

На правах рукописи



БАЙКОВСКАЯ Анастасия Валерьевна

**ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
НА РАЗЛИЧНЫХ СТАДИЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА
В УСЛОВИЯХ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА**

Специальность 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством:
экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами
(строительство)»

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Екатеринбург
2012

Работа выполнена на кафедре правового регулирования экономической деятельности
ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента
России Б. Н. Ельцина»

Научный руководитель:

доктор экономических наук, доцент
Городнова Наталья Васильевна

Официальные оппоненты:

Разорвин Иван Васильевич,
доктор экономических наук, профессор
Уральский институт ФГБОУ ВПО «Российская
академия народного хозяйства
и государственной службы при Президенте РФ»,
профессор кафедры экономики и управления

Сапегин Алексей Викторович,
кандидат экономических наук,
ГУП СО «Облкоммунэнерго»
ведущий инженер-теплотехник

Ведущая организация:

ФГБОУ ВПО «Томский государственный
архитектурно-строительный университет»

Защита диссертации состоится «07» ноября 2012 г. в 11:00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.285.12 по защите диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук на базе ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина» по адресу: 620137, г. Екатеринбург, ул. Мира, д. 19, зал заседаний Ученого совета (ауд. I).

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина».

Автореферат разослан «05» октября 2012 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
канд. экон. наук



Караваяева А. В.

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Развитие экономической системы государства тесно связано с применением современных методов определения рыночной стоимости объектов недвижимости. В свою очередь, существующие методики определения рыночной стоимости объектов недвижимости во многом обуславливают эффективность и динамику взаимодействия государства и субъектов экономической деятельности, а также развития инфраструктуры как отдельных регионов, так и страны в целом. Продолжающийся процесс приватизации государственного и муниципального имущества оказывает существенное влияние на формирование отношения собственников имущества, выраженного в их стремлении эффективно управлять имеющимися в их распоряжении ресурсами, своевременно и точно определять стоимость собственности, принимать решения о направленности планируемых инвестиций.

В частности, анализ объемов незавершенного строительства показывает, что они весьма значительны, а в некоторых субъектах Российской Федерации их учетные стоимости сопоставимы с их бюджетами. Это свидетельствует о значительном инвестиционном потенциале рынка объектов незавершенного строительства. Решение данной проблемы является важным для экономики регионов РФ, поскольку способно повысить инвестиционную привлекательность территории за счет привлечения средств новых инвесторов. В случае вовлечения объектов незавершенного строительства (ОНС) в хозяйственный оборот на государственном уровне в условиях государственно-частного партнерства (ГЧП) можно ожидать положительную динамику развития рынка недвижимости уже в ближайшей перспективе. Оценка эффективности ГЧП в строительстве объекта недвижимости может осуществляться путем определения рыночной стоимости такого объекта, что является основой для принятия управленческих решений о возможных вариантах финансирования за счет государственных и частных средств и целесообразности строительства, либо достройки объекта.

В настоящее время в России особое значение придается разработке методики определения рыночной стоимости ОНС. Существующие подходы к оценке ОНС не учитывают баланс интересов всех участников современного рынка недвижимости, включая государство. Данный рынок, который уже длительное время находится в стагнации, является непривлекательным для эффективного собственника. В общепринятых методиках оценки не решен вопрос, каким образом следует учитывать специфический характер ОНС, что является важнейшим фактором при оценке таких объектов, а также затрудняет в дальнейшем рассмотрение вопросов возможных способов финансирования их строительства либо достройки.

В условиях быстро меняющейся рыночной ситуации проблема оценки рыночной стоимости ОНС остается не решенной и требует совершенствования подходов к оценке стоимости таких объектов с учетом их специфики. На основании вышеизложенного необходимо обоснование модифицированного подхода к определению рыночной стоимости ОНС в рамках реализации проектов, осуществляемых ГЧП.

Результаты и выводы, полученные при расчете рыночной стоимости объектов

недвижимости на различных стадиях строительства с помощью модифицированного подхода, служат основой для принятия эффективных решений об инвестировании государственно-частного капитала в строительство, адекватных и наиболее экономически обоснованных пропорций интегрированного капитала, что позволяет повысить эффективность государственных программ финансирования и регулирования инвестиционного рынка в ОНС. Создание алгоритма оценки эффективности ГЧП в строительстве объектов недвижимости позволит выявить те объекты, к строительству или достройке которых целесообразно привлекать государство в качестве соинвестора.

Степень разработанности проблемы. Большинство принципов и теоретических основ, используемых при оценке рыночной стоимости недвижимости, сформулированы в работах Вильяма Петти, Пьера Буагильбера, Адама Смита, Давида Рикардо, Карла Маркса, Альфреда Маршалла, Е. Бем-Баверка.

Основные положения опубликованы в работах таких современных авторов: В. Т. Александрова, И. Артеменкова, А. Н. Асаула, И. Т. Балабанова, В. С. Болдырева, Б. А. Волкова, П. Г. Грабового, В. Голубева, Т. Гвортни, В. А. Горемыкина, С. В. Грибовского, В. В. Григорьева, А. Г. Грязновой, Е. А. Демченко, В. Е. Есипова, В. Н. Зарубина, М. А. Зельдина, А. А. Зубарева, Ю. Козыря, Д. Д. Кузнецова, С. Н. Максимова, А. В. Марченко, Б. Д. Новикова, Е. С. Озерова, Н. Ордуэя, Е. П. Панкратова, В. А. Прорвича, Н. Ю. Пузыни, В. М. Рутгайзера, Т. К. Руткаускас, А. В. Сапегина, М. М. Соловьева, Г. М. Стерника, Е. И. Тарасевича, Н. П. Терешинной, М. А. Федотовой, Дж. Фридмана, Г. Харрисона, Л. В. Шкуриной, Дж. К. Эккерта и др.

Проблемам определения сметной стоимости в строительстве и оценке эффективности инвестиционных проектов посвящены работы Г. Г. Азгальдова, В. Д. Ардзинова, А. И. Барабанова, Н. И. Барановской, В. Беренса, М. Бромвича, В. В. Бузырева, П. Л. Виленского, Б. А. Волкова, Д. С. Воронова, Ю. Н. Воропаева, В. Г. Галабурды, Н. В. Городновой, П. В. Горячкина, А. Н. Ефанова, А. Ф. Ключева, Т. П. Коваленок, А. А. Козловской, В. И. Корецкого, В. В. Коссова, В. Н. Лившица, А. Г. Шахназарова, Ю. П. Панибратова, И. В. Разорвина, В. Я. Шульги, Л. М. Хавранека.

Следует отметить, что в опубликованных работах остался нерешенным вопрос, каким образом следует учитывать специфику ОНС, для чего требуется разработка соответствующей классификации, а также выделения принципов, связанных с техникой расчетов рыночной стоимости таких объектов с учетом государственного и частного капитала в строительстве, в достройке или расконсервации и возобновлении строительства.

Оценке условий эффективного функционирования ГЧП посвящены работы зарубежных авторов: И. Ансофф, С. Бир, Т. Вистон, В. Г. Роберт, А. Масахико, Д. Мерсер, П. Райт, Д. Ронд, Р. Росвелл, Б. Селигмен, А. Томпсон, Б. Трегоу, Дж. Т. Уэллс, М. Фридман и др.

