

0-798981

На правах рукописи

*Петр*

ПЕТРОВ Илья Николаевич

УЧЕТНО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ  
ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ  
ОПЕРАЦИЯХ С РИСКОВОЙ  
НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Специальность: 08.00.12 - "Бухгалтерский учет, статистика"

Автореферат  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Саратов - 2012

Работа выполнена в ФГБОУ ВПО "Саратовский государственный социально-экономический университет".

Научный руководитель - д-р экон. наук, профессор  
Бортник Алексей Николаевич

Официальные оппоненты - д-р экон. наук, профессор  
Бариленко Владимир Иванович,  
ФГБОУ ВПО "Финансовый университет при  
Правительстве Российской Федерации", зав.  
кафедрой экономического анализа  
- канд. экон. наук, доцент  
Ключников Сергей Владимирович,  
ФГБОУ ВПО "Саратовский государственный  
социально-экономический университет", доцент  
кафедры бухгалтерского учета

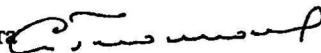
Ведущая организация - Тольяттинский государственный университет

Защита состоится 18 октября 2012 года в 13<sup>00</sup> час. на заседании диссертационного совета Д 212.241.03 при Саратовском государственном социально-экономическом университете по адресу: 410003, Саратов, Радищева, 89, Саратовский государственный социально-экономический университет, ауд. 843.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Саратовского государственного социально-экономического университета.

Автореферат разослан 18 сентября 2012 года.

Ученый секретарь  
диссертационного совета



Богомолов  
Сергей Михайлович

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КФУ



0000808939

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Развитие в Российской Федерации рынка недвижимости постепенно привело к восприятию нового подхода, в работе с объектами недвижимости, который в зарубежных экономически развитых странах получил название девелоперская деятельность.

В существовавшем до 90-х годов строительном комплексе не выполнялось функций, подобных девелоперским. По мере стабилизации российской экономики, развитием различных институтов рыночной экономики, все большую привлекательность в крупных городах имеет "девелоперский" подход в строительстве, Девелопмент - современный подход в развитии рынка недвижимости и функционирования инвестиционно-строительного комплекса.

Значение недвижимости для девелоперских компаний прямо пропорционально присущим ей рискам, то есть чем выше доходность, тем выше риски. Поэтому для управления экономическими рисками необходима эффективная организация бухгалтерского учета и экономического анализа. Это предполагает применение специальных методических приемов учета, анализа и измерения факторов риска при оценке реальной стоимости недвижимости. В такой перспективе оценка недвижимости предстает одним из важнейших направлений управления рисками.

Но очевидные и материально видимые риски прямых потерь связанные с тем что объекты недвижимости подвергаются воздействию факторов способствующих потере или изменению их потребительских качеств и функциональной пригодности связанных с утратой полезности и стоимости лишь малая часть рисков свойственных объекту недвижимости. В результате действия этих факторов риска доходность объектов недвижимости может снизиться, что приведет к ухудшению финансового состояния девелоперских компаний.

Все выше сказанное говорит об актуальности выбранной темы диссертационного исследования.

**Степень разработанности проблемы.** Проблемам эффективности девелоперской деятельности и инвестирования в недвижимость посвящены труды многих зарубежных и отечественных авторов: Ансоффа И., Альстрэнда Б., Дитхелма Г., Минцберга Г., Оуэна А., Росса А., Томсона А., Архипова О.В., Кущенко В.В., Коробейникова О.П., Колесова В.Ю., Кузнецовой С.А., Максимова С.Н., Немчина А.М., Озерова Е.С., Петрова А.Н., Смирнова Е.Б., Смирновой И.В., Стерника Г.М., Тарасевича Е.И.

В отечественной экономической литературе рассматриваются, как правило, только элементы функционирования девелоперов, без учета стратегических особенностей и проблем их деятельности в различных сегментах рынка недвижимости. В исследование вопросов производственного учета и анализа с позиций управления экономикой предприятия внесли значительный вклад такие ученые, как В.И. Бариленко, П.С. Безруких, С.А. Бороненкова, Н.А. Бортник,

Н.Д. Врублевский, К.М. Гарифуллин, В.Б. Ивашкевич, Т.П. Карпова, М.В. Мельник, Е.А. Мизиковский, О.Г. Николаева, В.Ф. Палий, Л.В. Попова, С.А. Стуков, Н.Г. Чумаченко, А.А. Шеремет, Т.В. Шишкова, Л.З. Шнейдман и другие. Среди зарубежных авторов, посвятивших свои научные труды проблемам управления затратами, следует отметить К. Друри, Ч.Т. Хорнгрена, Р. Энтона и других.

Вместе с тем, актуальные в связи с ростом числа девелоперских компаний проблемы повышения эффективности использования учётно-аналитической информации в управлении девелоперских компаний исследуются пока недостаточно и нуждаются в научно-методических разработках и доступных для практического применения рекомендациях по организации учетной и аналитической работы.

Актуальность и недостаточная степень научной разработанности проблем эффективного использования учётно-аналитической информации в управлении девелоперских компаний предопределили выбор темы, цель и задачи диссертационного исследования.

