

На правах рукописи



**БОРИСОВ АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ**

**ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ  
ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ  
ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
(на примере Волгоградской области)**

Специальность: 08.00.05 - экономика и управление народным хозяйством:  
экономика, организация и управление предприятиями,  
отраслями, комплексами (строительство);  
управление инновациями и инвестиционной деятельностью

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Санкт-Петербург  
2004

Работа выполнена в Волгоградском государственном архитектурно-строительном университете на кафедре экономики и управления проектами в строительстве

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор  
Беляев Михаил Константинович

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор  
Шатрова Елена Викторовна

кандидат экономических наук  
Березин Алексей Осипович

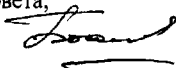
Ведущая организация: Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства

Защита состоится «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2004 г. в \_\_\_\_\_ часов на заседании диссертационного совета Д 212.219.01 при Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете по адресу: 191002, Санкт-Петербург, ул. Марата, 27, ауд. 324.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета по адресу: 196084, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 103-а.

Автореферат разослан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2004 года.

Ученый секретарь диссертационного совета,  
доктор экономических наук, профессор



В.С. Боголюбов

## I. Общая характеристика работы

**Актуальность темы исследования.** На сегодняшний день наблюдается неравномерное и нестабильное развитие отдельных секторов рынка недвижимости в России. Относительно быстро развивается только рынок жилых помещений (около 80 % сделок), который формируется за счет приватизированных квартир и строительства нового жилья. Значительно отстает рынок коммерческой и промышленной недвижимости, практически отсутствует легальный рынок земельных участков.

Формирование рынка промышленной недвижимости идет очень медленно, главным образом по причине отсутствия практического инструментария обоснования инвестиционной привлекательности объектов строительства на вторичном рынке промышленной недвижимости для потенциального инвестора.

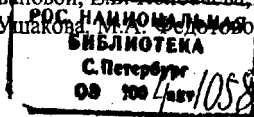
Как показывает практика, объекты строительства вторичной промышленной недвижимости возводились из монолитных тяжелых конструкций, реконструкция которых на сегодняшний момент требует больших инвестиций, к тому же в современных условиях отпадает необходимость в столь большом количестве объектов тяжелой промышленности. По этой причине возникает необходимость пересмотра функционального назначения выбывших из оборота объектов строительства вторичной промышленной недвижимости с целью выбора оптимальной формы реконструкции и их дальнейшего эффективного использования. Соответственно усложняются функции основных участников процессов купли-продажи или сдачи в аренду этих объектов: строительные организации профессионально оценивают и дают заключение о инженерно-конструкторском состоянии объектов и непосредственно производят их реконструкцию; потенциальные инвесторы, с позиций требований и возможностей которых осуществляется реконструкция, управляют инвестиционным и эксплуатационным процессом.

Существующие подходы к определению и оценке вариантов реконструкции этих объектов строительства, затрат на ее осуществление не во всех аспектах отражают интересы всех участников этого процесса.

В связи с этим, становится очевидной актуальность разработки новых методических подходов к оценке эффективности вариантов и форм реконструкции объектов строительства вторичной промышленной недвижимости с целью повышения их инвестиционной привлекательности на рынке недвижимости.

В той или иной степени проблемам эффективности реконструкции объектов строительства вторичной промышленной недвижимости, зданий, сооружений, эффективного управления и использования основных производственных фондов предприятий промышленной отрасли, развития рыночных механизмов в данной сфере посвящали свои работы такие ученые, как Асаул А.Н., Варежкин В.А., Васильев В.М., Исаев В.В., Панибратов Ю.П., Порывай Г.Н., Степанов И.С., Эскиндаров М.А, Цай Т.Н.

Решению проблем развития оценочной деятельности в России, оценки бизнеса, оценки недвижимости, оценки и переоценки основных фондов, посвящены работы А.Г. Грязновой, Е.Н. Ивлевой, Е.Б. Колбачева, С.Ю. Кузнецова, И.В. Лариновой, Г.И. Сычевой, Е.П. Ушакова, М.А. Федотовой, В.З. Черняка и



др. Но такой вопрос, как разработка методического обеспечения по оценке эффективности вариантов реконструкции объектов вторичной промышленной недвижимости с учетом степени достаточности их реконструкции, инвестиционной привлекательности на рынке недвижимости и продления их эксплуатационного периода, остается недостаточно изученным.

В связи с этим, **целью диссертационного исследования** является развитие теоретических и методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов строительства вторичной промышленной недвижимости с учетом степени достаточности их реконструкции.

Цель обусловила постановку и решение следующих **задач**:

- о уточнить и систематизировать понятийный аппарат в контексте проблемы;

- о проанализировать текущее состояние объектов строительства вторичной промышленной недвижимости, выбывших из оборота, и формирующих большую часть регионального рынка недвижимости;

- о разработать методические подходы к оценке инвестиционной привлекательности объектов строительства вторичной промышленной недвижимости;

- о обосновать выбор возможных форм реконструкции объектов строительства вторичной промышленной недвижимости на основе пересмотра их эксплуатационного назначения и определения степени достаточности реконструкции как фактора повышения их инвестиционной привлекательности.

**Предмет исследования:** существующие методы и действующие методики в сфере оценки инвестиционной привлекательности объектов строительства вторичной промышленной недвижимости.

**Объект исследования:** региональный рынок объектов строительства вторичной промышленной недвижимости.

**Методологической, теоретической и эмпирической базой исследования** явились разработки ряда отечественных ученых (А.Г. Грязновой, С.Ю. Кузнецова, И.С. Степанова, Г.И. Сычевой, М.А. Федотовой, В.З. Черняка и др.); материалы конференций; статьи периодических экономических изданий, написанных отечественными авторами; концепции, обоснованные в современной экономической литературе; методические и справочные материалы; нормативно-методические, законодательные разработки государственных и региональных органов управления.