Проблемам эффективности управления ГЧП посвящены научные труды таких российских ученых, как А. И. Афоничкин, Ю. Н. Барышова, В. В. Бузырев, А. Е. Вертлогина, А. Э. Воронков, Н. В. Городнова, П. И. Забродин, М. В. Иванов,

Г. В. Казаченко, С. П. Кукура, Т. Г. Ларина, А. К. Матыцын, С.А. Масютин, Д. Г. Михаленко, С. А. Орехов, В. М. Репникова, И. А. Розинский, В. А. Савельева, В. А. Селезнева, А. П. Суворова, Л. Н. Тепман, И. А. Храброва, П. Шило.

Несмотря на достаточно внушительный объем исследований, посвященных теоретическим, методическим и практическим аспектам определения рыночной стоимости объектов недвижимости, до сих пор недостаточно внимания уделено специфике ОНС и возможным способам их финансирования. Глубина и масштабность проблемы, ее актуальность и всевозрастающая практическая значимость определили выбор темы, объекта и предмета данного исследования, что и определило цель и задачи настоящей работы.

Цель и задачи диссертационного исследования. Целью диссертационного исследования является развитие теоретических основ и совершенствование методики определения рыночной стоимости объектов недвижимости на различных стадиях строительства в условиях ГЧП.

Для достижения указанной цели исследования были сформулированы и решены следующие задачи:

- развит понятийно-категориальный аппарат оценки стоимости объектов недвижимости на различных стадиях строительства в условиях ГЧП;
- разработаны направления совершенствования существующих подходов к определению рыночной стоимости объектов недвижимости на различных стадиях строительства в условиях ГЧП;
- обоснован модифицированный подход к определению рыночной стоимости объектов недвижимости на различных стадиях строительства в условиях ГЧП, основанный на учете влияния факторов внешней среды на стоимость ОНС в зависимости от специфики данного сегмента рынка недвижимости;
- разработан алгоритм оценки эффективности ГЧП в строительстве объектов недвижимости, находящихся на различных стадиях строительства.

Объект исследования – государственно-частные партнерства, реализующие проекты и программы в инвестиционно-строительной сфере (соответствует Паспорту ВАК по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями и комплексами (строительство)).

Предмет исследования – совокупность теоретических, методических и практических аспектов оценки недвижимости на различных стадиях строительства в условиях ГЧП.

Теоретической и методологической основами исследования явились труды российских и зарубежных ученых по вопросам оценки собственности, теории стоимости, инвестиционного анализа, теории вероятностей, проблем эффективности управления интегрированными структурами, оценки условий для эффективного функционирования корпоративных структур, другие научные концепции, обоснованные в современной экономической литературе, научные положения ряда зарубежных и российских специалистов по проблемам определения рыночной стоимости объектов недвижимости, а также теории и практики управления объектами недвижимости, методические и справочные материалы.

Для обоснования выдвинутых в исследовании положений применялись общенаучные методы познания, в частности, методы логического и сравнительно-аналитического анализа; использовались элементы системного и индикативного подхода, экономико-математическое моделирование.

В качестве нормативно-правовой базы в процессе исследования использовались законодательные и нормативно-правовые акты Государственной думы и Правительства РФ, правовые акты регионального уровня, материалы научно-практических конференций.

Научное значение работы заключается в обосновании нового научного подхода и развитии методики оценки рыночной стоимости недвижимости, включая ОНС, учитывающей особенности объектов, имеющуюся информационную базу, а также в развитии эффективности использования интегрированного государственно-частного капитала.

Научная новизна выполненного диссертационного исследования заключается в следующих положениях.

1. Развита теоретическая основа оценки объектов недвижимости, строительство которых ведется в условиях ГЧП путем расширения понятийно-категориального аппарата исследования, а именно: уточнено определение понятия объекта незавершенного строительства, позволяющее исключить двойное толкование отнесения ОНС к завершенному; разработана новая классификация ОНС в зависимости от типа объекта и принятия решения о дальнейшем его использовании; введено новое понятие кормаральности, позволяющее скоординировать понятие ОНС в теоретическом и прикладном аспектах.

2. Разработаны направления совершенствования существующих подходов к определению рыночной стоимости объектов недвижимости на различных стадиях строительства в условиях ГЧП, что позволит научно обосновать выбор методики определения адекватной спросу стоимости таких объектов в соответствии с изменениями рыночных условий.

3. Обоснована модифицированная методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости на различных стадиях строительства в условиях ГЧП, отличающаяся от существующих подходов учетом показателя, отражающего влияние рыночных факторов на специфические характеристики ОНС в рамках каждого из известных подходов к оценке, что способствует необходимости корректировки и изменения существующих методик оценки для адекватного отражения специфики таких объектов.

4. Разработан алгоритм оценки эффективности ГЧП в строительстве, позволяющий определить рыночную стоимость оптимальной доли участия государства в инвестировании средств в строительство или достройку объекта недвижимости, что повысит эффективность развития данного сегмента рынка недвижимости, улучшит архитектурный облик муниципального образования, и, как следствие, повысит инвестиционную привлекательность территории.

Научный результат.

В теоретическом аспекте:

- выявлены особенности процедуры оценки ОНС с учетом их

специфики в условиях ГЧП, что способствует повышению инвестиционной привлекательности в данном сегменте рынка недвижимости;

- проведен теоретико-методологический анализ понятия ОНС;
- уточнено понятие ОНС;
- введено и обосновано новое понятие кормаральности, отражающее степень адекватности методов оценки логике формирования реальной рыночной стоимости объекта;
- предложен новый показатель кормаральности, определяемый как соотношение результата оценки объекта недвижимости на различных стадиях строительства, полученного в соответствии с существующими подходами и результата, полученного с учетом факторов влияния внешней среды на объект незавершенного строительства;
- разработана классификация ОНС в зависимости от типа объекта и принятия решения о дальнейшем использовании, позволяющая применить современные информационные базы оценки и учесть разнообразие потребностей современного рынка ОНС;
- исследованы особенности, тенденции развития и структуры данного сегмента объектов недвижимости, находящихся на различных стадиях строительства в РФ, УрФО и Свердловской области;
- проанализированы формы участия государства в завершении строительных инвестиционных проектов;
- проанализирована последовательность строительства объекта недвижимости в условиях ГЧП в зависимости от этапа включения государства в строительный проект в качестве соинвестора.

В методическом аспекте:

- исследованы труды российских и зарубежных ученых по вопросам оценки собственности, теории стоимости, инвестиционного анализа, эффективности управления ГЧП, эффективного функционирования корпоративных структур, законодательные акты, постановления правительства, нормативные акты и методологические материалы федеральных и муниципальных органов власти и ведомств;
- развит понятийно-категориальный аппарат оценки ОНС;
- разработан и обоснован модифицированный подход к определению рыночной стоимости ОНС в рамках реализации проектов, объединяющих интересы государства и частного капитала в условиях партнерства;
- разработан алгоритм оценки эффективности ГЧП в строительстве;
- выявлены критерии экономической эффективности ГЧП в строительстве (достройке) объекта недвижимости.