**Цель и задачи диссертационного исследования.** Цель работы состоит в теоретическом исследовании особенностей учета, анализа и оценки рисковей недвижимости девелоперских компаний в условиях рыночной экономики, обосновании выбора модели учета и в разработке методики анализа влияния экономических рисков на финансовое состояние предприятия.

Поставленная цель обусловила необходимость решения следующих задач:

- обосновать роль и содержание учетно-аналитической информации в девелоперских компаниях;
- показать место экономического риска в объеме учетно-аналитической информации девелоперских компаний;
- охарактеризовать варианты построения организационной структуры бухгалтерской службы девелоперских компаний, учитывающих различные центры ответственности;
- определить место экономических рисков в бухгалтерском учете как систему способов и методов определения, измерения, передачи экономической информации об активах и пассивах девелоперских компаний;
- рассмотреть варианты учета привлечения инвестиционных ресурсов в девелоперской деятельности с помощью метода моделирования;
- дать оценку наиболее эффективным методам анализа характеризующих экономические риски девелоперских компаний;
- разработать методику инвестиционной привлекательности девелоперских компаний;
- разработать методику стратегического анализа девелоперских компаний.

**Предметом** диссертационного исследования стала совокупность теоретических и практических подходов к организации учетно-аналитического обеспечения деятельности девелоперских компаний при операциях с рисковей недвижимостью, а также действующая практика учета и оценки рисковей недвижимости

и анализ влияния ее результатов на финансовые показатели девелоперских компаний и компаний осуществляющих девелоперскую деятельность.

**Объектом исследования** в работе выступила учетно-аналитическая информация девелоперских компаний различных структурно-организационных форм хозяйственной и методов определения, измерения, передачи экономической информации об активах и пассивах девелоперских компаний и входящих в их состав предприятий инвестиционно-строительной отрасли.

**Теоретической базой исследования** послужили труды отечественных и зарубежных ученых в области теории бухгалтерского учета, экономического анализа и оценки стоимости активов предприятий, а также научные труды и публикации специалистов, занимающихся вопросами эффективного функционирования и инвестиционной привлекательности производственных предприятий:

**Методологической основой исследования** послужили диалектический метод познания и системного подхода. В процессе исследования использовались такие общенаучные методы и приемы как научная абстракция, анализ и синтез, методы группировки, сравнения и др.

**Информационной базой работы** послужили нормативно-правовые акты Российской Федерации в области законодательные акты Российской Федерации и положения по бухгалтерскому учету, материалы государственной статистической отчетности, данные бухгалтерского учета и отчетности российских девелоперских компаний.

**Научная новизна исследования** заключается в комплексном подходе к учету, отчетности, информации о методах и результатах оценки рисковей недвижимости и экономическому анализу деятельности девелоперских компаний. Реальное приращение научного знания содержат следующие результаты:

- определены объем и состав необходимой учетно-аналитической информации для целей эффективного управления и экономически целесообразной политики развития девелоперских компаний и раскрыта зависимость потребностей девелоперских компаний в учетно-аналитической информации от типов их организационных структур;

- выявлены факторы экономических рисков, существенно влияющих на объем учетно-аналитической информации об объектах рисковей недвижимости девелоперских компаний;

- предложен вариант построения организационной структуры бухгалтерской службы девелоперских компаний, учитывающий структуру ее центров ответственности и обеспечивающий выявление рисковей ситуаций и принятие соответствующих управленческих решений;

- дана комплексная характеристика системы отражения экономических рисков в бухгалтерском учете как совокупности способов и методов определения, измерения, передачи экономической информации об активах и пассивах девелоперских компаний, позволяющих эффективно управлять ими;

- предложен метод моделирования учетного процесса инвестирования строительных работ и разработан комплекс наиболее важных моделей организации

учета капитальных и финансовых инвестиций в девелоперских компаниях для выбора наиболее приемлемых;

- показаны преимущества доходного метода оценки стоимости недвижимости в деятельности девелоперских компаний, который дает возможность моделировать и количественно анализировать гораздо больший спектр рисков, чем подходы, ориентированные на настоящие и прошлые базы стоимости;

- разработана методика оценки инвестиционной привлекательности девелоперских компаний на основе интегральных финансовых показателей структуры имущества, оборачиваемости капитала, прибыльности объекта инвестирования, ликвидности объекта, деловой и рыночной активности позволяющая в сравнении с другими выбрать для инвестирования наиболее эффективные девелоперские компании;

- предложена методика стратегического анализа, ориентированная на максимизацию стоимости компании на основе комплексной оценки показателей деловой активности девелоперских компаний: коэффициента достижимого роста, коэффициента организационно-технического уровня, коэффициента эффективности финансово-экономической стратегии являющаяся высокоэффективным инструментом перехода от действующей системы оценки бухгалтерском учете к системе стоимостной рыночной оценки.

**Теоретическая и практическая значимость.** Теоретическая значимость работы заключается в развитии и углубленной разработке систем учетного отражения, а также управленческого анализа результатов деятельности девелоперских компаний инвестиционно-строительной отрасли. Представленные в диссертационной работе научные результаты вносят вклад в разработку общей концепции методического обеспечения формирования и использования учетно-аналитической информации о деятельности девелоперских компаний инвестиционно-строительной отрасли.