В процессе исследования использовались общенаучные методы познания, в частности, методы математического, технико-экономического, системного, логического анализа.

**Научная новизна** диссертационного исследования заключается в следующем:

уточнен теоретический инструментарий в контексте обозначенной проблемы: дано авторское определение понятий «объекты строительства вторичной промышленной недвижимости», «инвестиционная привлекательность», «восстановительная стоимость», «степень достаточности реконструкции» в

привязке к оценке вариантов и форм изношенных производственных зданий и сооружений, формирующих региональный рынок объектов строительства вторичной промышленной недвижимости;

выявлены и обоснованы факторы (техничко-экономические, технологические, временные), влияющие на инвестиционную привлекательность объектов строительства вторичной промышленной недвижимости;

предложены метод балльной оценки и совокупность критериев инвестиционной привлекательности объектов строительства вторичной промышленной недвижимости;

разработаны методические подходы к экономической оценке рыночной стоимости объектов строительства вторичной промышленной недвижимости и в частности уточнен и дополнен экономико-математический инструментарий в части определения: степени достаточности реконструкции и величины дисконтированных денежных потоков.

**Практическая значимость работы.** Предлагаемая методика по проведению экономической оценки рыночной стоимости объектов строительства вторичной промышленной недвижимости может быть использована, как методический инструментарий для участников рынка недвижимости: промышленных предприятий, потенциальных инвесторов, позволяющий первым найти дополнительные источники средств для развития производства, вторым - выгодное вложение своих инвестиций.

Методические разработки и практические предложения могут быть использованы в учебном процессе по дисциплинам «Экономика реконструкции зданий и сооружений», «Экономика отрасли», «Управление проектами», «Организация строительства», «Оценка стоимости предприятия», «Экономика недвижимости» по специальности 060800 «Экономика и управление на предприятии (по отраслям)» и др.

**Реализация и апробация работы.** Основные положения диссертации нашли свое отражение в тезисах, статьях и выступлениях на внутривузовской научно-практической конференции студентов и аспирантов Института экономики и права ВолгГАСУ «Пути повышения адаптивности и конкурентоспособности региона в условиях транзитивной экономики» (май 2002 г.), на Всероссийской научно-практической конференции «Современное состояние и перспективы развития экономики России» в г. Пензе (май 2003 г.), были представлены на международном конкурсе молодых ученых, студентов и школьников «Россия на пороге XXI века» в г. Москве (март 2003 г.), а также были отражены в научно-исследовательской разработке на тему: «Совершенствование методов оценки рентабельности и эффективности работ строительных предприятий с целью стимулирования качества и безопасности в строительстве», выполненной по заказу Госстроя РФ (декабрь 2002 г.)

**Публикации.** По теме диссертации опубликовано 7 печатных работ, общим объемом 1,4 п.л., в том числе авторский объем 1,01 п.л.

**Структура и объем работы.** Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы, включающего 117 наименова-

ний, 8 приложений, 26 таблиц, 29 рисунков. Общий объем диссертации составляет 146 страниц без приложений.

Во **введении** обосновывается актуальность, теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования, цель и задачи работы, определяются методические основы, выделяются положения, характеризующие ее научную новизну.

В **первой главе** «Теоретико-методические подходы к оценке инвестиционной привлекательности объектов строительства на вторичном рынке промышленной недвижимости» уточнен понятийный аппарат. Рассмотрены основные виды реконструкции как основной формы восстановления объектов строительства вторичной промышленной недвижимости и изучены процессы формирования их стоимости и разработаны структурно-логические схемы этих процессов.

Во **второй главе** «Проблемы и перспективы активизации строительной деятельности в регионе с учетом специфики формирования регионального рынка промышленной недвижимости» проведен анализ текущего состояния объектов вторичной промышленной недвижимости, содержащихся на балансе действующих регионообразующих промышленных предприятий, с целью обоснования и выявления причин неэффективности их использования. Проведен сравнительный анализ современных методик в области оценки стоимости объектов строительства вторичной промышленной недвижимости. Разработаны методические рекомендации по определению рыночной стоимости этих объектов.

В **третьей главе** «Система мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности объектов строительства регионального рынка вторичной промышленной недвижимости» разработана и предложена к применению система мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности объектов строительства регионального рынка промышленной недвижимости. Проведена прогностическая оценка ожидаемого эффекта от внедрения предложенной системы мероприятий.

В **заключении** изложены основные выводы и предложения по результатам исследуемой проблемы и ее практического разрешения в современных условиях.

## **II. Основное содержание работы**

В условиях экономических преобразований рынок недвижимости в России имеет сложную, своеобразную структуру. На практике выделяют три основных сегмента рынка: 1) по типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная и т.д.), все типы которой имеют общую черту по своему функциональному назначению, они предназначены для ведения специфического бизнеса; 2) по различным регионам; 3) по инструментам инвестирования в недвижимость.

В рассматриваемом исследовании особое внимание уделяется объектам строительства производственного назначения - промышленным зданиям и сооружениям, являющихся специфическим товаром на рынке недвижимости и требующих отдельного внимания в виду изношенности и фактического выбытия их из хозяйственного оборота.

В целом рынок недвижимости можно разделить на четыре основных сектора (рис. 1).