В практическом аспекте:

Применена на практике модифицированная методика оценки стоимости ОНС, финансируемых за счет интегрированного государственно-частного капитала, что позволило получить более обоснованные и достоверные показатели стоимости оцениваемых объектов, а также выявить ОНС, для дальнейшей совместной достройки которых целесообразно привлекать государство в качестве соинвестора на основании алгоритма оценки эффективности ГЧП в строительстве объектов

недвижимости на различных стадиях.

Кроме того, результаты диссертационного исследования внедрены в Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом «Территориальное управление Росимущества по Свердловской области», ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина», ООО «Оценочная компания «Априори», ООО «Уральская оценочно-консалтинговая компания». В рамках хозяйственного договора разработан методический подход к определению рыночной стоимости объектов недвижимости на различных стадиях строительства с учетом влияния факторов внешней среды; заказчиком разработки выступило ООО «Оценочная компания «Априори».

Теоретическая и практическая значимость работы: выводы и результаты настоящего исследования могут быть использованы для решения теоретико-методических и практических проблем, касающихся оценки стоимости ОНС на уровне региона. Основные теоретические положения работы могут быть применимы в организации учебного процесса в высших учебных заведениях при разработке курсов и спецкурсов по экономике недвижимости, оценке недвижимости, оценке бизнеса и правовому регулированию хозяйственной деятельности и др.

Апробация работы: основные положения и результаты исследования докладывались и получили одобрение на 16 научно-практических конференциях, в т. ч. на 3 международных.

Материалы диссертации использовались автором при подготовке 3 коллективных монографий.

Публикации. Основные теоретические и прикладные результаты отражены в 18 печатных работах, в т.ч. 3 коллективных монографиях, 16 статьях, в том числе 5 в ведущих изданиях, рецензируемых Высшей аттестационной комиссией РФ, статьи и доклады, опубликованные в других изданиях. Общий объем научных публикаций по теме диссертации составляет 13,41 п.л., в том числе лично соискателем 12,42 п.л.

Структура работы обусловлена целями и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, объединяющих девять параграфов, заключения и библиографического списка из 146 наименований и 9 приложений. Работа изложена на 173 страницах машинописного текста.

Логика и содержание работы определены целью и задачами диссертационного исследования и представлены на рис. 1.

Во **введении** обосновывается актуальность темы исследования, дается характеристика степени ее разработанности в научной литературе, определяются объект и предмет исследования, цель и задачи работы, а также ее методические основы, обосновывается научная новизна и практическая значимость исследования.

Первая глава «Теоретико-методические основы применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке стоимости объектов недвижимости на различных стадиях строительства с участием государства» посвящена исследованию понятия ОНС на основе анализа норм российского законодательства, анализу взаимодействия ГЧП в строительной отрасли, а также существующим подходам и методам оценки рыночной стоимости ОНС. В данной главе проведен анализ подходов к определению понятия ОНС, а также анализ форм

участия государства в завершении строительных инвестиционных проектов; приведена авторская классификация ОНС в зависимости от типа объекта и принятии решения о дальнейшем их использовании, что позволяет выявить ряд особенностей таких объектов, в т. ч. связанных с механизмом привлечения государственных средств, необходимых для принятия решений по их достройке или ликвидации.

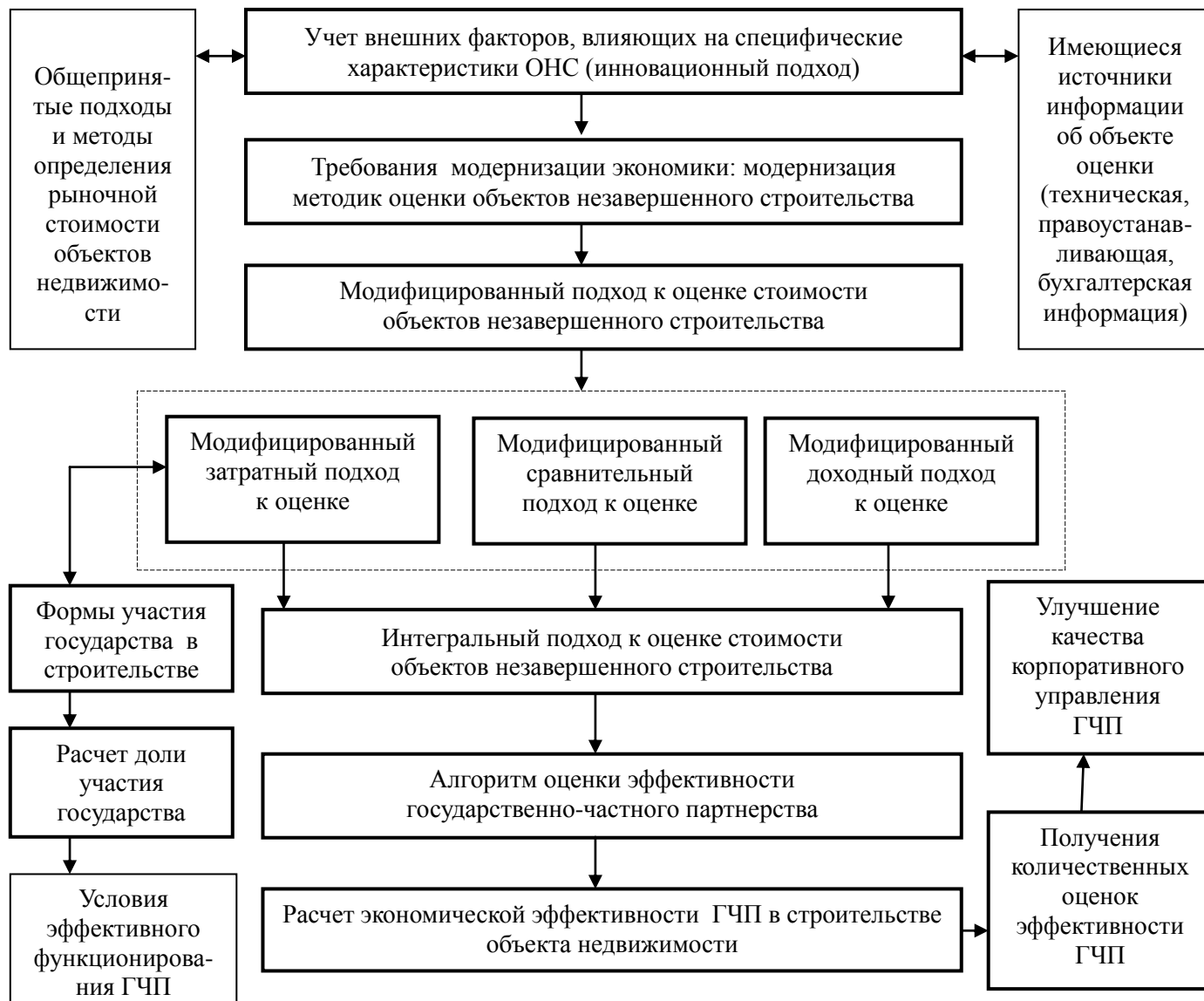


Рис. 1. Блок-схема логики проведения исследования

Разработка и описание модифицированного подхода приведены в **главе 2 «Проблемы совершенствования методики оценки объектов недвижимости на различных стадиях строительства, осуществляемого с участием государства»**. В данной главе в целях характеристики соответствия концептуально-теоретических подходов к оценке ОНС рыночным реалиям вводится понятие «кормаральность», на основе которого приведен алгоритм расчета уровня кормаральности при принятии управленческих решений, что в дальнейшем позволяет разработать модифицированную методику оценки ОНС в условиях ГЧП.