Практическая значимость исследования заключается в том, что теоретические положения диссертации доведены до конкретных прикладных разработок в области учетных механизмов, аналитических методик и практических рекомендаций, которые могут быть использованы хозяйствующими субъектами для целей стратегического и тактического управления в деле повышения эффективности хозяйственной деятельности девелоперских компаний инвестиционно-строительной отрасли.

**Апробация работы.** Основные положения диссертации обсуждены на всероссийских и региональных научных и научно-практических конференциях. Среди них: "Общество в эпоху перемен: формирование новых социально-экономических отношений" (Саратов, 2009 г.), "Экономический кризис в России в начале XXI века: проблемы и пути преодоления" (Саратов, 2009 г.), "Социально-экономическое России в условиях глобального экономического кризиса" (Саратов, 2009 г.), "Актуальные проблемы и перспективы развития экономики в условиях модернизации" (Саратов, 2010 г.), "Социально-экономическое развитие России: проблемы и перспективы" (Саратов, 2010 г.), "Экономика и управление: актуальные проблемы реформирования" (Волгоград, 2012 г.).

Наиболее существенные положения и результаты исследования автора нашли отражение в 19 публикациях общим объемом 7,9 п.л. В изданиях, рекомендованных ВАК, опубликованы 3 работы.

Отдельные положения диссертации внедрены в практику деятельности ГУП Ростехинвертаризация. Теоретические положения и выводы работы используются в учебном процессе в Саратовском государственном социально-экономическом университете при преподавании дисциплин "Введение в проектный анализ", "Анализ инвестиционной привлекательности предприятий", "Оценка бизнеса и недвижимости". Практическое использование результатов диссертационного исследования подтверждено справками о внедрении.

**Структура работы.** Работа имеет следующую структуру, определенную логикой анализа взаимосвязанных аспектов изучаемого предмета и совокупностью решаемых задач:

Введение

1. Особенности учетно-аналитической информации в деятельности девелоперских организаций

1.1. Учетно-аналитическая информация в организационной структуре девелоперской организации

1.2. Влияние экономических рисков на стоимость недвижимости в девелоперской деятельности

1.3. Современные представления об оценке стоимости активов в бухгалтерском учете

2. Методические основы формирования учетной информации девелоперских организаций

2.1. Совершенствование бухгалтерского учета экономических рисков девелоперских организаций

2.2. Организация бухгалтерского учета девелоперских организаций

2.3. Моделирование учета инвестиций как объекта девелоперской деятельности

3. Анализ факторов инвестиционного риска девелоперских компаний

3.1. Методы определения стоимости объектов инвестирования девелоперских компаний

3.2. Методика анализа инвестиционной привлекательности девелоперской компании на основе интегральной оценки

3.3. Стратегический анализ деятельности девелоперских компаний

Список литературы

Приложения

Список литературы, включает 130 наименований. В работе 5 приложений. Содержание работы изложено на 167 страницах текста, включает 13 таблиц и 19 рисунков.

## **ОСНОВНЫЕ ИДЕИ И ВЫВОДЫ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ**

Результаты диссертационного исследования представлены в трех группах взаимосвязанных между собой научно-практических результатов.

### Первая группа результатов.

Девелоперская деятельность применительно к объектам недвижимости предполагает реализацию идей строительства недвижимости, продвижение проектов объектов строительства и реконструкции от обеспечения финансирования до реализации, т.е. решение всех задач, связанных со строительством в комплексе.

Самую серьезную апробацию эффективность решения данных задач проходит в период кризиса, характеризующегося снижением инвестиционной привлекательности, сжатием рынка недвижимости, ростом взаимной задолженности, ликвидацией неустойчивых видов бизнеса, падением спроса и др. В современной ситуации наглядно видны различия в позиции девелопера и заказчика. (См. Рис.1.)



Рис.1. Различия в подходах к строительству объекта недвижимости у девелопера и собственника

Построение эффективной и достаточной системы управления девелоперской организацией должно быть подчинено важным принципам и аспектам девелопмента. К основным из них можно отнести следующие:

1. Управление девелоперскими проектами по системе "под ключ".
2. Процессно-проектный принцип построения структуры девелопера.
3. Системное использование концепции управления проектами.
4. Глубокая проработка прединвестиционной фазы проектов.

5. Эффективное сопровождение реализации проектов (мониторинг, контроль, управление изменениями) в течение проектного цикла.

Проведенный анализ практической деятельности девелоперских организаций, а также существующий теоретический материал, позволяет обобщить основные типы организационных структур управления, которые по общим принципам построения без учета специфичных деталей являются характерными для применения в девелоперских организациях, обеспечивая достижение стоящих перед ними целей. К ним относятся:

- линейно-функциональные структуры;
- матричные структуры;
- дивизиональные структуры.

Структуры первого типа больше подходят небольшим организациям, как правило, ориентированным на один проект. В такой ситуации наиболее целесообразным является работа полностью самостоятельной команды специалистов, объединенных в рамках одной организации по линейно-функциональному принципу, обеспечивающих реализацию проекта по всем направлениям.