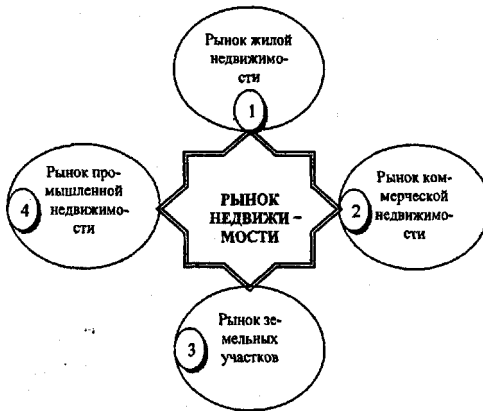


Рис. 1. Основные сектора рынка недвижимости в рыночных условиях

Формирование каждого отдельного сектора рынка недвижимости во многом определяется спецификой развития отрасли и региона. В данной диссертационной работе рассматривается и анализируется сектор промышленной недвижимости, на примере Волгоградской области. Одна из его особенностей заключается в том, что цикл его развития взаимосвязан с промышленным циклом на уровне макроэкономики. Это связано с тем, что некоторые объекты строительства вторичной промышленной недвижимости не дают отдачи в процессе своего непосредственного использования. Целесообразен пересмотр их функционального назначения. В процессе эксплуатации эти объекты претерпели значительный износ, как физический, так и функциональный. В связи с этим возникает вопрос, как правильно оценить степень износа и насколько требуется его устранить, чтобы повысить инвестиционную привлекательность. Для этого требуется соответствующее методическое обеспечение, позволяющее с высокой степенью достоверности оценить все затраты и будущие доходы для потенциальных инвесторов и строительных организаций.

Необходимо определять степень достаточности реконструкции этих объектов при смене их функционального назначения. Реконструкция зданий и сооружений - это их переустройство с целью частичного или полного изменения функционального назначения является одним из основных направлений современного строительства. Реконструкция связана с восстановлением эксплуатационных свойств и усилением элементов зданий и сооружений (табл. 1). Эти работы требуют индивидуального подхода, отличных от типовых подходов к конструктивным решениям при новом строительстве. При реконструкции капитальные вложения существенно меньше, а окупаемость быстрее, чем при новом строительстве.

**Направления реконструкции объектов строительства вторичной промышленной недвижимости**

| Наименование мероприятий по реконструкции                | Характер работ по реконструкции | Состав работ  | Направленность работ  |
|--|---------------------------------|---|---|
| 1  | 2                               | 3   | 4   |
| Реконструкция основных конструктивных элементов          | Расширенный                     | Ремонт и замена конструктивных элементов объекта строительства, изменение планировочных показателей (перекрытия, стены, кровля, фермы и т.д.) | Снижение физического и устранение функционального износа            |
| Реконструкция инженерного оборудования                   | Частичный                       | Замена или обновление инженерного оборудования (канализация, отопление, водоснабжение и т.д.)   | Снижение функционального и частично физического износа              |
| Реконструкция внешней отделки                            | Частичный                       | Ремонт, капитальный ремонт элементов внешней отделки объекта строительства  | Устранение функционального и частично физического и износа          |
| Реконструкция объекто-транспортной доступности к объекту | Частичный                       | Ремонт, капитальный ремонт подъездных путей   | Устранение внешнего и частично физического и функционального износа |

Как отмечалось выше, рассматриваемый сектор рынка недвижимости Волгоградской области находится в зачаточном состоянии. Это связано с тем, что объекты строительства (здания и сооружения) данного сектора рынка недвижимости, имеют высокую степень износа. Владельцы - промышленные предприятия, не получают эффективной отдачи от их использования и в большинстве случаев несут убытки. Для того чтобы продать или сдать в аренду эти объекты строительства необходимо провести их реконструкцию. Собственных средств на это у предприятий нет, а инвесторы не заинтересованы во вложение в такого рода недвижимость, когда, например, высокодоходными являются вложения в активно развивающийся рынок жилой недвижимости.

Износ - основная причина низкой инвестиционной привлекательности объектов строительства вторичной промышленной недвижимости. Он же является основополагающим элементом оценки стоимости их реконструкции, от правильного его определения зависит состояние технических, конструктивных, функциональных и Других параметров, а также степень эффективности разработанных мероприятий по повышению их инвестиционной привлекательности. Основное назначение оценки стоимости и выбора оптимального варианта реконструкции объектов строительства вторичной промышленной недвижимости является определение износа и степени его устранения в рамках пересмотра их функционального назначения. Устранение износа необходимо для продления срока жизненного цикла (рис. 2).



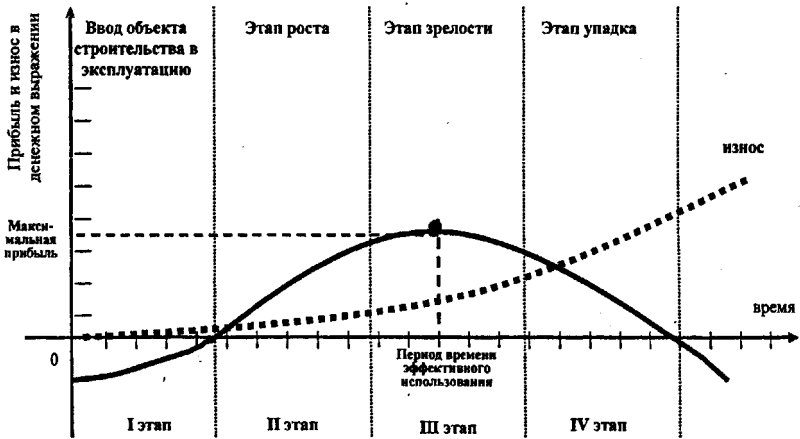


Рис. 2. Жизненный цикл объектов строительства вторичной промышленной недвижимости

На рис. 2 первый этап - это период сдачи и ввода объекта в эксплуатацию. В связи с большими затратами на возведение здания (сооружения) прибыли на этом этапе почти нет. В течение всего этапа износ здания минимальный. Второй этап - период возрастания прибыли от эксплуатации объекта и постепенного накопления износа. Третий этап - период достижения максимального дохода от использования объекта и постоянное его снижение из-за нарастающего износа. Четвертый этап - период резкого роста износа и падения прибыли, т.е. снижения экономической и финансовой эффективности от эксплуатации объекта. Таким образом, прослеживается взаимосвязь между степенью износа и прибылью от эксплуатации объекта, или другими словами, для продления экономической жизни здания необходимо устранить износ до той оптимальной степени, при которой возможно эффективное его использование. И в случае если первоначальное использование объекта исчерпало свои эксплуатационные возможности, необходим пересмотр его функционального назначения, как одного из факторов повышения инвестиционной привлекательности объекта на региональном рынке промышленной недвижимости.