В третьей главе «Концепция эффективности управления стоимостью объектами недвижимости на различных стадиях строительства в условиях

государственно-частного партнерства» разработан алгоритм оценки эффективности ГЧП через определение рыночной стоимости ОНС с применением модифицированной методики; обоснован показатель экономической эффективности государственных инвестиций при реализации инвестиционных строительных проектов в условиях ГЧП; приведены расчеты на основе реальных данных.

В заключении диссертации изложены основные выводы и результаты выполненного исследования в соответствии с поставленной целью и сформулированными задачами.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Развита теоретическая основа оценки объектов недвижимости, строительство которых ведется в условиях ГЧП путем расширения понятийно-категориального аппарата исследования, а именно: уточнено определение понятия объекта незавершенного строительства, позволяющее исключить двойное толкование отнесения ОНС к завершенному; разработана новая классификация ОНС в зависимости от типа объекта и принятия решения о дальнейшем его использовании; введено новое понятие кормаральности, позволяющее скоординировать понятие ОНС в теоретическом и прикладном аспектах.

На основе анализа норм российского законодательства, анализа взаимодействия ГЧП в строительной отрасли, а также существующих подходов к оценке рыночной стоимости ОНС, в работе предложено следующее определение ОНС: объект незавершенного строительства – это создаваемое или реконструируемое за счет государственного, частного или комбинированного капитала здание (сооружение, передаточное устройство), строительство которого ведется, приостановлено, либо в отношении которого проведены мероприятия консервации, а также на которое отсутствует разрешение на ввод в эксплуатацию в установленном законодательством порядке и в отношении которого не выполнены (не выполнена) соответствующая нормам стадии(я) строительства, что обуславливает специфический характер данного объекта.

В работе показано, что принятые в мировой практике классификации объектов недвижимости не вполне применимы в условиях российского рынка, и, следовательно, для идентификации ОНС требуется создание новой, собственной классификации. Для выявления наиболее эффективных способов взаимодействия частных предприятий и государства на каждой стадии строительного цикла приводится авторская классификация ОНС. Поскольку потенциальными инвесторами могут выступать государство и частный бизнес в форме партнерства, целесообразно классифицировать ОНС по типу и рассматривать возможные варианты принятия решений о дальнейшем их полезном использовании и создании условий для привлечения средств инвесторов, заинтересованных в завершении их строительства (табл. 1). В работе показано, что важно не только иметь представление о понятии, возможных классификациях, методиках оценки стоимости ОНС, но и выявить взаимодействие с текущими условиями сегмента рынка, к которому объект относится.

Таблица 1

Классификация ОНС в зависимости от типа объекта и принятия решения о дальнейшем их использовании

Типы объектов	Объекты, строительство которых не приостанавливалось		Объекты, строительство которых было приостановлено	
	Сроки строительства соответствуют нормативным	Сроки строительства не соответствуют нормативным	В отношении объекта были проведены мероприятия консервации	В отношении объекта мероприятия консервации не производились
Объекты, достройка которых целесообразна в соответствии с первоначальным проектом (использование по прямому назначению)	Первоначальный проект объекта соответствует сегодняшним потребностям окружающей среды; целесообразно продолжать строительство	Анализ возможности и целесообразности привлечения соинвестора в случае, если строительство замедляется по причине недостаточности средств	Составление сметы затрат на расконсервацию и завершение строительства с учетом стоимости земельного участка	Составление сметы затрат на доведение объекта до состояния, в котором он находился в момент приостановления строительства и принятие решения о возможности завершения строительства
Объекты, в отношении которых целесообразно провести реконструкцию в процессе достройки	Составление сметы затрат на реконструкцию: принятие решений об увеличении производственных площадей или о перепланировке помещений		Составление сметы затрат на реконструкцию, на расконсервацию для принятия решения о возможности завершения строительства	Составление сметы затрат на реконструкцию для принятия решения о возможности завершения строительства
Объекты, которые целесообразно перепрофилировать в процессе достройки	Анализ возможности перепрофилировать объект с целью его использования по назначению, соответствующему экономическим интересам собственника (ов)		Анализ возможности перепрофилировать объект с целью его использования по назначению, соответствующему экономическим интересам собственника (ов) или вновь привлекаемых инвесторов на базе разделения объекта собственности; анализ возможности и целесообразности привлечения соинвестора в случае, если строительство замедляется по причине недостаточности средств	
Объекты, в отношении которых целесообразно принять решение о ликвидации	-	-	Возникает возможность различных вариантов вовлечения в хозяйственный оборот юридически оформленного, технически подготовленного к строительству, обеспеченного коммуникациями земельного участка не только как объекта собственности, но и как объекта продажи	

В целях характеристики соответствия концептуально-теоретических подходов к оценке ОНС рыночным реалиям автором вводится понятие «кормаральность» (с англ. – corresponding to market reality), отражающее степень адекватности методов оценки логике формирования реальной рыночной стоимости объекта, учитывающей законы спроса и предложения. Данный термин является компиляцией трех слогов двух английских и одного русского слова, входящих в сочетание «соответствие рыночной (маркетинговой) реальности». Именно соответствие реалиям изменяющегося рынка, по мнению автора, является основным фактором развития региона в целом и рынка недвижимости, в частности, в условиях экономической нестабильности.

В целях модификации существующих подходов, методик и принципов оценки автором вводится принцип равновесия ГЧП в инвестиционно-строительной сфере, в соответствии с которым необходимо рассмотреть возможность и целесообразность ГЧП в строительстве или достройке ОНС.

Дискуссионность понятийного аппарата и отсутствие единой методологической базы оценки ОНС во многом оказывают негативное влияние на эффективность использования не только земельных участков, на которых располагаются ОНС, но также и на ускоренное падение стоимости улучшений на соответствующих участках, и, как следствие, приводит к снижению реальной стоимости средств, вложенных в соответствующее строительство, неспособное принести адекватный доход или выдержать проектную функциональную нагрузку, обеспечивая позитивную динамику экономического потенциала территории, на которой располагаются соответствующие объекты незавершенного строительства.

Кроме того, отсутствие глубоко проработанной нормативно-правовой и методологической базы оценки ОНС, а также неадекватность классических методов оценки объектов недвижимости применительно к оценке ОНС приводит к введению в заблуждение как собственников недостроенных зданий, так и потенциальных инвесторов, что приводит к отнесению инвестиций в ОНС к разряду особо рискованных и снижает их привлекательность для потенциальных собственников, предпочитающих вкладываться в строительство менее рискованных объектов.

Указанные факторы увеличивают актуальность рассмотрения и введения в научный оборот и оценочную практику законодательно установленных инструментов и методов оценки ОНС, учитывающих специфическую природу данного вида объектов и повышающих верифицируемость данных о достоверной стоимости соответствующего вида недвижимости, уменьшая уровень злоупотреблений, противоречащих интересам государства и добросовестных инвесторов в сфере капитального строительства.