Матричные структуры являются проектно-ориентированными. В такой структуре управление проектом как бы пересекается с обычной функциональной иерархией. Применение подобных структур рекомендуется в рамках организации, занятой реализацией нескольких проектов.

В дивизиональных структурах, которые являются приемлемыми для крупных организаций, проектные команды создаются как полностью самостоятельные структуры, объединенные под общим руководством главного центра, реализующего, как правило, стратегические задачи.

Проведенный анализ позволил выявить влияние ряда факторов и критериев на выбор той или иной организационной структуры управления девелоперской организации, а как следствие поток учетно-аналитической информации необходимой для эффективного функционирования организации, к ним можно отнести следующие:

- имеющиеся активы девелоперской организации;
- объем осваиваемых инвестиций;
- количество проектов и стадия их реализации;
- степень обособленности девелопера;
- реализуемые этапы девелопмента;
- права девелопера на будущий объект;
- организационные формы соединения участников девелопмента.

Вне зависимости от организационно-правовых форм и структуры девелоперской компании поток и место учетно-аналитической информации можно представить на следующим образом:



**Рис. 2. Место учетно-аналитической информации в организационной структуре девелоперской организации**

Реально оценив масштабы деятельности той или иной девелоперской организации, можно определить объем необходимой учетно-аналитической информации необходимой для целей эффективного управления и экономически целесообразной политики предприятия связанной с конечным результатом - объектом недвижимости.

Значение недвижимости для субъектов хозяйственной деятельности прямо пропорционально присущим ей рискам, то есть чем выше доходность, тем выше риски. Поэтому для управления рисками необходим оперативный анализ и учет. Это предполагает применение специальных методических приемов учета, анализа и измерения факторов риска при оценке реальной стоимости недвижимости. В такой перспективе оценка недвижимости предстает одним из важнейших направлений управления рисками. Поэтому данная процедура изначально должна рассматриваться как рискологическая.

Стоимость справедливо отражает результат синергического эффекта системы неопределенностей. Они выражаются факторами риска. Оценка различных способов и временных модусов формирования собственности призвана аналитически выделить результат системы неопределенностей воздействующих на стоимость. В стоимости отражаются все уровни неопределенности хозяйственной системы. Поэтому стоимость невозможно выделить без учета факторов риска, которые воздействуют на основные факторы стоимости. Оценка недвижимости по необходимости обретает рискологическую перспективу.

В отличии от других товаров недвижимость подвержена воздействию целой системы факторов риска, которые существенно воздействуют на стоимость. Это

связано, в первую очередь, с "двусоставным" характером недвижимости. Стоимость недвижимости связана с уникальностью сочетания территориальных факторов, поэтому величина стоимости зависит от степени их благоприятности для организации того или иного вида функционального использования недвижимости. Среда местоположения может быть благоприятной для определенного функционального использования и наоборот. И для различных видов недвижимости данная среда играет различную роль. То есть в данном случае на первый план выступают не физические (прямые), а функциональные (косвенные) риски.

Таким образом, двусоставной состав недвижимости как товара целом вносит элемент неопределенности и предполагает особые требующие специального учета риски.

Недвижимость это особый товар, особенности которого выражаются в стоимости. Первоначальная, восстановительная и утилизационная виды стоимости выделяют лишь "прямые" риски, то есть учитывают лишь прошлые факторы риска. Это, как правило, связано с оценкой износа и включает лишь малую и достаточно очевидную часть рисков.

Реально учитываются факторы риска при выделении рыночной стоимости. Здесь возникают настоящие проявившиеся риски выделяемые на основе критерия ликвидности. Из всех видов стоимости наиболее чувствительная к факторам риска инвестиционная стоимость. Данные вид стоимости чувствительны к будущим базам стоимости и выделяют факторы риска на основании критерия доходности.

Оценка в бухгалтерском учете - это процесс присвоения денежных показателей объектам учета или элементам деятельности фирмы. Обычно эти показатели выводятся из рыночных цен, сформированных в прямых сделках. Существуют множество рынков и временных интервалов, в рамках которых определяется рыночная цена. Можно четко разграничить рынок продажи и рынок покупки. Цены этих двух рынков, рассмотренные в прошлом, настоящем и будущем отчетных периодах, представляет собой широкий диапазон оценок активов для различных целей бухгалтерского учета.

В бухгалтерском учете принято, что активы приходятся по цене приобретения (входной), а списываются по цене продажи (выходной). Разногласия возникают по поводу того, какая оценка должна быть отражена в отчетности в период между приобретением и выбытием актива.

Считаем, что выбор метода оценки предполагает тщательное изучение целей оценки в бухгалтерском учете. Можно исходить из соображения полезности полученных оценок. Нередко наиболее релевантные оценки недостаточно достоверны для включения их в общецелевую финансовую отчетность. В любом случае оценка актива должна отвечать требованиям бухгалтерской отчетности.