Следующим этапом исследования стал сравнительный анализ действующих методик и методических рекомендаций в области оценки стоимости реконструкции объектов строительства рынка вторичной промышленной недвижимости. В результате анализа было выявлено отсутствие методических разработок в области оценки стоимости реконструкции вторичной промышленной недвижимости с учетом степени достаточности и обусловленного этим выбора оптимального варианта реконструкции с учетом пересмотра функционального назначения. Также было выявлено, что в настоящее время нет также методик, адаптированных к специфике оценки инвестиционной привлекательности объектов вторичной промышленной недвижимости. Эмпирической базой для раз-

работки предложений по усовершенствованию методического обеспечения явились результаты оценки текущего состояния зданий и сооружений на примере 3-х крупных региональных промышленных предприятий, относящихся к тяжелой промышленности Волгоградской области (ЗАО ВМЗ «Красный Октябрь», ОАО «Моторный завод», ЗАО «Северстальметиз»). Результаты показали возрастающий процент физического износа их зданий и сооружений, в среднем он вырос за анализируемый период с 3 % до 88 % (рис. 3). Так же было выявлено, что некоторые из объектов инфраструктуры этих предприятий фактически выбыли из хозяйственного оборота.

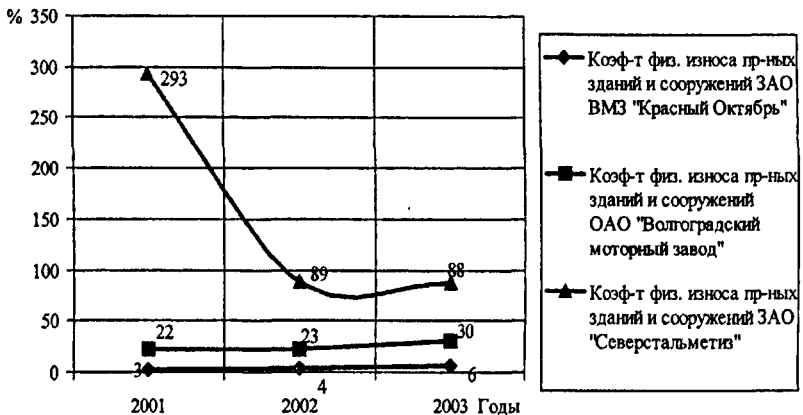


Рис. 3. Динамика коэффициента износа производственных зданий, сооружений промышленных предприятий Волгоградской области

Требуется проведение мероприятий, позволяющих рассматриваемым промышленным предприятиям эффективно использовать свои изношенные здания и сооружения, выбывшие из хозяйственного оборота.

Процесс оценки инвестиционной привлекательности объектов вторичной промышленной недвижимости заключается в определении рыночной стоимости этих объектов, с учетом будущей доходности и поиска оптимальной формы реконструкции при пересмотре их функционального назначения с учетом степени достаточности их реконструкции. В работе предложена методика оценки инвестиционной привлекательности объектов строительства вторичной промышленной недвижимости, схема проведения которой представлена на рис. 4.

Первый этап - оценка текущего состояния объектов строительства вторичной промышленной недвижимости, является (фундаментальным) базовым этапом всего процесса оценки, от грамотного и правильного проведения которого зависит результативность и эффективность последующих этапов. На данном этапе изучается техническая документация такая как: технический паспорт объекта, генеральный план объекта, комплекты чертежей, журналы технического осмотра и т.д. Также проводится визуальный осмотр объекта, позволяю-

## И

ший выявить характеристики объекта, которые не были отражены в технической документации.

На основании полученных результатов рассчитывается совокупный износ объекта (второй этап). Для оценки накопленного износа объектов строительства вторичной промышленной недвижимости применяется метод разбиения. Накопленный износ, как совокупность физического, функционального и внешнего износов, зависит от срока жизни объекта. Для основных оценочных понятий, характеризующих этот срок для объектов строительства, существует определенная специфика, отражающая их особенности. Так, для оценки неустранимого физического износа основных конструктивных элементов автором предлагается использовать метод эффективного возраста. Величину устранимого физического износа рекомендуется определять суммированием величин износа отдельных конструктивных элементов по доле каждого из них в общей стоимости объекта. Совокупный износ рассчитывается для определения рыночной стоимости объекта строительства.