2. Разработаны направления совершенствования существующих подходов к определению рыночной стоимости объектов недвижимости на различных стадиях строительства в условиях ГЧП, что позволит научно обосновать выбор методики определения адекватной спросу стоимости таких объектов в соответствии с изменениями рыночных условий.

В современных рыночных условиях необходимо совершенствование существующих методик оценки и создание нового инструментария, учитывающего

наличие рыночных барьеров в различные периоды развития экономики страны в целом, региона, отрасли и пр. Учет конкретных рыночных факторов, влияющих на специфические характеристики ОНС в рамках каждого подхода к оценке, выявление отдельного влияния каждого фактора на тот или иной подход к оценке, может определить показатель корректировки и изменения существующих методик оценки для адекватного отражения специфики ОНС. Таким показателем, по нашему мнению, является уровень кормаральности, для расчета которого необходимо определить критерии сопоставления. Направления по разработке критериев для усовершенствования методик оценки ОНС в зависимости от внешних рыночных условий приведены в табл. 2.

Таблица 2

Направления по совершенствованию существующих методик оценки
с учетом рыночных условий (барьеров)

Подходы	Рыночные условия (барьеры), препятствующие применению существующих подходов	Направления совершенствования методик с учетом рыночных реалий для возможной практической реализации
Затратный	Подверженность ОНС более высокой степени физического износа, в т. ч. из-за отсутствия мероприятий по консервации	Разработка критериев для обоснованного расчета физического, функционального и внешнего износов ОНС
	Необходимость точного определения степени готовности ОНС	Разработка адекватных методик определения стоимости ОНС в зависимости от степени готовности
Сравнительный	Отсутствие на рынке аналогичных объектов	Разработка методики расчета стоимости ОНС, позволяющая сравнивать их с объектами-аналогами, завершенным строительством и получение корректной стоимости с учетом введения поправок, отражающих специфику ОНС
	Сложность расчета поправочных коэффициентов при сравнении с объектами-аналогами	Введение критериев расчета показателей сравнения объекта оценки с объектами-аналогами и их обоснование
Доходный	Необходимость наличия информации о сроках окончания строительства оцениваемого ОНС	Разработка методики расчета реального времени, необходимого для окончания строительства с учетом степени готовности объекта в случае отсутствия прогнозируемых сроков завершения строительства или их нарушения
	Невозможность получения дохода от эксплуатации ОНС до момента завершения строительства	Внесение предположения об условной завершенности оцениваемого объекта и дальнейшая корректировка существующих методик оценки стоимости ОНС с учетом этого условия

Все недостатки существующих методик по определению стоимости ОНС являются отражением уровня кормаральности. Анализ предпосылок и необходимость совершенствования методики оценки ОНС дают возможность рассматривать инструментарий, с помощью которого можно определить критерии, необходимые для

применения усовершенствованной методики:

- критерии для обоснованного расчета физического, функционального и внешнего износов ОНС;
- критерии выбора методики определения рыночной стоимости ОНС в зависимости от степени готовности объекта;
- критерии расчета показателей сравнения анализируемого ОНС с объектами-аналогами и их обоснование;
- критерии, определяющие дальнейшую возможность прогнозирования получения доходов от владения ОНС после ввода его в эксплуатацию.

Выявление направлений совершенствования методик позволит, во-первых, идентифицировать специфические характеристики ОНС; во-вторых, выбрать наиболее подходящий метод расчета в рамках каждого подхода к оценке. С точки зрения системного подхода необходимо рассмотреть взаимосвязь внешних факторов, влияющих на специфические характеристики ОНС, со стоимостью конкретного ОНС, что будет определять уровень кормаральности.

3. Обоснована модифицированная методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости на различных стадиях строительства в условиях ГЧП, отличающаяся от существующих подходов учетом показателя, отражающего влияние рыночных факторов на специфические характеристики ОНС в рамках каждого из известных подходов к оценке, что способствует необходимости корректировки и изменения существующих методик оценки для адекватного отражения специфики таких объектов.

Всесторонний анализ факторов рынка, оказывающих влияние на создание, динамику функционирования и степень развитости рынка ОНС, позволит выбрать методику определения стоимости таких объектов и получить адекватную рыночную стоимость.

Все имеющиеся недостатки существующих методик по определению стоимости ОНС являются отражением уровня кормаральности: чем корректнее получена рыночная стоимость оцениваемого объекта, тем более применимой на практике становится методика. Для расчета уровня кормаральности для каждого анализируемого внешнего фактора по рассматриваемым критериям экспертно определяется количественная оценка и ему присваивается ранг (R), соответствующий степени влияния фактора, исходя из пятибалльной системы оценки, где 1 соответствует наименьшая степень влияния, 5 – наивысшая степень влияния фактора соответственно. Таким образом, уровень кормаральности определяется по формуле:

$$E_{\text{КОР}} = \sum_{i=1}^n q_j \cdot d_i, \quad (1)$$

где $E_{\text{КОР}}$ – уровень кормаральности; q_j – балл, присвоенный j-му фактору в соответствии с табл. 3 распределения баллов, $q_j = 1, 2, 3$; d_i – весовой коэффициент i-того фактора; n – количество факторов, $n = 1, 2, \dots, 5$.

Основными факторами влияния обстоятельств на ситуацию, складывающуюся во внешней среде по отношению к ОНС как специфическому объекту недвижимости,

является группа факторов, которые связаны с показателями, являющимися определяющими при расчете стоимости такого объекта (табл. 3).

Таблица 3

Анализ уровня влияния факторов внешней среды на примере ОНС –
здание 1 пускового комплекса проекта «Демидов» (литер А)

№ п/п	Факторы влияния на ОНС	Количественное влияние фактора (q _i), баллы		
		1	2	3
1	Подверженность более высокой степени износа: • 1 – для завершеного строительством объекта; • 2 – при проведении мероприятий по консервации ОНС и приостановлении строительства; • 3 – при отсутствии мероприятий консервации и приостановлении строительства	–	–	+
2	Степень готовности объекта (учитывается риск незавершения строительства, невозможности достройки): • 1 – свыше 70 %; • 2 – от 30 % до 70 %; • 3 – до 30 %	+	–	–
3	Наличие/отсутствие на рынке прямых аналогов для сравнения: • 1 – наличие на рынке прямых объектов-аналогов незавершенного строительства; • 2 – наличие на рынке объектов-аналогов незавершенного строительства с различной степенью готовности и назначением; • 3 – отсутствие на рынке объектов-аналогов незавершенного строительства, наличие завершённых объектов-аналогов	+	–	–
4	Сроки окончания строительства: • 1 – есть планируемые сроки окончания строительства; • 2 – строительство объекта ведется, но к планируемым срокам окончания строительства объект сдать не удастся, сроки сдвигаются; • 3 – строительство приостановлено или прекращено, сроки окончания неизвестны	–	+	–
5	Возможность прогнозирования денежных потоков, получаемых от владения ОНС после завершения строительства и сдачи его в эксплуатацию: • 1 – прогнозируемые сроки завершения строительства не превышают нормативные; • 2 – прогнозируемые сроки завершения строительства соответствуют нормативным; • 3 – прогнозируемые сроки завершения строительства превышают нормативные	–	+	–

Методика расчета влияния факторов предполагает определение веса каждого фактора на основе их ранжирования. Весовые коэффициенты присваиваются в зависимости от мнения группы экспертов по каждому анализируемому фактору. Эксперты выбирают один из пяти вариантов в зависимости от степени влияния. Таким образом, наибольший вес присваивается фактору, имеющему наибольшее влияние на оцениваемый объект. Расчет удельного веса фактора осуществляется по формуле:

$$d_i = \frac{q_i}{\sum_{i=1}^n q_i}, \quad (2)$$

В итоге возможно получение адекватной рыночной стоимости объекта с учетом риска инвестирования и принятие управленческого решения: 1) приостановить строительство объекта; 2) завершить строительство объекта; 3) возможность реализации ОНС на открытом рынке; 4) привлечь дополнительные инвестиции.

