руб.	
3.2	$R_{обсл}$ – расходы по обслуживанию объекта недвижимости, руб.	
3.3	$R_{упр}$ – расходы по управлению объектом недвижимости, руб.;	
3.4	$O_{рем}$ – отчисления в ремонтный фонд, руб.	
3.5	$R_{проч}$ – прочие расходы собственника, связанные с уплатой некоторых налогов, оплатой страхования и др., руб.	
4	Операционный доход (ОД _t)	
5	Амортизация стоимости основного капитала и нематериальных активов (А _t)	
5.1	A_n – амортизация стоимости объекта недвижимости, руб.	
5.2	$A_{об}$ – амортизация стоимости оборудования, руб.	
5.3	$A_{нма}$ – амортизация стоимости нематериальных активов, руб.	
6	Налогооблагаемая прибыль, руб. (Пно _t)	
7	Налог на прибыль, руб. (Н _t)	
8	Чистый операционный доход, руб. (ЧОД _t)	

2.6 Оценка эффективности инвестиционного проекта

Оценка эффективности инвестиционного проекта производится методом дисконтирования, основанном на расчете показателей:

- чистый дисконтированный доход (ЧДД);
- индекс доходности дисконтированных инвестиций (ИДДИ);
- срок окупаемости (T_0);
- внутренняя норма доходности проекта (ВНД).

2.6.1. Расчет чистого дисконтированного дохода

Чистый дисконтированный доход – это приведенный интегральный эффект, получаемый от реализации проекта за рассматриваемый период времени (горизонт расчета). Он определяется суммарным превышением результатов от инвестирования над затратами, связанными с осуществлением проекта, приведенными к одному моменту времени. Приведение разновременных результатов и затрат к одному моменту времени (начальному), позволяющее определить их текущую стоимость, называется дисконтированием и осуществляется с помощью коэффициента дисконтирования α (формула 5).

В практической (контрольной) работе E принимается равной ставке доходности долгосрочных депозитов банков, приведенной в исходных данных, деленной на 100 %.

Чистый дисконтированный доход определяется по формуле 24:

$$\text{ЧДД} = \sum_{t=1}^T \frac{P_t - Z_t}{1 + E^t}, \quad (20)$$

где P_t – результат инвестирования на шаге t , руб.;

Z_t – совокупные затраты на осуществление инвестиционного проекта, включающие первоначальные инвестиционные затраты (K_t) и текущие операционные затраты на шаге t , руб.;

T – горизонт расчета, квартал (год).

Результат инвестирования и затраты, связанные с реализацией проекта, зависят от содержания проекта. Например, при инвестировании в объект производственного назначения результат определяется выручкой от реализации продукции или работ, а текущие затраты – себестоимостью производства продукции за вычетом амортизации.

При инвестировании в объект недвижимости результат определяется действительным валовым доходом от эксплуатации объекта, а совокупные затраты включают стоимость покупки объекта недвижимости, инвестиции в

его реконструкцию и текущие операционные расходы, определяемые ранее в табл. 4 и 5.

Горизонт расчета – это расчетный период времени, в рамках которого рассматриваются денежные потоки от проекта и производится оценка его эффективности. Горизонт расчета также зависит от содержания и целей проекта и, как правило, зависит от продолжительности жизненного цикла активов, в которые осуществляются инвестиции.

В практической (контрольной) работе, учитывая длительность жизненного цикла объектов недвижимости (100 и более лет), рекомендуется горизонт расчета принять продолжительностью 10 лет (40 кварталов).

Расчет чистого дисконтированного дохода (ЧДД) при инвестировании в объект недвижимости рекомендуется выполнять по модифицированной формуле с учетом рассчитанных ранее основных финансовых показателей проекта по формуле 21:

$$\text{ЧДД} = \sum_{t=1}^T \frac{\text{ЧОД}_t}{1+E} - \sum_{t=1}^T \frac{K_t}{1+E} \quad (21)$$

где ЧОД_t – чистый операционный доход на шаге t, руб.;

K_t – общая потребность в инвестициях на шаге t, руб.