На следующем этапе определяется объем инвестиций при существующем использовании объекта. И на этой основе определяется его инвестиционная привлекательность. В случае низкой оценки переходим к следующему этапу, который заключается в выявлении наиболее доходных вариантов использования объекта в дальнейшем. Далее определяется степень достаточности реконструкции путем сравнения фактических характеристик объекта с требуемыми для пересмотра функционального назначения и на этой основе выбирается форма реконструкции и определяются затраты необходимые на ее осуществление. Степень достаточности реконструкции объекта строительства вторичной промышленной недвижимости ( $S_d, \%$ ), при смене его функционального назначения, как один из основных показателей инвестиционной привлекательности определяется отношением затрат на проведение реконструктивных работ с учетом наиболее эффективного использования, т.е. пересмотра функционального назначения ( $E$ ), к затратам на восстановление объекта, связанных с его дальнейшим использованием по первоначальному назначению ( $P$ ).

$$S_d = \frac{E}{P} \cdot 100, \quad (1)$$

На наш взгляд, оценку инвестиционной привлекательности объектов строительства вторичной промышленной недвижимости следует осуществлять как с учетом показателя затратности, так и с учетом стоимости, рассчитанного с точки зрения методологии доходного подхода, так как инвестору необходимо знать какой уровень доходов он получит от использования объекта строительства в будущем.

Следующим этапом является определение величины будущих доходов при использовании объекта по новому функциональному назначению. Для этого используется метод дисконтированных денежных потоков. В общем виде применение этого метода будет заключаться в расчете ставки дисконтирования и расчета текущей стоимости объекта строительства вторичной промышленной недвижимости.

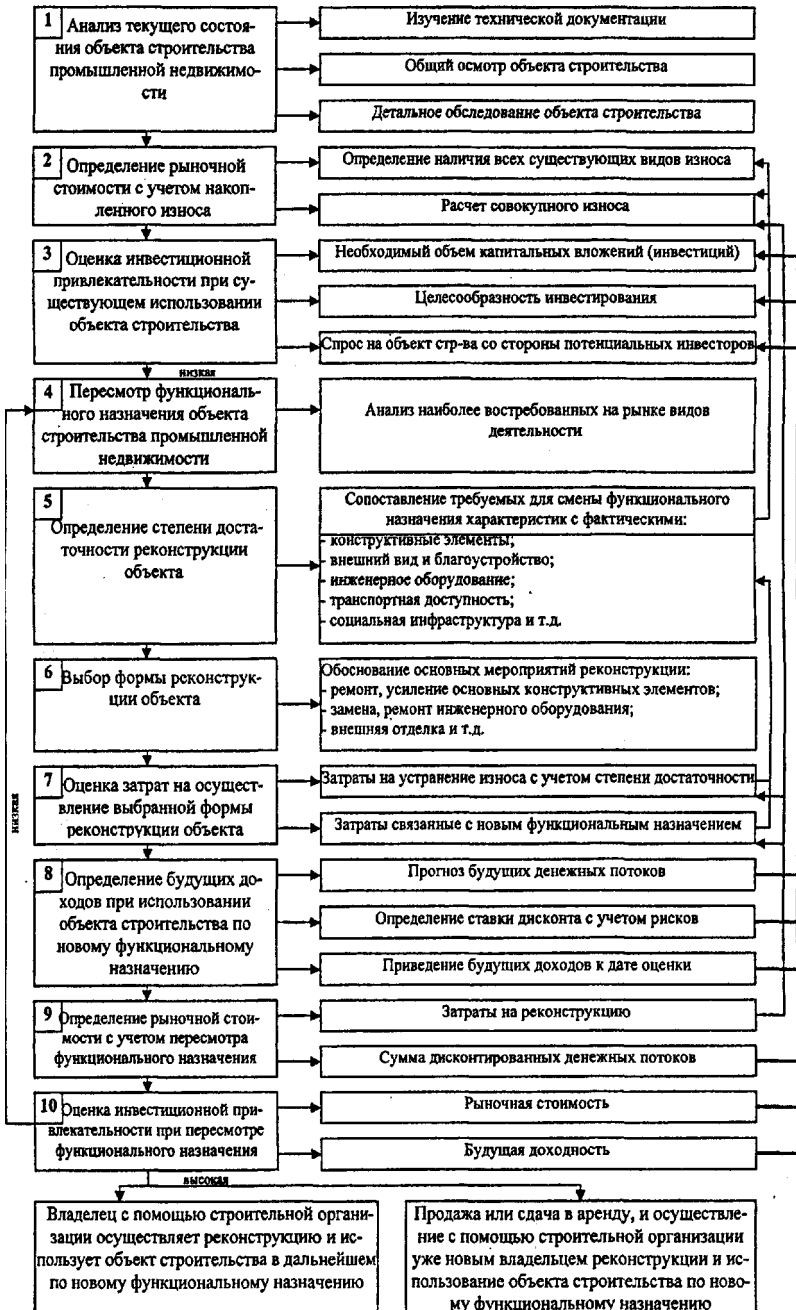


Рис 4. Схема оценки инвестиционной привлекательности объектов строительства вторичной промышленной недвижимости

В представленной в работе методике ставка дисконтирования для расчета стоимости объектов строительства вторичного рынка недвижимости определяется методом кумулятивного суммирования и состоит из следующих слагаемых:

$$R = R_F + R_{н.р.р.} + R_{н.дн.}, \quad (2)$$

где  $R$  - ставка дисконтирования;  $R_F$  - безрисковая ставка дисконта;  $R_{н.р.р.}$  - премия, соответствующая рискам прекращения реализации проекта и вхождения объекта на рынок;  $R_{н.дн.}$  - премия, соответствующая рискам неполучения денежных потоков, предусмотренных проектом.

С учетом вышеизложенного в работе, предложена модифицированная формула для определения рыночной стоимости объекта строительства вторичной промышленной недвижимости, в будущем:

$$C = -E + \sum_{i=1}^n \frac{ЧОД_i}{(1+R)^i} + \frac{M}{(1+R)^n}, \quad (3)$$

где  $E$  - затраты на реконструкцию при смене функционального назначения, (ден.ед.); ЧОД<sub>*i*</sub> - денежный поток в *i*-й промежуток времени, (ден. ед.);  $R$  - ставка дисконтирования, (%);  $M$  - стоимость реверсии (остаточная стоимость), (ден.ед.);  $n$  - длина прогнозного периода (год).