Алгоритм расчета уровня кормаральности при принятии управленческих решений приведен на рис. 2.



Рис. 2 Алгоритм расчета уровня кормаральности при принятии управленческих решений

В рамках модифицированного подхода показатель уровня кормаральности отражает степень влияния кормаральности на стоимость оцениваемого ОНС и позволяет установить при определении их стоимости следующее:

1. В рамках доходного подхода – соответствующую степень риска вложения в конкретный ОНС (целесообразность его дальнейшего финансирования или приобретения). Данный показатель может быть применен в качестве составляющей при расчете ставки дисконтирования, как отражающей дополнительный риск вложения в ОНС.

2. В рамках сравнительного подхода – целесообразность применения подхода, а в случае его применения позволяет рассчитать дополнительную поправку при сравнении с объектами-аналогами. В случае если степень влияния внешних факторов высока, характеристики и потребительские качества объекта оценки как товара очень низки, тогда следует отказаться от применения сравнительного подхода как дающего наименее корректную рыночную стоимость объекта, поскольку к стоимости ОНС при сравнении будет вводиться значительное число поправок и корректирующих коэффициентов, суммарное значение которых в итоге может достигнуть высокого значения, что будет говорить о значительных различиях объекта оценки и объектов-аналогов. В случае если степень влияния внешних факторов умеренная, рекомендации сводятся к применению сравнительного подхода, но при этом следует по возможности сравнивать объект с ОНС, в отношении которых также действуют факторы влияния обстоятельств на ситуацию, складывающуюся во внешней среде. Это поможет получить корректный результат рыночной стоимости. Когда степень влияния внешних факторов незначительная, это дает возможность оценщику включать в число сопоставимых объектов-аналогов объекты как незавершенные, так и завершенные строительством, и вводить по отношению к последним дополнительную корректировку для анализа.

3. В рамках затратного подхода – величину внешнего износа, который как правило присутствует у ОНС, если сроки окончания строительства затянулись или в отношении ОНС были проведены мероприятия консервации или строительство было заморожено. Также уровень кормаральности учитывает дополнительную степень риска вложения денежных средств в ОНС, что учитывается при расчете прибыли предпринимателя.

Кроме того, в работе приведено описание учета специфики оценки прав на земельный участок под ОНС; проанализированы методы расчета рыночной стоимости прав на земельный участок в зависимости от формы ГЧП, в соответствии с которыми определение стоимости прав можно разделить на четыре варианта, представленные в табл. 4.

Расчет корректной рыночной стоимости ОНС является фактором стимулирования развития данного сегмента рынка недвижимости, что имеет большое значение как для развития территорий областей, так и для предприятий-инвесторов, заинтересованных в активизации спроса на объекты, в которых «заморожены» значительные средства, способные приносить весомую прибыль собственнику при их конвертации в другие виды бизнеса и предпринимательской деятельности.

В главе 3 диссертационного исследования приведены результаты расчетов в рамках трех подходов к определению рыночной стоимости объектов недвижимости: затратного, сравнительного и доходного, полученных с использованием общепринятой и модифицированной методик.

Таблица 4

Анализ методов расчета рыночной стоимости прав на земельный участок под ОНС в зависимости от формы ГЧП

Форма ГЧП	Рыночная стоимость прав на земельный участок		Рыночная стоимость доли государственного участия ($d_{ги}$)
	Право аренды для частного инвестора (право собственности РФ, субъекта или муниципалитета)	Право частной собственности	
Предоставление государством земельного участка для строительства	I. Рыночная стоимость права аренды на земельный участок определяется методами доходного подхода и методами сравнительного подхода (при наличии данных о стоимости таких прав)	—	Определяется как рыночная стоимость права аренды (как правило, краткосрочной, среднесрочной) под строительство конкретного объекта недвижимости
Внесение государством денежных средств в качестве соинвестора на любой стадии строительства		II. Рыночная стоимость права собственности на земельный участок определяется с помощью общепринятых методов: метод сравнения продаж, метод распределения, метод выделения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования	Определяется путем соотношения рыночной стоимости всего ОНС с учетом прав на земельный участок и текущей стоимости вложенных государством денежных средств
Предоставление государством денежных средств в кредит по льготной процентной ставке	III. Рыночная стоимость прав на земельный участок определяется после завершения расчетов потоков доходов, потока затрат на строительство с учетом налогообложения, вознаграждения за управление проектом и процентов за обслуживание привлеченных средств и т. д. и определения чистого дисконтированного дохода путем варьирования величины рентабельности проекта в целом за весь срок его реализации в зависимости от начальной стоимости прав на земельный участок	IV. Рыночная стоимость прав на земельный участок определяется с помощью методов, используемых в п. II с учетом существующих обременений (залог земельного участка по льготной процентной ставке)	Определяется как разница между рыночной стоимостью ОНС с учетом существующих прав на земельный участок ($V_{ОНС}$), рассчитанной с помощью методов ипотечно-инвестиционного анализа и стоимостью вложенного частного капитала (V_q): $d_{гв} = \frac{V_{ОНС} - V_q}{V_{ОНС}} \cdot 100\% \quad (3)$

Для применения модифицированной методики в табл. 5 приведен расчет уровня кормаральности на примере ОНС (литер А).

Таблица 5

Расчет уровня кормаральности ОНС (литер А)

Факторы риска	Ранги (R) – степень влияния внешних факторов, баллы				
	1	2	3	4	5
Подверженность более высокой степени износа	0	0	1	0	0
Степень готовности объекта (учитывается риск незавершения строительства)	0	0	0	0	2
Наличие/отсутствие на рынке прямых аналогов для сравнения	2	0	0	0	0
Сроки окончания строительства	0	0	0	2	0
Возможность прогнозирования денежных потоков, получаемых от владения ОНС после завершения строительства и сдачи его в эксплуатацию	0	3	0	0	0
Итоговая сумма по каждому фактору	2	6	3	8	10
Весовые коэффициенты d_i в соответствии с (2)	0,07	0,21	0,10	0,28	0,34
Значение $q_i \cdot d_i$	0,138	1,241	0,310	2,207	3,448
Уровень кормаральности	7,345				

Аналогично расчет уровня кормаральности произведен для второго ОНС – здания (литер Б), общей площадью 42 793 м², результат которого для данного объекта составляет 9,359.

