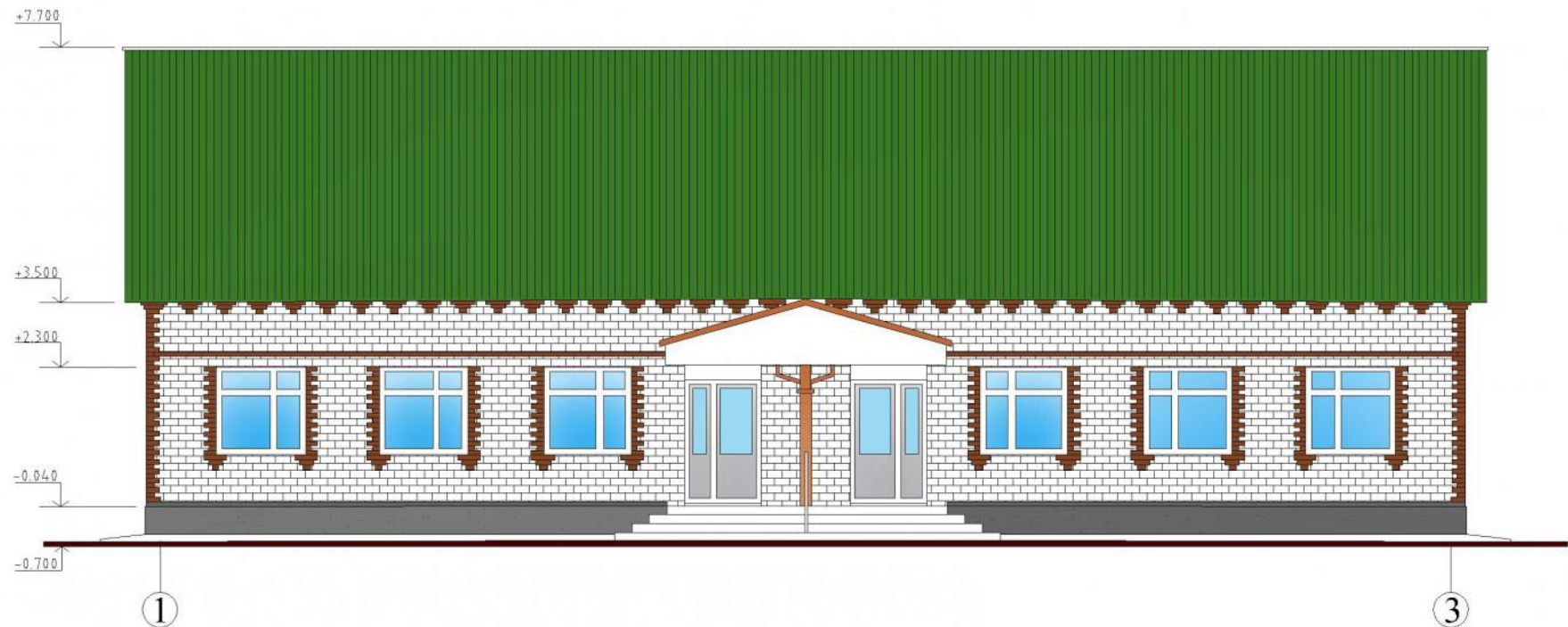
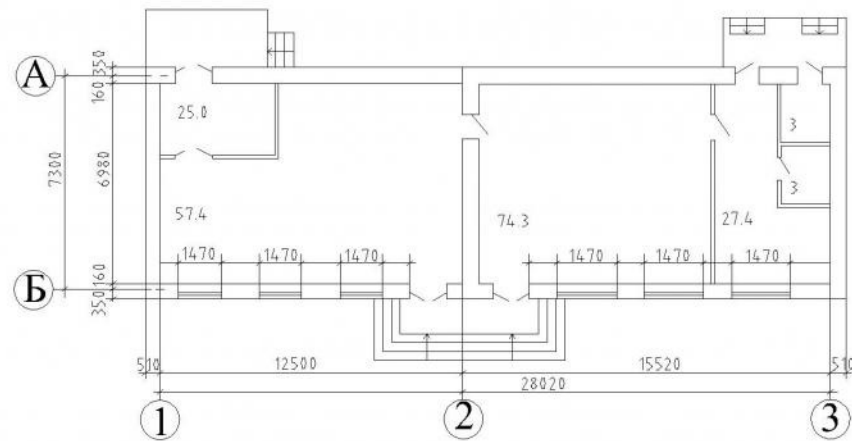


Фасад 1-3



План на отм. 0.000



Заб. код				
Город				
Улицы				
Город				
Перекресток				
Организация финансов-банковская структура ОАО «Иркутский филиал ИИФ»				
Район проекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Сибирская, д. 101				
Экз. №	ЛР	7	ИИФ	11
Фасад 1-3, план на отм. 0.000				

ВВЕДЕНИЕ

В условиях роста цен на коммерческую недвижимость приобрести ее в собственность предпринимателям зачастую не по силам. Особенно это касается малого бизнеса, для развития требуются коммерческие помещения.