Расчет выполнять в таблице 6.

Таблица 6 - Расчет показателя чистого дисконтированного дохода

Горизонт кварталы	Коэффициент дисконтирования (α _t)	Чистый операционный доход, руб. (ЧОД _t)	Инвестиции, руб. (K _t)	Чистый доход (чистый поток денежных средств - ЧД ¹), руб.	Чистый дисконтированный доход на шаге t, руб. (ЧДД _t) ²	Интегральный чистый дисконтированный доход, руб. ³
1	2	3	4	5	6	7
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

¹ ЧД_t = ЧОД_t - K_t

² ЧДД_t = ЧД_t · α_t

³ $\text{ЧДД} = \sum_{t=1}^T \text{ЧД}_t \cdot \alpha_t$

11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						

Критерием эффективности инвестиционного проекта является положительное значение чистого дисконтированного дохода. Таким образом, если суммарный ЧДД, полученный за расчетный период времени T (горизонт расчета), больше нуля, то проект можно считать эффективным.

Если значение ЧДД получается отрицательным, то делается вывод о том, что проект является неэффективным и даются рекомендации по повышению эффективности проекта.

2.6.2 Определение срока окупаемости инвестиционного проекта

Срок окупаемости является ключевым фактором в оценке инвестиционных проектов.

Срок окупаемости – это период времени, который необходим для того, чтобы доходы, генерируемые инвестиционным проектом, полностью покрыли изначальные инвестиционные расходы по реализации такого проекта.

Срок окупаемости равен периоду времени T_0 , при котором ЧДД равен нулю. Это означает, что на определенном шаге t суммарные доходы, полученные от реализации проекта, окупают вложенные инвестиции:

$$\sum_{t=1}^T \frac{\text{ЧОД}_t}{1+E^t} - \sum_{t=1}^T \frac{K_t}{1+E^t} = 0, \quad (22)$$

Расчет срока окупаемости из расчетных формул ЧДД представляет определенные математические сложности, поэтому в практической (контрольной) работе этот показатель определяется двумя способами:

а) по табл. 6: T_0 равен шагу t , на котором ЧДД приобретает положительное значение;

б) графически, путем построения графика ЧДД (рис. 3). В точке пересечения кривой ЧДД с осью определяется срок окупаемости инвестиционного проекта.

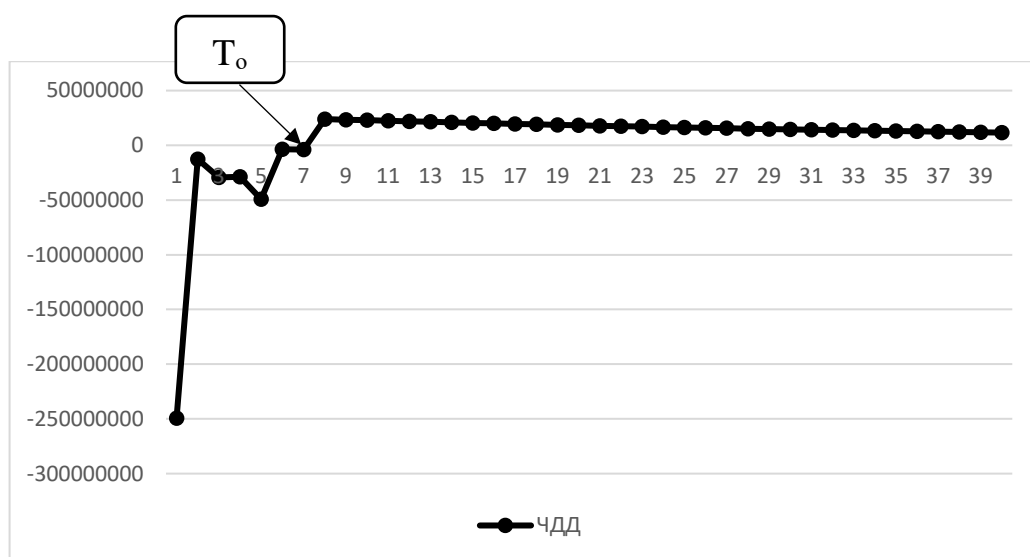


Рисунок 3 - График зависимости чистого дисконтированного дохода от времени

Критерием эффективности инвестиционного проекта является значение срока окупаемости меньше горизонта расчета.