Результаты расчетов показали, что уровень кормаральности может принимать значения от 3,667 до 11, причем значение 3,667 достигается при минимальной степени влияния внешних факторов (незначительный уровень риска), а значение 11 – при максимально высокой степени влияния внешних факторов (высокая степень риска). Медианное значение уровня кормаральности составляет 7,334, что характеризует умеренную степень риска и является критериальным значением для принятия управленческих решений.

Полученный результат уровня кормаральности ($E_{КОР}$) оцениваемых ОНС показали, что $E_{КОР}$ ОНС (литер А), общей площадью 88 498 м² составляет 7,345. Это свидетельствует о том, что влияние внешних факторов на объект признано умеренным, объект находится в зоне умеренного риска и отклонение от среднего нормального уровня взаимодействия с внешней средой составляет 1,0015. $E_{КОР}$ ОНС (литер Б), общей площадью 42 793 м² составляет 9,359. Это свидетельствует о том, что влияние внешних факторов на объект является высоким, объект находится в зоне высокого риска и отклонение от среднего нормального уровня взаимодействия с внешней средой составляет 1,276.

Результат расчета учитывается в модифицированной методике в рамках каждого подхода к определению рыночной стоимости данных ОНС. Развернутый расчет полученных результатов приведен в главе 3 диссертационного исследования.

4. Разработан алгоритм оценки эффективности ГЧП в строительстве, позволяющий определить рыночную стоимость оптимальной доли участия государства в инвестировании средств в строительство или достройку объекта недвижимости, что повысит эффективность развития данного сегмента рынка недвижимости, улучшит архитектурный облик муниципального образования, и, как следствие, повысит инвестиционную привлекательность территории.

Определение рыночной стоимости ОНС позволяет определить рыночную стоимость доли участия государства в строительстве, либо спрогнозировать целесообразность и форму такого участия, рассчитав рентабельность проекта.

Результаты и выводы, полученные при расчете рыночной стоимости ОНС с помощью модифицированного подхода, служат основой для принятия эффективных решений об инвестировании государственно-частного капитала в строительство и адекватных и наиболее экономически обоснованных пропорций интегрированного капитала, что позволяет повысить эффективность государственных программ финансирования и регулирования инвестиционного рынка ОНС.

Алгоритм оценки эффективности ГЧП в строительстве объектов недвижимости на различных стадиях позволяет выявить ОНС, в которые целесообразно привлекать государство в качестве соинвестора для дальнейшей совместной достройки. Государство заинтересовано в увеличении бюджетного денежного потока, генерируемого строительным проектом, а частный инвестор наоборот – в изменении в свою пользу чистой приведенной стоимости проекта.

Приведенный алгоритм оценки эффективности ГЧП в строительстве (или достройке) объектов недвижимости ведет к необходимости наличия критериев оценки эффективности государственно-частного строительного проекта, а также эффективности частного инвестора (партнера) как относительного генератора бюджетных потоков вне зависимости от объемов и формы предоставляемой государственной поддержки.

Алгоритм оценки привлекательности инвестиционно-строительных проектов, реализуемых через механизм ГЧП, схематически представлен рис. 3.

В рамках настоящего исследования автор выделяет три формы государственного участия в строительстве объекта недвижимости.

1. предоставление земельного участка для строительства без взимания арендной платы на срок осуществления строительства и с возможностью последующего его выкупа после завершения строительства и оформления права собственности на объект недвижимости. Стоимость государственных средств, вкладываемых в объект недвижимости, будет равна текущей стоимости права аренды на земельный участок, рассчитываемой исходя из срока строительства.

2. предоставление государством денежных средств в кредит по льготной процентной ставке на различных этапах строительства. Расчет рыночной стоимости доли государственного участия в строительстве может быть осуществлен с помощью методов ипотечно-инвестиционного анализа.

3. внесение государством денежных средств в качестве соинвестора на любой стадии строительства. Стоимость государственного участия можно рассчитать как долю от рыночной стоимости ОНС.



Рис. 3. Алгоритм оценки привлекательности инвестиционно-строительных проектов, реализуемых через механизм ГЧП

Ввиду достаточной большого количества ОНС, для достройки которых требуется

государственная поддержка, возрастает актуальность совершенствования процесса отбора проектов из имеющихся. Таким образом, появляется необходимость использования показателя экономической эффективности государственных инвестиций при реализации инвестиционных строительных проектов на основе ГЧП, который определяется по формуле:

$$\mathcal{E}_{\text{гос.}} = \frac{(C_{\text{прив}} - PC_{\text{тек}}^{\text{мод}}) \cdot d_{\text{Ги}}}{ДП_i^{\text{б}}} - 100\%, \quad (4)$$

где $ДП_i^{\text{б}}$ – дисконтированный бюджетный денежный поток при i -ом сроке строительства в соответствии с выбранной структурой государственно-частного капитала, ден. ед.; $C_{\text{прив}}$ – приведенная к текущим ценам рыночная стоимость всего строительного проекта после окончания строительства, ден. ед.; $PC_{\text{тек}}^{\text{мод}}$ – рыночная стоимость ОНС, рассчитанная с помощью модифицированного подхода на момент вхождения государства в строительный процесс в качестве соинвестора, ден. ед.; $d_{\text{Ги}}$ – доля государственного участия с момента вступления в строительный проект, %.

Определяемое значение экономической эффективности государственных инвестиций показывает эффективность деятельности частного инвестора, включающую синергетический эффект интегрированного государственно-частного капитала. Расчет экономической эффективности государственных инвестиций для анализируемых ОНС приведен в табл. 6.

Таблица 6

Расчет экономической эффективности государственных инвестиций для ОНС

Наименование	Показатель	
	ОНС (литер А) – 1 пусковой комплекс	ОНС (литер Б) – 2 пусковой комплекс
Наименование объекта		
Степень готовности, %	86,37 %	44,55 %
Общая площадь объекта, м ²	88 498	42 793
Рыночная стоимость, полученная модифицированным подходом, руб.	6 644 826 663,54	2 091 430 745,70
Доля государственного/частного капитала, %	50% / 50%	50% / 50%
Приведенная к текущим ценам рыночная стоимость всего строительного проекта после окончания строительства, руб.	7 825 231 576	4 406 654 399
Дисконтированный бюджетный денежный поток при i -ом сроке строительства, руб.	421 040 988	1 144 628 942
Экономическая эффективность государственных инвестиций, %	40 %	1 %

Степень объективности инвестиционного решения во многом зависит от глубины и комплексности оценки эффективности инвестиций на основе используемой совокупности формализованных критериев. Модифицированная методика оценки ОНС будет способствовать принятию эффективных решений об инвестировании государственно-частного капитала в строительство и адекватных и

наиболее экономически обоснованных пропорций интегрированного капитала, с помощью чего возрастет эффективность государственных программ финансирования и регулирования инвестиционного рынка ОНС.