Практическая апробация данной методики проведена на примере трех объектов строительства промышленных предприятий: здании склада ЗАО ВМЗ «Красный Октябрь» (пересмотр функционального назначения под магазин); здании заводоуправления ОАО «Моторный завод» (пересмотр функционального назначения под офисные помещения); здании механической мастерской ЗАО «Северстальметиз» (пересмотр функционального назначения под складские помещения). Были получены следующие результаты (табл. 2).

По полученным данным можно сделать следующие выводы: при первоначальном функциональном назначении объектов вторичной промышленной недвижимости на примере рассматриваемых предприятий очень высокая величина восстановительной стоимости (затрат на восстановление объектов) в среднем превышающая балансовую стоимость в 5 раз и за счет этого низкий уровень рыночной стоимости оцениваемых объектов, а о величине будущих доходов не может быть и речи, так как высокая степень совокупного износа в среднем более 50 %. На данном этапе эти объекты характеризуются низкой инвестиционной привлекательностью. При смене функционального назначения затраты на реконструкцию значительно ниже и степень достаточности реконструкции в среднем составляет 25 %, также определены будущие денежные потоки от использования объектов в будущем, которые имеют высокий уровень. И самое главное, рыночная цена на рассматриваемые объекты вырастает в среднем в 6 раз, т.е. их инвестиционная привлекательность повышается. На наш взгляд, предложенная методика является прозрачной для всех участников регионального рынка вторичной промышленной недвижимости.

Таблица 2

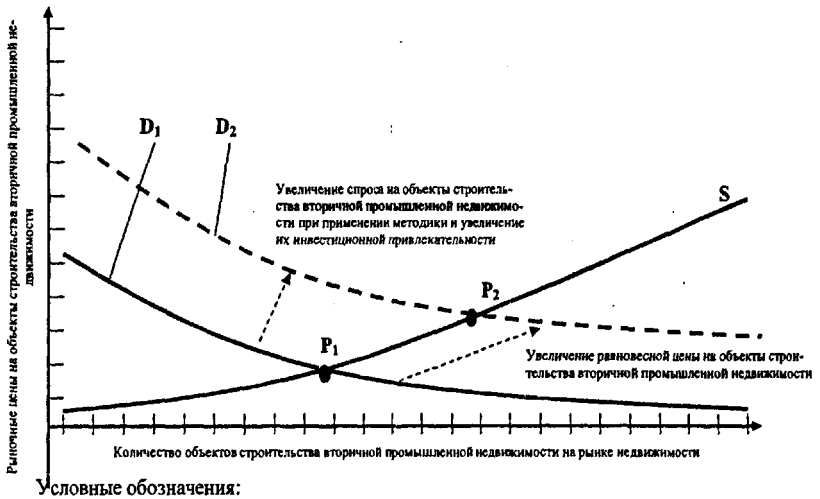
**Сводная таблица оценки инвестиционной привлекательности  
объектов строительства вторичной промышленной недвижимости**

| Наименование показателя   | Здание склада предприятия ЗАО ВМЗ «Красный Октябрь» | Здание заводоуправления предприятия ОАО «Волгоградский моторный завод» | Здание механической мастерской предприятия ЗАО «Северсталь-метиз» |
|---|---|--|---|
| 1   | 2   | 3  | 4   |
| <b>Использование объекта по первоначальному функциональному назначению</b>  |   |  |   |
| 1. Балансовая стоимость, руб.   | 95000   | 1950000  | 420000  |
| 2. Восстановительная стоимость, руб.  | 163385  | 8871209  | 819649  |
| 3. Рыночная стоимость, руб.   | 34605   | 1446184  | 155516  |
| <b>Смена функционального назначения объекта</b>   |   |  |   |
| 5. Новое функциональное назначение  | Магазин   | Офисные помещения  | Склад   |
| 4. Общая стоимость реконструкции объекта строительства вторичной промышленной недвижимости, в том числе:                | 60781,44  | 1263400,4  | 202312,91   |
| 4.1. Прямые затраты по реконструкции  | 47375,46  | 1098879,70   | 141446,89   |
| 4.2. Накладные расходы по реконструкции   | 9109,19   | 111789,7   | 41357,68  |
| 4.3. Плановые накопления по реконструкции   | 4296,79   | 52731  | 19508,34  |
| 6. Степень достаточности реконструкции объекта строительства вторичной промышленной недвижимости ((п.3 / п.4) * 100), % | 37,2  | 14,24  | 24,68   |
| 5. Величина будущих денежных потоков, руб.  | 484379,3  | 6146513,0  | 1549777,6   |
| 6. Рыночная стоимость, руб.   | 423597,86   | 4883112,6  | 1347464,69  |
| 7. Темп прироста рыночной стоимости при смене функционального назначения, %   | 1124  | 238  | 766   |

И, рассматривая спрос и предложение на рынке вторичной промышленной недвижимости, можно предполагать, что при применении предложенной методики, инвестиционная привлекательность объектов строительства вторичной промышленной недвижимости будет увеличиваться и соответственно спрос на эти объекты строительства возрастет, так как потенциальный инвестор будет знать реальную рыночную цену объекта строительства и будущую его потенциальную полезность (рис. 5)

При исследовании же регионального рынка промышленной недвижимости необходимо решить проблему согласования интересов основных его участников. С этой целью автором предложена система

мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности объектов строительства регионального рынка вторичной промышленной недвижимости (рис. 6).