2.6.3 Расчет индекса доходности инвестиционного проекта

Индекс доходности – это показатель, характеризующий рентабельность (доходность) вложенного в инвестиционный проект капитала. ИДДИ определяется отношением суммарного приведенного чистого операционного дохода к суммарной приведенной величине инвестиционных затрат:

$$ИДДИ = \frac{\sum_{t=1}^T \alpha_t \cdot ЧОД_t}{\sum_{t=1}^T \alpha_t \cdot K_t}, \quad (23)$$

Расчет показателя ИДДИ может быть произведен по формуле 24:

$$ИДДИ = \frac{ЧДД}{\sum_{t=1}^T K_t \cdot \alpha} + 1, \quad (24)$$

Критерием эффективности инвестиционного проекта является значение $ИДДИ > 1$.

2.6.4 Определение внутренней нормы доходности инвестиционного проекта

Внутренняя норма доходности инвестиционного проекта (ВНД) – это показатель доходности, обусловленный собственными параметрами инвестиционного проекта. Представляет собой ту норму дисконта, при которой ЧДД равен нулю. Это означает, что при данной норме дисконта величина суммарного дисконтированного дохода равна величине суммарных дисконтированных инвестиций.

Следовательно, $ВНД = E$ при $ЧДД = 0$. Определение ВНД возможно несколькими способами.

В практической (контрольной) работе определение ВНД рекомендуется осуществлять графическим методом путем построения графика зависимости ЧДД от размера нормы дисконта E . Для этого необходимо принять новое значение нормы дисконта (таблица 7), отличное от установленного в исходных данных (E) и выполнить повторно расчет по таблице 6.

Таблица 7 – Исходные данные для определения внутренней нормы доходности инвестиционного проекта

Параметр	Вариант										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Е1, % в квартал	3.3	2.8	3.9	3.4	4.1	4.5	1.9	1.5	4.7	1.3	5.2
Е2, % в квартал	4.4	3.5	6.2	1.8	3.6	2.9	5.3	5.9	1.4	4.8	1.1

Пересечение прямой с осью абсцисс покажет значение ВНД. При многократном изменении значения E и повторном расчете ЧДД, график ЧДД примет вид кривой, и определенное значение ВНД будет более точным.

Значение внутренней нормы доходности покажет предельные значения нормы дисконта, при которых проект в рассматриваемых условиях будет эффективен.