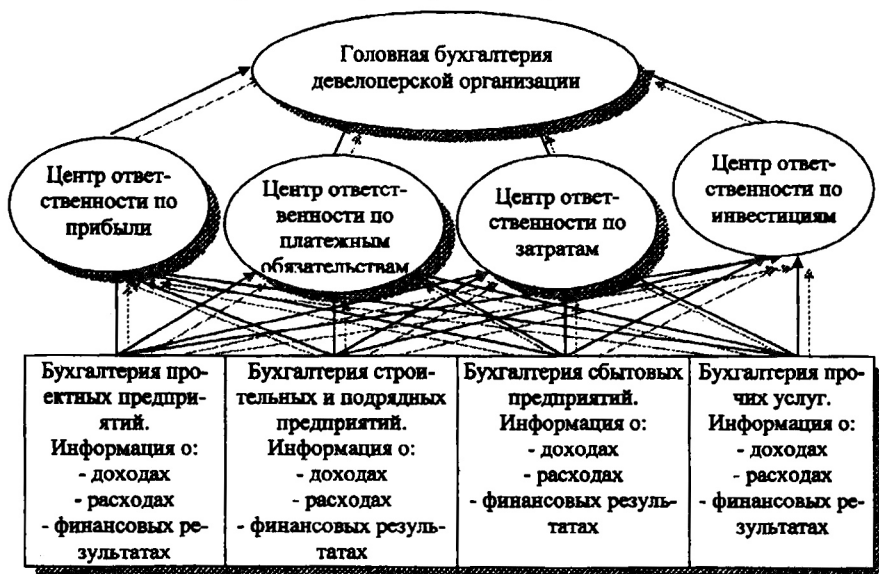
### **Вторая группа результатов.**

Необходимым условием постановки в организации эффективной системы управленческого учета, а, следовательно, и управленческого контроля, является определение центров ответственности в деделоперской организации.

В отечественной и зарубежной литературе прослеживается описание четырех типов центров ответственности. В основе классификации лежит критерий финансовой ответственности их руководителей, который определяется широтой предоставленных им полномочий и полнотой возложенной ответственности: центр затрат; центр продаж; центр прибыли; центр инвестиций.

Все перечисленные центры формируются на основе создания модели динамического бухгалтерского учета. Однако, для целей управления экономическими рисками, возникает потребность формирования статической модели. В связи с этим, необходимо создание еще одного центра ответственности. По нашему мнению, его можно определить, как центр платежей обязательств, т.е. определение ответственности за возникновение и погашение дебиторской и кредиторской задолженности.

Организация структуры бухгалтерской службы девелоперской организации может выглядеть следующим образом (См. Рис.3):



**Рис. 3. Организация головной бухгалтерии девелоперской организации по видам деятельности**

Бухгалтерии вспомогательных предприятий представляют в головную бухгалтерию информацию о фактических затратах, об объеме выручки, а также сложившейся дебиторской и кредиторской задолженности на определенный момент времени по определенной головной бухгалтерией методологии.

В свою очередь головная бухгалтерия девелоперской организации формирует итоговую (сводную информацию) по указанным выше центрам ответственности и передает ее собственнику имущества (акционерам), инвесторам для принятия соответствующих управленческих решений. В то же время головная

бухгалтерия формирует внешнюю информацию для внешнего пользователя в общеустановленном порядке для юридического лица.

По нашему мнению, в условиях информационного объединения девелоперской организации для получения достоверной информации под центрами ответственности следует понимать построение такой системы аналитического учета, которая бы давала возможность в определенный момент времени представить достоверную информацию о том объекте учета (в соответствии с центром ответственности), которая необходима для определения рискованной ситуации и принятия соответствующего управленческого решения.

Моделирование учета инвестиционного процесса девелоперской компании позволяет:

а) одновременно постигнуть все возможные хозяйственные операции, связанные с инвестиционной деятельностью девелоперских компаний, последовательность их осуществления и взаимосвязь между ними;

б) проявить факторы и признаки девелоперской деятельности, которые имеют существенное влияние на принципы построения учета инвестирования. Путем последовательного комбинирования данных признаков можно установить все варианты учета, которые входят в пространство логических возможностей;

в) путем сопоставления нескольких моделей найти их общие черты и четко очертить отличия.

При построении моделей учета необходимо учесть основные факторы, под влиянием которых формируются организационно-методологические принципы учета капитальных инвестиций в строительство и приобретение основных средств. Среди них можно выделить такие признаки (факторы):

- система формирования финансовых ресурсов;
- способы ведения строительно-монтажных работ;
- система оценки объектов строительства и строительных контрактов.

Система формирования финансовых ресурсов (*F*) предусматривает покрытие капитальных затрат на счет следующих источников: собственных средств предприятия - *F1*; долгосрочных или краткосрочных кредитов банка - *F2*; бюджетных средств за счет местного и государственного бюджетов - *F3*; целевых, долевого вноса других физических или юридических лиц - *F4*. Каждая из перечисленных форм инвестирования вносит значительные изменения в учет формирования и использования инвестиционных ресурсов.

Важную роль в построении учета капитального строительства застройщика играют способы ведения строительно-монтажных работ (*S*): хозяйственный способ - *S1*; подрядный способ - *S2*. При подрядном способе в учете застройщика (заказчика) отражается ограниченное количество хозяйственных операций, используется небольшая номенклатура счетов. При хозяйственном способе учет расходов осуществляется по той же схеме, что и в строительно-монтажных организациях.