$D_1$  и  $D_2$  - существующий и ожидаемый спрос на объекты строительства вторичной промышленной недвижимости;  $S$  - предложение объектов строительства вторичной промышленной недвижимости;  $P_1$  и  $P_2$  - существующая и ожидаемая равновесная цена на объекты строительства вторичной промышленной недвижимости

Рис. 5. Спрос и предложение на рынке вторичной промышленной недвижимости

На первом этапе анализируется состояние регионального рынка вторичной промышленной недвижимости и определяется степень влияния региональных особенностей на его развитие. Так, анализ рынка вторичной промышленной недвижимости Волгоградской области показал, что данный рынок находится в начальной стадии развития и фактическое предложение вторичной промышленной недвижимости превышает спрос.

На следующем этапе выявляются основные участники регионального рынка вторичной промышленной недвижимости и их функции, с целью разграничения и регулирования выполняемых ими действий. На последующих двух этапах апробируется предложенная автором методика оценки инвестиционной привлекательности объектов вторичной промышленной недвижимости и как результат ее применения увеличение инвестиционной привлекательности рассматриваемых объектов. Данная методика была апробирована на трех крупных промышленных предприятиях Волгоградской области. И заключительным этапом является определение эффекта, который получит каждый из участников регионального рынка вторичной промышленной недвижимости.

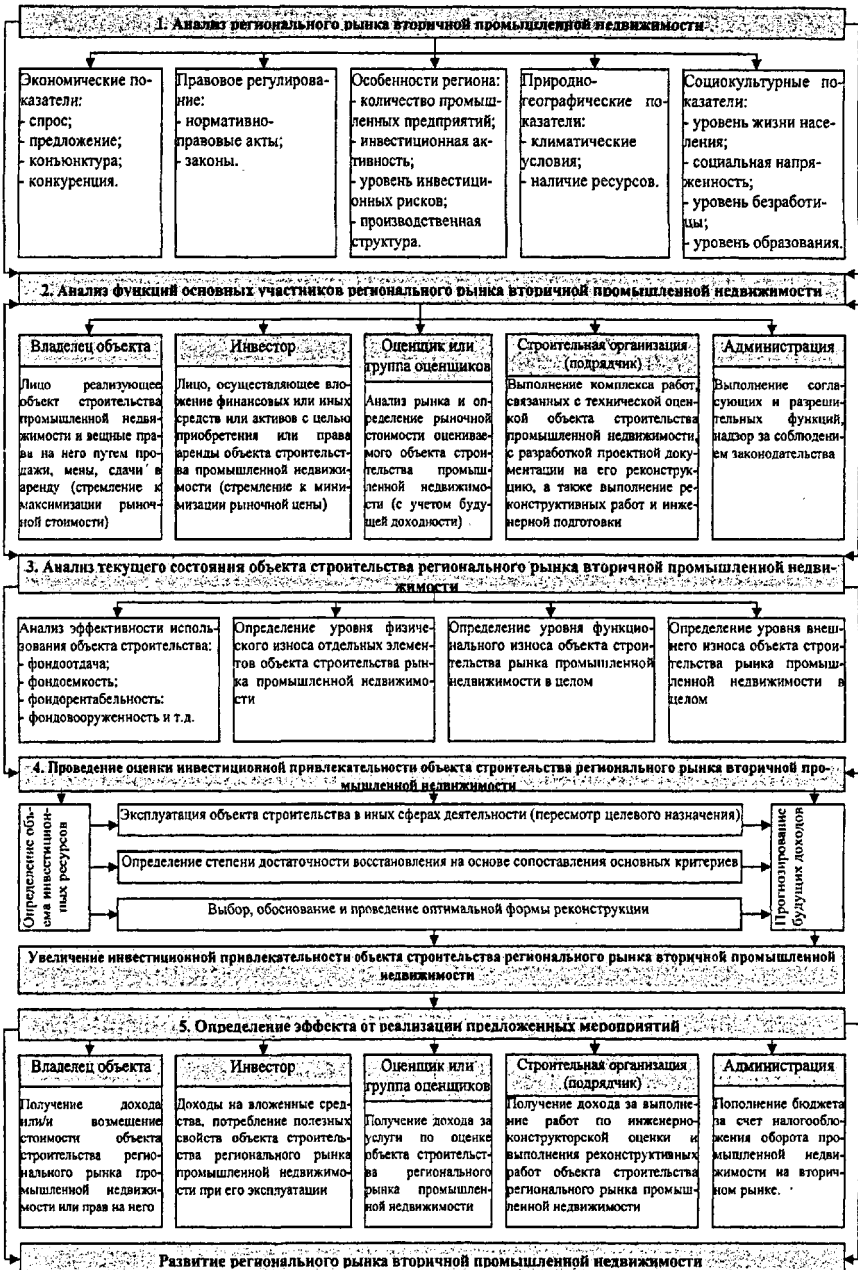


Рис. 6. Система мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности объектов строительства регионального рынка вторичной промышленной недвижимости



С целью доказательства экономической целесообразности предложенной системы мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности объектов строительства регионального рынка вторичной промышленной недвижимости были проведены прогнозные расчеты на примере исследуемых предприятий. На основании них можно сделать вывод, что в результате сдачи в аренду или продажи своих объектов у всех рассматриваемых предприятий происходит снижение балансового убытка: у ЗАО ВМЗ «Красный Октябрь» в среднем каждый год на 1 % от сдачи в аренду объектов, у ОАО «Волгоградский моторный завод» и ЗАО «Северстальметиз» - на 3 %. В случае же продажи объектов в течение первого прогнозного года у ЗАО ВМЗ «Красный Октябрь» снижается балансовый убыток на 7,8 %, у ОАО «Волгоградский моторный завод» - на 27,8 %, а у ЗАО «Северстальметиз» увеличивается балансовая прибыль на 8,9 %. В связи с этим автор считает, что предложенная система мероприятий наиболее полно отражает процессы и действия участников рынка промышленной недвижимости, с целью согласования своих интересов и повышения инвестиционной привлекательности рассматриваемых объектов строительства. В то же время, каждый из основных участников получит требуемый эффект от своих действий, что скажется на его дальнейшей деятельности.