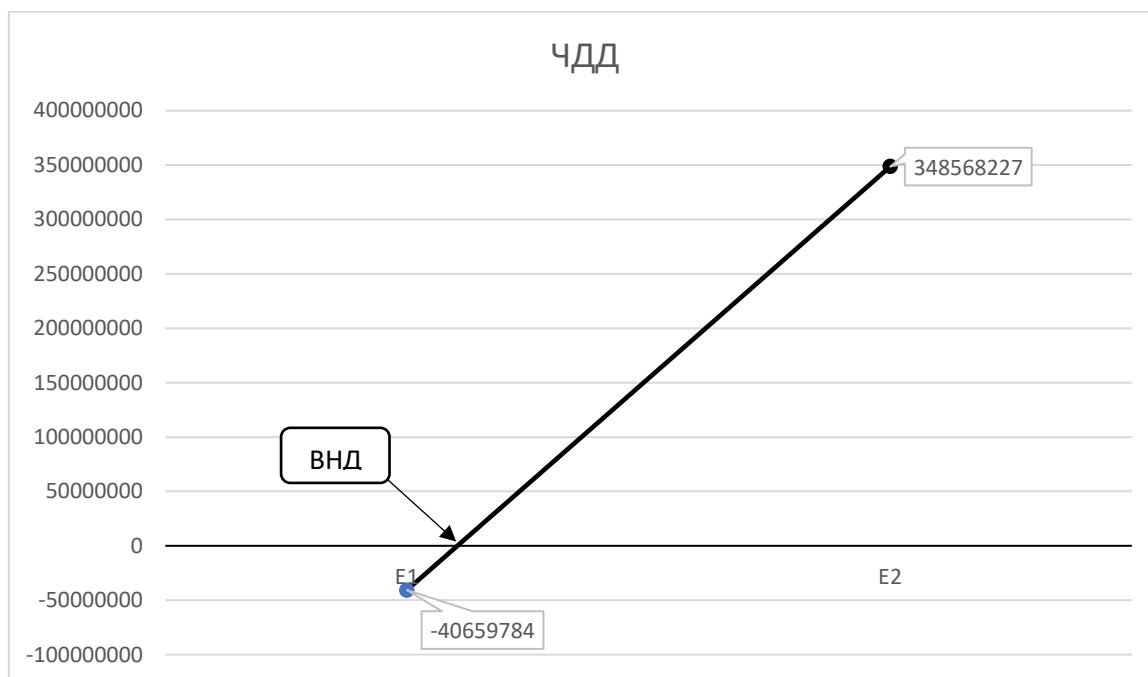


Рисунок 4 - График зависимости чистого дисконтированного дохода от нормы дисконта

2.6.5 Анализ чувствительности проекта

Анализ чувствительности проекта производится с целью оценки риска ухудшения показателей эффективности при изменении параметров проекта. Анализ выполняется на основании оценки реакции показателя ЧДД проекта на изменение определенного параметра при неизменности всех остальных параметров.

Анализ чувствительности в практической (контрольной) работе предусматривает расчет ЧДД (по форме таблицы 6) при изменении следующих параметров проекта:

1. Стоимости приобретения объекта недвижимости (расчет показателя чистого дисконтированного дохода при уменьшении стоимости приобретения объекта недвижимости на 5%, 10%, 15%, 20%; расчет показателя чистого дисконтированного дохода при увеличении стоимости приобретения объекта недвижимости на 5%, 10%, 15%, 20% - итого 8 таблиц).

2. Чистого операционного дохода (расчет показателя чистого дисконтированного дохода при уменьшении показателя чистого операционного дохода на 5%, 10%, 15%, 20%; расчет показателя чистого дисконтированного дохода при увеличении показателя чистого операционного дохода на 5%, 10%, 15%, 20% - итого 8 таблиц).

Выполнение анализа чувствительности производится с помощью заполнения таблицы 8.

Таблица 8 - Анализ чувствительности проекта

Изменяемый параметр	ЧДД при отклонении параметра на %				Базовое значение ЧДД	ЧДД при отклонении параметра на %			
	-20%	-15%	-10%	-5%		+20%	+15%	+10%	+5%
Параметр 1 - Стоимость приобретения объекта недвижимости									
Параметр 2 - Чистый операционный доход									

В столбце 1 табл. 8 указываются изменяемые параметры проекта. В столбце 6 указывается базовое значение ЧДД, рассчитанное в табл. 6. Далее изменяется первый параметр, например, уменьшается или увеличивается на 5 % (10 %, 15 %, 20 %), повторно выполняется расчет ЧДД, и новые значения чистого дисконтированного дохода заносятся в соответствующие столбцы. Затем выбирается второй параметр, изменяется его значение, и опять выполняется расчет ЧДД, а полученные значения заносятся в таблицу и т. д.

На основе выполненных расчетов и данных табл. 8 рекомендуется построить график чувствительности ЧДД проекта к изменению его параметров (см. рис. 5).