Система оценки объектов и строительных контрактов (*O*) имеет существенное влияние при осуществлении строительства подрядным способом. Соответ-

ственно международным и национальным стандартам учета оценка контракта между заказчиком и подрядчиком при сооружении объектов может осуществляться: по фактическим расходам строительства или приобретения - *O1*; по фиксированной рыночной цене - *O2*; по методу "расходы плюс" - *O3*. Стоимость объектов, которые возводятся хозяйственным способом определяется по фактическим расходам. При подрядном способе строительства согласно контракту устанавливается фиксированная цена объекта. По согласованию сторон могут происходить изменения фиксированной цены, учитываться отклонение, претензии, осуществляться дополнительные выплаты. При оценке по методу "расходы плюс" заказчик платит подрядчику допустимые или иным образом определенные расходы плюс проценты от суммы этих расходов или фиксированное вознаграждение.

В результате последовательного комбинирования указанных факторов и их признаков можно получить все возможные варианты организации учета капитальных инвестиций в сооружение объектов. См. таблицу 1.

Таблица 1. Логические варианты моделирования учета капитальных инвестиций

Вариант модели	Взаимосвязь влияющих факторов
<i>M1</i>	<i>F1 - S1 - O1</i>
<i>M2</i>	<i>F2 - S1 - O1</i>
<i>M3</i>	<i>F3 - S1 - O1</i>
<i>M4</i>	<i>F4 - S1 - O1</i>
<i>M5</i>	<i>F1 - S2 - O2</i>
<i>M6</i>	<i>F2 - S2 - O2</i>
<i>M7</i>	<i>F3 - S2 - O2</i>
<i>M8</i>	<i>F4 - S2 - O2</i>
<i>M9</i>	<i>F1 - S2 - O3</i>
<i>M10</i>	<i>F2 - S2 - O3</i>
<i>M11</i>	<i>F3 - S2 - O3</i>
<i>M12</i>	<i>F4 - S2 - O3</i>

Каждая комбинация - это новая модель учета. В поле логических возможностей таким образом входит 12 моделей. Например:

*M1=F1S1O1* - сооружения осуществляется за счет собственных финансовых источников застройщика, строительно-монтажные работы ведутся хозяйственным способом, оценка завершенных объектов проводится по фактическим расходам на осуществление работ. *M12 = F4S2O3* - сооружение объекта осуществляется на паевых началах с обособленным учетом средств, полученных от дольщиков для долевого участия в строительстве. Строительно-монтажные работы ведутся подрядным способом. Оценка стоимости работ по строительному контракту с подрядной организацией проводится по методу "расходы плюс".

Таким образом, можно рассмотреть каждую из 12 моделей, определить общие признаки и отличия, выбрать ту или другую модель для практического использования согласно набору факторов, которые сложились в конкретных условиях работы предприятия.

По аналогичным принципам можно осуществить моделирование учета финансовых инвестиций. Вариантность учета данного вида инвестирования является еще большей, чем капитальных вложений. Деление инвестиций на долгосрочные и краткосрочные, в связанные и несвязанные стороны, с существенным и несущественным влиянием, таких, что удостоверяют или не удостоверяют право собственности, предназначенных для использования или для продажи требуют разносторонней системы оценки вложенного капитала, вносят особенности в отношения между инвестором и объектом инвестирования. В результате учет финансовых инвестиций содержит еще более разветвленную систему показателей, группировочных признаков, методов представления информации.

### **Третья группа результатов.**

Для анализа рискованных составляющих инвестиционной стоимости коммерческой недвижимости девелоперских компаний необходимо обратиться к методам связанным с доходностью. Именно доходность позволяет выделить будущие базы оценки, которые в наибольшей степени подвержены рискам.

Коммерческие объекты недвижимости оцениваются на основе их потенциала. Этот потенциал непосредственно связан с местоположением и геомаркетинговой средой и т.п. и интегральным показателем этого является тенденции доходности. В рамках доходного подхода, который устремлен к будущим возможным изменениям доходов, возможна оценка инвестиционной стоимости.

Именно доходный подход в инвестировании объектов недвижимости девелоперских компаний позволяет выделить, квалитметрически моделировать и количественно анализировать гораздо больший спектр рисков, чем подходы, ориентированные на настоящие и прошлые базы стоимости. Доходный метод дает возможность увидеть риски, которые ускользают от рыночной оценки.

Доходность является универсальным критерием для того чтобы выделить долю рискованных составляющих стоимости, которые могут приносить сверхнормативный доход. Чем выше оценивается риск конкретного проекта, тем более высокие возможности получения дохода он открывает. Методы доходного подхода обладают способностью к адаптации и гибкостью.

Особенностью разработанной системы оценки инвестиционной привлекательности является то, что при подборе показателей необходимо учитывать направление действия каждого из них. В расчет нужно брать только показатели с одинаковым направлением действия (на max или на min). Учитывая то, что большинство аналитических показателей оптимизируются в сторону увеличения, приведенная нами методика стандартизируется на max.

Кроме этого, методика не учитывает влияние на общий интегральный показатель результатов по отдельным направлениям деятельности.