В результате применения системы мероприятий должно произойти развитие регионального рынка вторичной недвижимости, эффективное использование изношенных промышленных зданий и сооружений по новому назначению, активизация промышленной и строительной отрасли и как основной эффект развитие экономики региона.

Наиболее важные научные результаты диссертационного исследования заключаются в следующем:

уточнено определение понятий «объекты строительства вторичной промышленной недвижимости», «инвестиционная привлекательность», «восстановительная стоимость», «степень достаточности реконструкции» в привязке к оценке вариантов и форм реконструкции изношенных производственных зданий и сооружений, формирующих региональный рынок недвижимости, разработаны структурно-логические схемы процессов формирования стоимости объектов строительства промышленной недвижимости, проведения оценки их стоимости и степени износа. Понимание значимости и важности данных процессов поможет руководителям промышленных предприятий повысить их инвестиционную привлекательность на региональном рынке промышленной недвижимости;

изучено текущее состояние пассивной части основных фондов, промышленных зданий и сооружений действующих промышленных предприятий по основным показателям, анализ и оценка которых за период 2001-2003 гг. позволяют охарактеризовать их состояние как крайне изношенное (доля износа пассивной части выросла за анализируемый период с 3% до 88%);

разработана методика экономической оценки инвестиционной привлекательности объектов строительства вторичной промышленной недвижимости и апробирована на примере 3-х предприятий промышленной отрасли Волгоградской области. В предложенной методике, помимо определения совокупного из-

носа (или основных его видов), оцениваются будущие денежные потоки от дальнейшего использования объекта строительства. Также обосновываются возможные формы реконструкции объекта строительства вторичной промышленной недвижимости с учетом степени достаточности реконструкции при пересмотре функционального назначения объекта. Применение данной методики на практике позволило обосновать новые подходы к оценке стоимости реконструкции объектов строительства регионального рынка вторичной промышленной недвижимости с учетом пересмотра функционального назначения как фактора повышения их привлекательности для потенциальных инвесторов;

разработана система мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности объектов строительства регионального рынка вторичной промышленной недвижимости, направленных на согласование интересов основных его участников, и доказано, что их реализация положительно отразится на развитии промышленной, предпринимательской, строительной отраслях и региона в целом.

Публикации по теме диссертационного исследования

1. *Борисов А.В.* Проблемы и перспективы развития строительного комплекса в условиях рынка // Пути повышения адаптивности и конкурентоспособности региона в условиях транзитивной экономики: Сб. науч. труд, студентов, аспирантов и преподавателей/ ВолгГАСА. - Волгоград, 2002 г. - 0,2 п.л.

2. *Беляев М.К., Борисов А.В.* Использование информационных технологий при оценке стоимости объектов строительства // Современное состояние и перспективы развития экономики России: материалы Всероссийской научно-практической конференции, г. Пенза, Приволжский Дом знаний, 2003 г. - 0,1 п.л./0,05 п.л.

3; *Беляев М.К., Борисов А.В.* Роль процесса оценки стоимости зданий и сооружений действующих объектов строительства промышленного назначения в восстановлении их полезной стоимости // Сборник, ВолгГАСУ, г. Михайловка, 2003г.-0,2п.л./0,1п.л.

4. *Беляев М.К., Борисов А.В., Максимчук О.В.* Реконструкция как основная форма обновления основных фондов предприятий // Повышение технического и экономического потенциала предприятий в производственно-строительной сфере: отечественный и зарубежный опыт: материалы I Международной научно-технической конференции, г. Пенза, МНИЦ ПГСХА, 2003г.-0,2п.л./0,06п.л.

5. *Борисов А.В., Максимчук О.В.* Проблема нарастающего износа основных фондов промышленных предприятий // Актуальные проблемы экономической теории и хозяйственной практики в пореформенный период. Вып.2: Сб. науч. ст. ученых, преподавателей и аспирантов кафедры экономической теории ВолгГАСУ, посвященный III Всероссийскому съезду по охране природы-Волгоград: ВолгГАСУ, 2003 г. - 0,2 п.л./0,1 п.л.

6. *Борисов А.В.* Взаимосвязь между методами определения стоимости и оценки стоимости зданий, сооружений производственного назначения // Актуальные проблемы экономической теории и хозяйственной практики в порефор-

менный период. Вып.3. Проблемы и перспективы развития инвестиционно-строительной деятельности и жилищно-коммунального хозяйства: Сб. науч. ст. ученых, преподавателей и аспирантов кафедры экономической теории ВолгГАСУ / Сост. А.Н. Ларионов, В.Н. Гопций; ВолгГАСУ - Волгоград, 2004 г.-0,1 п.л.

7. *Борисов А.В.* Методика экономической оценки рыночной стоимости объектов вторичной промышленной недвижимости с целью повышения их инвестиционной привлекательности // Социально-экономические проблемы управления: взгляд в будущее: Материалы I Всероссийской научно-практической конференции, 16 - 18 сентября 2004 г., г. Волгоград. В 2-х частях / ВолгГАСУ, Волгоград, ч. П., 2004 г. - 0,4 п.л.

Подписано в печать 16.11.2004.

Формат 60x84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Печ. л. 1,0. Тираж 90 экз. Заказ 839.

ИздПК СПбГИЭУ. 191002, Санкт-Петербург, ул. Марата, 31

№ 26427