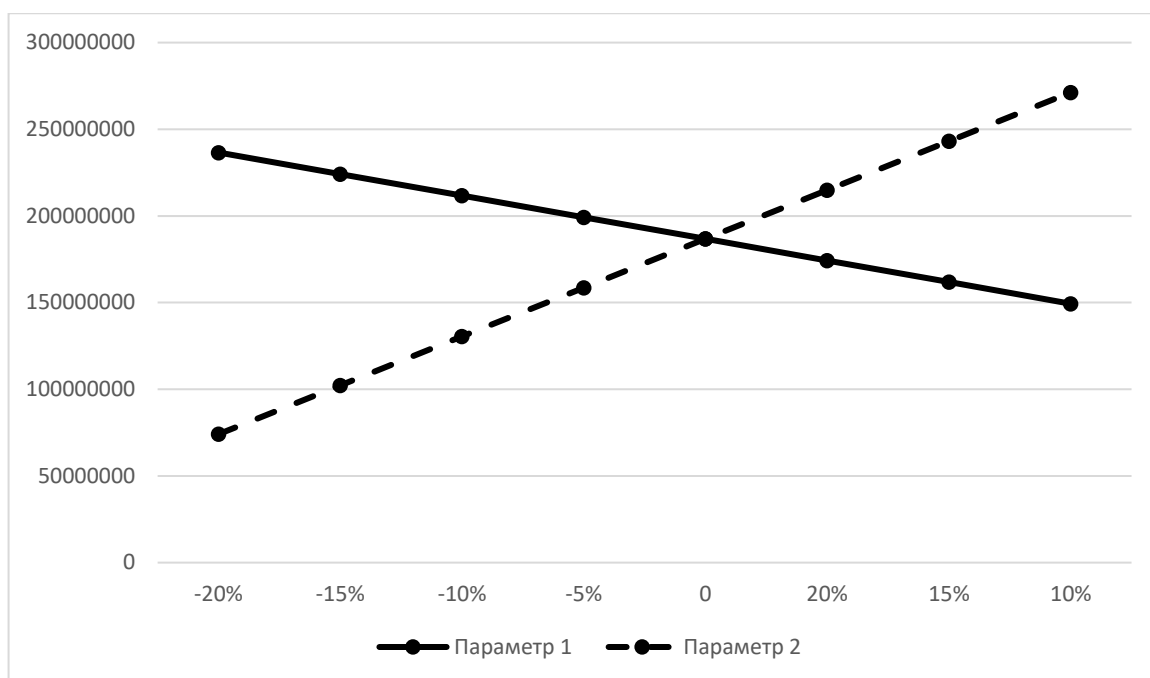


Рисунок 5 – Чувствительность ЧДД к изменению параметров проекта

По графику определяется, какие параметры в наибольшей и наименьшей степени сказываются на результатах оценки эффективности проекта, выявляется параметр, к изменению которого наиболее чувствительно значение ЧДД. Делается вывод о чувствительности проекта и возможных ухудшениях показателей эффективности при изменении параметров проекта.

2.6.6 Выводы об эффективности инвестиционного проекта и экономической целесообразности его осуществления

Полученные значения показателей эффективности проекта вносятся в общую характеристику проекта (резюме). По результатам расчетов делается вывод об эффективности инвестиционного проекта при заданных параметрах путем сравнения расчетных показателей чистого дисконтированного дохода и индекса доходности дисконтированных инвестиций с требуемыми значениями ($ЧДД > 0$, $ИДДИ > 1$).

При отрицательных результатах расчета формулируются рекомендации по повышению эффективности инвестиционного проекта.