В разработанной нами модели учтены и исправлены неточности предыдущих методик, более тщательно проведен подбор показателей и установлена их весомость в общей оценке. Логико-структурная схема данной модели интегральной инвестиционной привлекательности приведена на рис. 4.

Последний этап оценки (определение рейтинговых значений исследуемых объектов) в ней разделены на две самостоятельные стадии:

Вместе с тем, из-за отсутствия логично построенной схемы интегральной оценки объектов инвестирования, разны трактовок относительно экспертной оценки весомости отдельных показателей и направлений их действия, метод интегрального анализа мало применяется на практике. Нами сделана попытка привести данную систему к соответствующей строгой последовательности, разработать более действенный механизм ее реализации. Предложенная модель построена в соответствии к показателям и принципам раскрытия информации в финансовой отчетности.

Для оценки имущественного состояния использованы показатели, которые характеризуют наиболее важную часть активов девелоперской компании - основных средств. В это направление включен также показатель фондоотдачи. Хотя он по своей сущности больше характеризует деловую активность девелоперской компании, нежели его имущественное состояние, анализ имущественного состояния все же не будет полным без исследования эффективности использования наличных долгосрочных активов.

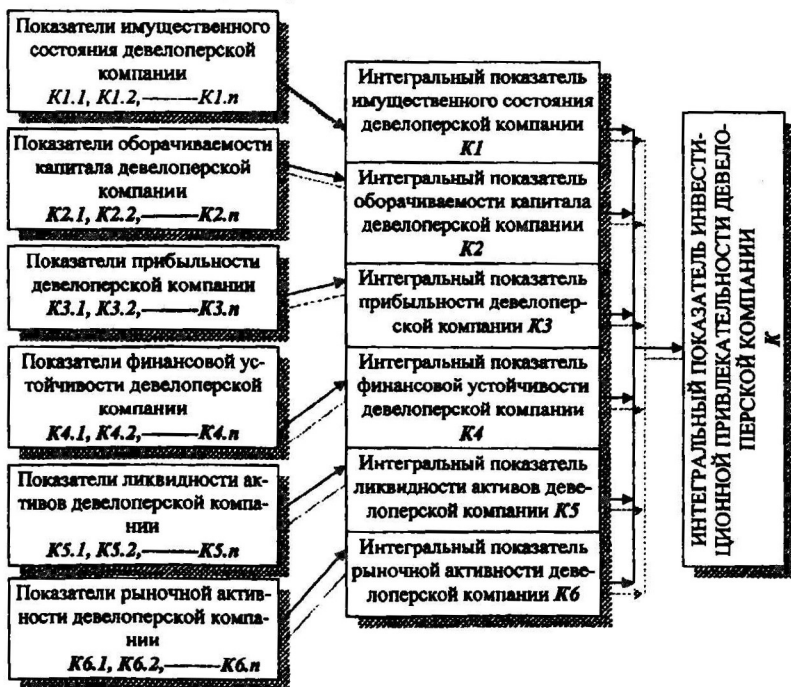


Рис.4 Логико-структурная модель интегральной оценки и анализа инвестиционной привлекательности девелоперской компании

Помимо разработанной в диссертации системы показателей важное значение в процессе стратегического анализа девелоперской компании имеют коэффициент достижимого роста и коэффициент организационно-технического

уровня производства и управления. Коэффициент достижимого роста определяется на основании данных бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках по формуле:

$$Kd = \frac{(Ck + Ckl - D) \times (1 + \Phi p) \times O}{1 - Pn \times (1 + \Phi p) \times O}$$

где: *Kd* коэффициент достижимого роста, *Ck* размер собственного капитала в предшествующем периоде, *Ckl* собственный капитал, который предприятие планирует привлечь в будущем периоде, *D* сумма дивидендов за год, выплачиваемая в следующем году, *Φp* финансовый рычаг в виде отношения заемных и собственных средств, *O* оборачиваемость активов в виде отношения выручки к активам, *Bo* выручка за предшествующий период, *Pn* рентабельность продаж.

Коэффициент организационно-технического уровня производства и управления позволяет судить о результатах и затратах, произведенных в девелоперской компании, и степени использования в статике и в динамике основных элементов производства и управления. Он определяется по следующей формуле:

$$Kou = \frac{(Cok + Kos + Cobk \times Kobk + Csk \times Ksk + Cfk \times Kfk) \times Raф + Фот \times Ком}{(Cok + Cobk + Csk + Cfk) \times Раз + Фот}$$

где: *Cok* стоимость основного капитала; *Kos* коэффициент использования основного капитала; *Cobk* стоимость оборотного капитала; *Kobk* коэффициент использования оборотного капитала; *Csk* стоимость нематериального капитала; *Ksk* коэффициент использования нематериального капитала; *Cfk* стоимость финансового капитала; *Kfk* коэффициент использования финансового капитала; *Raф* рентабельность активов (капитала) фактическая; *Фот* фонд оплаты труда; *Ком* коэффициент использования кадрового потенциала; *Раз* рентабельность активов (капитала) эталонного предприятия.