Таким образом, по результатам диссертационного исследования сделаны следующие выводы:

- эффективное вовлечение ОНС в хозяйственный оборот на государственном уровне в условиях ГЧП позволит ускорить развитие рынка незастроенных объектов;

- интенсификация государственного участия в строительном секторе в партнерстве с частным капиталом позволит снизить объемы незавершенного строительства, а также увеличить динамику экономического развития отдельных территорий и инфраструктуры региона в целом;

- авторский модифицированный подход к определению рыночной стоимости ОНС, объединяющий интересы государства и частного капитала, позволяет учесть специфические факторы влияния внешней среды на оцениваемый объект;

- принцип равновесия ГЧП в строительстве позволяет при определении рыночной стоимости оценить возможность и целесообразность участия государства в строительстве или достройке каждого ОНС;

- новый показатель уровня кормаральности, применяемый в рамках модифицированного подхода к оценке, позволяет получить наиболее обоснованную величину рыночной стоимости ОНС и учесть степень влияния внешних факторов на стоимость указанных объектов;

- влияние уровня кормаральности на стоимость оцениваемого ОНС позволяет установить в рамках доходного подхода соответствующую степень риска вложения в конкретный ОНС; в рамках сравнительного подхода целесообразность применения подхода, а в случае применения – рассчитать дополнительную поправку при сравнении с объектами-аналогами; в рамках затратного подхода – величину внешнего износа;

- применение модифицированного подхода к определению рыночной стоимости ОНС позволит принять эффективные решения об инвестировании государственно-частного капитала в строительство, экономически обосновать пропорции интегрированного капитала, повысить эффективности государственного финансирования и регулирования инвестиционного рынка ОНС;

- оценка ОНС, строительство которого осуществляется за счет интегрированного частного и государственного капиталов, позволяет определить стоимость доли государственного участия;

- экономическая эффективность государственных инвестиций зависит от: стадии строительства, на которой государство привлекается в качестве соинвестора, соотношения государственного и частного капитала, значимости объекта недвижимости (социально - значимый объект, стратегический объект, коммерческий объект), соответствия объекта архитектурному стилю и градостроительным нормам территориального образования; формы взаимодействия ГЧП, адекватной рыночной стоимости ОНС;

- предложенный алгоритм оценки эффективности позволяет выделить ОНС,

участие государства в строительстве (достройке) которых в качестве соинвестора целесообразно и эффективно;

- необходимым условием участия государства в строительном проекте в качестве соинвестора является положительная величина показателя экономической эффективности.

ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

По теме диссертации опубликованы следующие работы, раскрывающие ее основное содержание.

Монографии

Байковская А. В. Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства: модифицированный подход к оценке в условиях государственно-частного партнерства. Германия: LAP LAMBERT Academic Publishing GmbH&Co.KG, 2011. 52 с. 3,06 п. л.

Разделы в коллективных монографиях

1. Байковская А. В. Определение стоимости объектов незавершенного строительства: Монография. Новосибирск: Изд-во «СИБПРИНТ», 2011. С. 180-208 (1,65 п. л.).

2. Байковская А. В. Проблема оценки рыночной стоимости объекта незавершенного строительства: расчет уровня «кормаральности»: Монография. Ростов на Дону, 2011. С. 34-48 (0,82 п. л.).

Научные статьи и доклады в изданиях, рекомендуемых ВАК

3. Городнова Н. В., Байковская А.В. Методический подход к учету влияния внешних факторов на стоимость объекта незавершенного строительства // Экономический анализ: теория и практика, 2011. № 37 (244). С. 15-25 (1,1 п. л./авторских 0,55 п. л.).

4. Байковская А. В. Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства как инструмент выявления эффективности государственно-частного партнерства // Экономический анализ: теория и практика, 2011. № 46 (253). С 19-27 (0,47 п. л.).

5. Байковская А. В. Методика оценки объекта незавершенного строительства: расчет уровня кормаральности // Вестник Донского государственного технического университета. Том 11. № 8 (59). Выпуск 1. 2011. С. 1274 - 1282 (0,47 п. л.).

6. Байковская А. В. Государственно-частное партнерство в сфере строительства в период вступления России в ВТО // Кризис и реформа: современные проблемы развития социально-экономических систем. Часть 1. Материалы международной научно-практической конференции. Саратов. 2012. С. 21 - 31 (0,59 п. л.).

7. Мызин А. Л., Байковская А. В. Влияние факторов внешней среды на рыночную стоимость объекта незавершенного строительства: актуальные методы расчета // Финансовая аналитика, 2011. № 47 (89), Москва: Изд-во «Издательский дом «Финансы и кредит». С. 8-14 (0,35 п. л. /авторских 0,175 п. л.).

Статьи в научных журналах и сборниках

8. Байковская А. В. Методический подход к оценке сроков завершения строительства объектов государственно-частными партнерствами // Стратегический

управленческий анализ, 2011. № 3, Екатеринбург: УрФУ. С. 2-8 (0,35 п. л.).

9. Байковская А. В. Оценка эффективности государственно-частного партнерства в строительстве объектов недвижимости // Экономика, законодательство, государственное управление: новые тенденции. Серия «Грани науки». Вып. 3 [Электронный ресурс] / под ред. А.В. Головинова, М.С. Речкова / Изд-во «Сизиф» Д.С. Петрова. Электрон. дан. Барнаул, 2011. С. 23 - 30 (0,41 п. л.).

10. Городнова Н. В., Байковская А. В. Анализ управления собственностью на рынке жилой недвижимости: мировой опыт и отечественная практика // Стратегический управленческий анализ, 2011. № 3-4 (17 - 18), Екатеринбург: УрФУ. С. 75 - 84 (0,53 п.л./авторских 0,265 п. л.).

11. Байковская А. В. Анализ эффективности вложения средств в объект незавершенного строительства. // Материалы 7-ой международной научно-практической конференции «Динамика современной науки». Том 3. Экономика. София: Изд-во «Бял ГРАД-БГ» ООД, 2011. С. 19 - 24 (0,29 п. л.).

12. Байковская А.В. Анализ взаимодействия государства и строительного комплекса на различных этапах строительства объекта недвижимости // Стратегический управленческий анализ, 2011. - № 3-4 (17-18), Екатеринбург: УрФУ. С. 75 - 85 (0,97 п.л.).

13. Байковская А. В. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок под объектом незавершенного строительства в зависимости от формы государственно-частного партнерства // Народное хозяйство № 4/2011. М.: МИИ наука, 2011. С. 201 - 210 (0,53 п. л.).

14. Байковская А. В. Государственно-частное партнерство в строительстве в период вступления России в ВТО // Материалы международной научно-практической конференции «Кризис или реформа: современные проблемы развития социально-экономических систем». - Саратов: Изд-во ЦМП «Академия Бизнеса», 2012. С. 21 - 30 (0,53 п. л.).

15. Байковская А. В. Определение стоимости доли государственного участия в строительстве объекта недвижимости в зависимости от стоимости прав на земельный участок под объектом // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2012 (0,82 п. л.).

16. Байковская А. В. Варианты принятия решений об использовании объектов незавершенного строительства на основе их классификации // Материалы и доклады II международной научно-практической конференции «Россия в XXI веке: итоги, вызовы, перспективы». 2012. М.: НОУ «Институт экономики и предпринимательства»; Тюмень: ООО «Ист Консалтинг». С. 120 - 128 (0,47 п. л.).

Подписано в печать
Формат . Объем .
Тираж 130 экз. Заказ №
Размножено с готового оригинал-макета в типографии