Вопросы к защите практической работы

1. Социально-экономическая характеристика района местоположения объекта недвижимости
2. Описание рынка в определенном сегменте, потенциальных клиентов, конкуренции: информация о запланированном рынке сбыта, описание его особенностей и конъюнктуры, прогноз развития его потребностей и путей благодаря которым эти потребности будут удовлетворены
3. Расчет общей потребности в инвестициях на приобретение и реконструкцию объекта коммерческой недвижимости
4. Выбор варианта финансирования реконструкции объекта недвижимости
5. Определение потребности в инвестициях на каждом шаге расчетного периода t
6. Расчет потенциального дохода от объекта недвижимости
7. Расчет действительного валового дохода от объекта недвижимости
8. Расчет операционных расходов по эксплуатации объекта недвижимости
9. Расчет операционного дохода от объекта недвижимости
10. Расчет чистого операционного дохода от объекта недвижимости
11. Расчет чистого дисконтированного дохода
12. Определение срока окупаемости инвестиционного проекта
13. Расчет индекса доходности инвестиционного проекта
14. Определение внутренней нормы доходности инвестиционного проекта
15. Анализ чувствительности проекта
16. Выводы об эффективности инвестиционного проекта и экономической целесообразности его осуществления

**Вопросы к промежуточной аттестации по дисциплине
«Оценка эффективности инвестиционных проектов в недвижимости»**

1. Механизм инвестиционного процесса
2. Субъекты инвестиционной деятельности
3. Соотношение понятий «инвестиционный процесс» и «инвестиции»
4. Раскрытие понятия «инвестиции»
5. Классификационные признаки инвестиций
6. Классификация инвестиций по объектам вложения
7. Классификация инвестиций по периоду и характеру вложения
8. Классификация инвестиций по формам собственности
9. Классификация инвестиций по уровню доходности
10. Классификация инвестиций по уровню инвестиционного риска
11. Классификация инвестиций с воспроизводственной точки зрения
12. Классификация инвестиций по региональным источникам привлечения капитала
13. Раскрытие понятия «инвестиционный проект»
14. Классификация инвестиционных проектов
15. Фазы развития инвестиционного проекта
16. Содержание прединвестиционной фазы инвестиционного проекта
17. Содержание эксплуатационной (производственной) фазы
18. Раскройте на конкретном примере общий вид модели, характеризующей инвестиционный проект
19. Раскройте на конкретном примере этапы инвестиционного проекта
20. Раскройте на конкретном примере мероприятия прединвестиционной стадии инвестиционного проекта
21. Раскройте характеристику инвестиционной привлекательности инвестиционного проекта на конкретном примере
22. Раскройте на конкретном примере основные этапы строительства объекта недвижимости
23. Состав бизнес-плана инвестиционного проекта
24. Организация проектно-сметных работ при реализации инвестиционного проекта
25. Последовательность разработки сметной документации и определения сметной стоимости строительства
26. Особенности инвестиций в недвижимость
27. Особенности инвестирования в жилую недвижимость
28. Особенности инвестирования в коммерческую недвижимость
29. Особенности инвестирования в земельные участки
30. Особенности инвестирования в загородную недвижимость (коттеджи)
31. Особенности инвестирования в строящуюся недвижимость
32. Инвестирование в зарубежную недвижимость

33. Инвестирование в аукционную недвижимость
34. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Покупка → ремонт → продажа»
35. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Переделка квартиры в 2 студии и сдача в аренду»
36. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Инвестиции в новостройки»
37. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Инвестиции в недострой (незавершенное строительство)»
38. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Перевод квартиры из жилой в нежилое помещение»
39. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Перевод из нежилого в жилое помещение»
40. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Перестройка офисов в мини-офисы»
41. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Посуточная субаренда квартир»
42. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Офис-переговорная на час»
43. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Хостел»
44. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Таунхаусы, квадрахаусы, дуплекс»
45. Стратегия инвестирования в недвижимость – «Строительство дома со студиями и сдача в аренду»
46. Субъекты девелопмента
47. Функции девелопера
48. Этапы девелопмента недвижимости
49. Особенности девелопмента на рынке жилья
50. Особенности девелопмента на рынке офисных помещений
51. Раскройте понятие «эффективность»
52. Техничко-экономические показатели девелоперских проектов
53. Группы показателей, по которым оценивается эффективность девелоперского проекта
54. Оценка срока окупаемости проекта.
55. Оценки эффективности проектов девелопмента, основанные на анализе дисконтирования денежных потоков
56. Оценка чистой текущей стоимости
57. Оценка внутренней нормы отдачи
58. Оценка нормы прибыльности
59. Ошибки, которые допускаются при оценке инвестиционных и девелоперских