Показатели стоимости имущественного комплекса как объекта инвестирования девелоперской компании позволяют оптимизировать интегральный критерий выбора хозяйственной стратегии с помощью анализа стоимостных разрывов. Показатель инновационной стоимости характеризует величину интеллектуального капитала предприятия, значение которого в эпоху экономики знаний будет существенно возрастать. Указанные экономические показатели позволяют задействовать алгоритм, в основу которого положено выявление внутренних причин несоответствия фундаментальной и рыночной стоимости и выработка управляющих воздействий, направленных на их устранение. Это позволит системно подойти к решаемой задаче максимизации стоимости и повысить качество управленческих решений.

## **СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ**

### **Статьи в рецензируемых научных журналах и изданиях:**

1. *Петров И.Н.* Учет рисков при оценке недвижимости (использование метода дисконтирования денежных потоков при оценке торговой недвижимости) // Вестник СГСЭУ. 2009, №2(26). - С.69-73.
2. *Петров И.Н.* Факторы риска гудвилла при оценке коммерческой недвижимости // Вестник СГСЭУ. 2010, №5(34). - С.129-132.
3. *Петров И.Н.* Учет гудвилла при оценке недвижимости методом сравнения продаж // Вестник СГСЭУ. 2011, №1(35). - С.114-116.

### **Статьи и тезисы докладов в других изданиях:**

4. *Петров И.Н.* Оценка недвижимости в системе институтов рыночной экономики / Проблемы гуманитарных наук. История и современность вып. 6. - Саратов, 2008. - С.74-79.
5. *Петров И.Н.* Оценка торговой недвижимости методом сравнения продаж / Общество в эпоху перемен: формирование новых социально-экономических отношений. Материалы международно научно-практической конференции 17 декабря 2008 г. Часть 2. - Саратов, 2009. - С.112-121.
6. *Петров И.Н.* Риски местоположения при оценке объектов недвижимости // Проблемы гуманитарных наук. История и современность. Вып. 8. - Саратов, 2008. - С.103-107.
7. *Петров И.Н.* Оценка недвижимости методом сравнения продаж / Альманах "Баланс". Вып 3. - Саратов, 2009. - С.130-135.
8. *Петров И.Н.* Оценка недвижимости в ситуации финансового кризиса / Экономический кризис в России в начале XXI века: Проблемы и пути преодоления. Сборник научных трудов по материалам региональной научно-практической конференции молодых ученых 26 марта 2009 г. - Саратов, 2009. - С.172-175
9. *Петров И.Н.* Использование метода ранговых корреляций при оценке недвижимости / Социально-экономическое России в условиях глобального экономического кризиса. Сборник научных трудов по материалам межрегиональной научно-практической конференции. - Саратов, 2009. - С.62-69.
10. *Петров И.Н.* Метод парных сравнений при оценке недвижимости / Проблемы гуманитарных наук. История и современность. Вып. 8. - Саратов, 2009. - С.69-71.
11. *Петров И.Н.* Территориальная неперемещаемость объектов недвижимости как фактор риска // Вестник инвентаризатора. 2009, №10(60). - С.52-56.
12. *Петров И.Н.* Применение метода дисконтирования денежных потоков для оценки торговой недвижимости // Вестник инвентаризатора. 2009, №10(61). - С.51-55.

13. *Петров И.Н.* Учет коэффициентов местоположения при оценке торговой недвижимости методом сравнения продаж // Вестник инвентаризатора. 2009, №11(62). - С.50-54.

14. *Петров И.Н.* Выбор системы корректировок при оценке торговой недвижимости методом сравнения продаж // Вестник инвентаризатора. 2009, №12(63). - С.51-55.

15. *Петров И.Н.* Территориальный гудвилл при оценке коммерческой недвижимости /Актуальные проблемы и перспективы развития экономики в условиях модернизации Материалы II Всероссийской научно-практической конференции 10 ноября 2010 г. - Саратов, 2010. - С.152-157.

16. *Петров И.Н.* Факторы смещения точности оценки недвижимости средствами бухгалтерского учета / Социально-экономическое развитие России: проблемы и перспективы. Сборник научных трудов по материалам межрегиональной научно-практической конференции. - Саратов, 2010. - С.34-40.

17. *Петров И.Н.* Рисксовая составляющая при оценке торговой недвижимости доходным методом / Альманах "Баланс". Вып 4. - Саратов, 2010. - С.85-90.

18. *Петров И.Н.* Анализ факторов рисков при операциях с недвижимостью в девелоперских организациях / Альманах "Баланс". Вып 8. - Саратов, 2011. - С.41-45.

19. *Петров И.Н.* Факторы риска связанные с местоположением объекта недвижимости / Экономика и управление: актуальные проблемы реформирования. Сборник научных статей по итогам международной научно-практической конференции 25-26 апреля 2012 г. - Волгоград, 2012. - С.158 -167.

102

Автореферат

Подписано в печать 15.09.2012г.

Бумага типогр. №1

Печать офсетная

Заказ 299

Формат 60x84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>

Гарнитура "Times"

Уч.-изд. л. 1,0

Тираж 100 экз.

Издательский центр Саратовского  
государственного социально-экономического университета.  
410003, Саратов, Радищева, 89.