

ББК 92.2

Пупенцова С.В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. СПб.: Изд-во «МКС», 2007 – 183 с.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1. МОДЕЛИ И ИНСТРУМЕНТЫ В ОЦЕНКЕ АРЕНДНОЙ СТОИМОСТИ	9
1.1. Применение количественных и качественных моделей для определения арендной стоимости при сравнительном подходе	9
1.1.1. Модель факторного анализа с построением регрессионной зависимости	9
1.1.2. Модель регрессионной зависимости с фиктивными переменными в определении компенсационных корректировок	22
1.1.3. Сравнительный анализ техник парного сравнения с относительными и абсолютными корректировками	24
1.1.4. Метод анализа иерархий при определении рыночной ставки аренды	28
1.2. Особенности затратного подхода в оценке арендной стоимости	37
ГЛАВА 2. ПРАКТИКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДОХОДНОСТИ ДЛЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	42
2.1. Показатели доходности прямых инвестиций в недвижимость	42
2.2. Практика рыночных исследований при экономической оценке инвестиций.....	47
2.2.1. Особенности сбора, анализа и аналитического представления инвестиционных характеристик недвижимости	48
2.2.2. Использование методов статистического анализа при прогнозировании арендного дохода для объекта недвижимости	56
2.3. Обратные задачи теории оценки в инвестиционном анализе	66
2.4. Прогнозирование операционных расходов на примере рынка Санкт-Петербурга.....	68
2.4.1. Прогнозирование постоянных расходов для офисного центра	70
2.4.2. Прогнозирование переменных расходов для офисного центра	78

2.4.3. Оптимизация операционных расходов и доходов в зависимости от объемно-компоновочного решения объекта недвижимости.....	95
--	----

ГЛАВА 3. ИНСТРУМЕНТЫ АНАЛИЗА РИСКОВ ПРИ ОЦЕНКЕ ИНВЕСТИЦИЙ	100
3.1. Доходность и структура рисков инвестиционного проекта на рынке недвижимости	100
3.2. Применение количественных методов анализа рисков в экономической оценке инвестиций.....	105
3.3. Применение современных моделей и инструментов анализа рисков при выборе варианта ННЭИ объекта.....	123
3.4. Оптимизация объемно-компоновочного решения объекта недвижимости в рамках выбора ННЭИ объекта	128
3.5. Оценка начальных инвестиций с использованием метода имитационного моделирования.....	135
3.6. Особенности прогнозирования нормы отдачи на капитал.....	142
3.7. Прогнозирование реверсионного денежного потока	167
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	177
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	179

В работе основное внимание уделено решению практических задач, которые возникают при экономической оценке прямых инвестиций в недвижимость. Предложена методика прогнозирования ценовых характеристик рынка коммерческой недвижимости с обоснованием точности прогноза. Проведен сравнительный анализ арендной стоимости, полученной различными техниками, для офисных центров установлено наличие оптимума зависимости чистого операционного дохода от высоты здания и площади застройки участка. Рассмотрены методы анализа рисков в каждом из подходов к оценке, в том числе и при определении нормы отдачи на капитал как основного инструмента анализа. В работе показаны преимущества расчета стоимости реверсии по модели, в которой стоимость объекта определяется моделированием чистого операционного дохода на прогнозный период и прогнозом изменения стоимости за период эксплуатации.

Работа предназначена для практикующих оценщиков и оценщиков-консультантов, для инвестиционных аналитиков рынка недвижимости, а также для аспирантов и студентов магистратуры, специализирующихся в сфере экономической оценки активов, бизнеса и инвестиций.

ISBN 978-5-901810-18-7