Список литературы

1. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: утверждены Минэкономки РФ № ВК 477 от 21.06.1999: официальное издание (вторая редакция). – М.: Экономика, 2000. – 421 с.
2. Виленский П.Л., Лившиц В.Н., Смоляк С.А. Оценка эффективности инвестиционных проектов: Теория и практика: Учеб. пособие. – М.: Дело, 2002. – 888 с.
3. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2016. – 496 с.
4. Меньшенина А.В. Инвестиции: Конспект лекций (для студентов специальности 060400 «Финансы и кредит») / сост. А.В. Меньшенина. – Омск: Изд-во ОмГУ, 2005. – 79 с.
5. Метелев С.Е. Инвестиционный менеджмент: учебник / С.Е. Метелев, В.П. Чижик, С.Е. Елкин, Н.М. Калинина. – Омск: ООО «Омскбланкиздат», 2013. – 290 с.
6. Коссов В.В. Методические указания по оценке эффективности инвестиционных проектов: (вторая редакция) / М-во экон. РФ, М-во фин. РФ, ГК по стр-ву, архит. и жил. политике; рук. авт кол.: Коссов В.В., Лившиц В.Н., Шахназаров А.Г. – М.: ОАО «НПО «Изд-во «Экономика», 2000. – 421 с.
7. Овсянникова О.В. Экономическое обоснование инвестиций в строительство предприятия: методические указания к курсовой работе / Сост. Т.Ю. Овсянникова, О.В. Котова. – Томск: Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2009. – 49 с.
8. Ример М.И., Касатов А.Д., Матиенко Н.Н. Экономическая оценка инвестиций / Под общ. ред. М. Римера – СПб.: Питер, 2005. – 480 с.
9. Староверова Г.С. Экономическая оценка инвестиций: учебное пособие / Г.С. Староверова, А.Ю. Медведев, И.В. Сорокина. – М.: КНОРУС, 2006. – 312с.
10. Теплова Т. В. Инвестиции: учебник / Т. В. Теплова — М.: Издательство Юрайт; ИД Юрайт, 2011. — 724 с.
11. Юзвович Л.И. Инвестиции: учебник для вузов / под ред. Л.И. Юзвович, С.А. Дегтярева, Е.Г. Князевой. – Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2016. – 543 с.

Приложение А-Исходные данные

№ п/п	Наименование показателей	Вариант										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Назначение объекта	Торгово-офисное здание с открытой автостоянкой	Офисное здание с подземной парковкой	Торговый центр с открытой автостоянкой	Торгово-офисное здание с подземной парковкой	Торгово-логистический комплекс с парковкой для большегрузных автомобилей	Торгово-офисное здание с открытой автостоянкой	Офисное здание с подземной парковкой	Торговый центр с открытой автостоянкой	Торгово-офисное здание с подземной парковкой	Офисное здание с подземной парковкой	Торгово-логистический комплекс с парковкой для большегрузных автомобилей
2	Местонахождение объекта	Ростов-на-Дону	Краснодар	Новоросийск	Волгоград	Ставрополь	Москва	Сочи	Нижний Новгород	Санкт-Петербург	Томск	Красноярск
3	Общая площадь, объекта, кв. м,	9000	8400	12600	10500	18000	13400	10850	16800	11300	10000	20000
3.1	торговые помещения	5500	200	10400	7450	5500	7500	650	12200	7400	200	6300
3.2	офисные помещения	2500	8200	200	1650	2500	4000	10200	0	2000	9800	2200
3.3	складские помещения	1000	0	2000	1400	10000	1900	0	4600	1900	0	11500
3.4	количество парковочных мест	120	1100	230	140	85	200	72	180	120	70	60
4	Рыночная стоимость объекта с земельным участком до реконструкции, млн руб.	224	192	298	254	307	243	241	314	222	245	255
5	Стоимость реконструкции объекта, млн руб.:											
5.1	Стоимость разработки проектно-сметной документации, млн руб.	1,6	1,3	2	2,4	3,2	1,8	1,6	2,3	2,6	1,4	3

5.2	Стоимость выполнения ремонтно-строительных работ, млн руб.	88	80	101	140	138	98	102	102	124	105	112
5.3	Стоимость приобретения оборудования	6,5	5,2	9	28	42	9,2	5,6	9,8	23	5,4	11
5.4	Затраты на монтаж оборудования	1,2	1,1	2,3	4,5	6,3	1,5	1,7	2,6	5,2	1,5	5,1
6	Затраты на формирование начального резерва финансовых средств	4,5	3	2,8	3,5	6,5	5,1	3,1	3,4	3,2	3,2	4,2
7	Затраты на разработку торговой марки и позиционирование объекта на рынке	0,5	0,4	1,2	1,6	2,8		1,8	0,9		0,8	2,2
8	Затраты на приобретение НМА	1,2	3,1	2,5	3,5	2,5	2,4	2,1	2,8	2,6	2,2	2,3
9	График финансирования реконструкции, в процентах от общей суммы капитальных вложений:											
9.1	1 -й вариант:											
9.1.1	1 -й квартал	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.1.2	2 -й квартал	10	10	20	16	18	14	18	20	15	16	10
9.1.3	3 -й квартал	16	15	25	21	26	22	14	24	22	14	24
9.1.4	4 -й квартал	30	45	32	37	30	34	40	14	35	43	24
9.1.5	5 -й квартал	44	30	23	26	26	30	28	42	28	27	42
9.2	2 -й вариант:											
9.2.1	1 -й квартал	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.2.2	2 -й квартал	12	20	14	18	15	14	18	15	18	20	16
9.2.3	3 -й квартал	34	36	28	35	14	36	12	30	35	38	25
9.2.4	4 -й квартал	38	26	28	25	30	38	30	28	25	28	38
9.2.5	5 -й квартал	16	18	30	22	41	12	40	27	22	14	21

10	Ставка доходности по долгосрочным депозитам в банке, % в квартал	2,0	2,0	2,1	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,0	2,3
11	Ввод объекта в эксплуатацию, квартал	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
12	Коэффициент недозагрузки площадей, %	4,5	5	3	3,5	5,5	6	5	3,5	3,5	5	5,5
13	Средняя арендная ставка, руб./кв. м в мес.											
13.1	по торговым помещениям	1180	1130	1200	1300	1150	1100	1200	1150	1200	1300	1150
13.2	по офисным помещениям	1000	1020	1100	1200	1100	1050	1100	0	1100	1150	150
13.3	по складским помещениям	400	0	500	650	600	380	0	400	410	0	420
14	Средняя стоимость одного места на парковке (автостоянке), руб./место в мес.	2800	3250	2600	3000	3500	2250	3100	2300	2400	3000	2600
15	Доходы от размещения рекламы арендодателей, руб. в месяц	420000	305000	310000	365000	410000	335000	340000	355000	405000	310000	415000
16	Удельные расходы на оплату коммунальных услуг, руб./кв. м в месяц	40	41	43	38	36	40	43	45	42	42	40
17	Удельные расходы на обслуживание объекта недвижимости, руб./кв. м в мес.	23	28	28	24	24	26	23	23	22	21	25

18	Вознаграждение за услуги управляющей компании, % от ПВД	3	3,5	4	3,5	3,5	4	3	3	3,5	3	4
19	Отчисления в ремонтный фонд, % от полной стоимости объекта недвижимости, в месяц	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
20	Прочие расходы собственника, руб. в мес.	84000	19000	20000	21000	30000	30000	28000	19000	24000	180000	24000
21	Срок полезного использования объекта недвижимости, лет	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
22	Срок полезного использования оборудования, лет	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
23	Срок полезного использования нематериальных активов, лет	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
24	Ставка налога на прибыль и других обязательных платежей, % от налогооблагаемой прибыли	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