На помощь предпринимателям при приобретении недвижимости может прийти внешнее финансирование. Наиболее часто используемыми формами финансирования инвестиционных проектов являются кредит и лизинг. Зачастую банковские кредиты недоступны для представителей небольших фирм. Лизинг может стать решением этой проблемы. Финансовая аренда коммерческой недвижимости пока не очень распространена, но у этого сегмента большой потенциал. Для малого бизнеса лизинг – это удобный инструмент получения в собственность офисов и других, необходимых для его функционирования объектов недвижимости.

Целью работы является анализ форм финансирования проектов строительства коммерческой недвижимости с целью выбора наиболее эффективной.

Для достижения поставленной цели поставлены и решены следующие задачи:

1. Рассмотрены источники и организационные формы финансирования проектов.

2. Проведен анализ инвестиционной активности на рынке коммерческой недвижимости.

3. Составлено резюме проекта купли-продажи торгового центра в п.г.т. Сосновоборск с привлечением заемных источников финансирования.

4. Проведен сравнительный анализ эффективности различных форм финансирования проекта купли-продажи торгового центра по ул.Сельхозтехника,16б

Объектом исследования являются инвестиционные процессы на рынке коммерческой недвижимости. Предметом исследования является здание

торгового центра, расположенного по ул. Сельхозтехника,16б, р.п. Сосновоборска, Пензенской области.

Работа состоит из 11 листов, 1 страниц, 38 рисунков, 32 таблиц

Практическая значимость данной работы заключается в решении практических проблем, возникающих в процессе финансирования проектов строительства коммерческой недвижимости.

1 ИСТОЧНИКИ И ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ФОРМЫ ФИНАНСОВЫХ ПРОЕКТОВ

В России в настоящее время наблюдается развитие такого вида предпринимательской деятельности как девелопмент (также употребляется термин девелопмент недвижимости).

Под девелопментом понимается то любая предпринимательская деятельность, связанная с реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости. Также существует второе значение слова девелопмент, взаимосвязанное с первым, — профессиональная деятельность по организации процессов девелопмента.

В условиях роста цен на коммерческую недвижимость приобрести ее в собственность предпринимателям зачастую не по силам. Особенно это касается малого бизнеса, для развития требуются коммерческие помещения. Последствия кризиса у организаций заключаются в том, что у собственников недвижимости не хватает собственных средств на реализацию строительных проектов, поэтому в настоящее время очень важно правильно выбрать источники финансирования, не угнетающие бизнес, а позволяющие ему успешно функционировать.

1.1 Источники финансирования строительных проектов

Классификация возможных источников финансирования девелоперских проектов в самом общем виде приведена в таблице 1. В таблице 2 приведена структура источников финансирования по отношениям собственности.

Таблица 1 - Классификация возможных источников финансирования девелоперских проектов

Признак классификации	Виды источников
<u>Отношения собственности</u>	Собственные Привлекаемые Заемные
<u>Виды собственности</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Государственные инвестиционные ресурсы (бюджетные средства и средства внебюджетных фондов, государственные заимствования, пакеты акции и прочие основные и оборотные фонды и имущество государственной собственности и пр.) • Инвестиционные, в том числе финансовые ресурсы хозяйствующих субъектов коммерческого и некоммерческого характера общественных объединений, физических лиц, в том числе иностранных инвесторов Инвестиционные ресурсы иностранных инвесторов (иностранное государство, международные финансовые и инвестиционные институты, отдельные предприятия, институциональные инвесторы, банки и кредитные учреждения)
<u>Уровни собственников</u>	<p><u>На уровне государства и субъектов РФ:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • собственные средства бюджетов и внебюджетных фондов, • привлеченные средства государственной кредитно-банковской и страховой систем. • заемные средства в виде государственных международных заимствований (внешний долг государства), государственных облигационных, долговых, товарных и прочих займов (внутренний долг государства). <p><u>На уровне предприятия:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • собственные средства (прибыль, амортизационные отчисления, страховые суммы возмещения убытков,

	<p>иммобилизованные излишки основных и оборотных средств, нематериальных активов и пр.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • привлеченные средства, в том числе взносы и пожертвования, средства, полученные от продажи акций и пр. заемные средства в виде бюджетных, банковских и коммерческих кредитов (на процентной и беспроцентной возмездной и безвозмездной основе). <p><u>На уровне инвестиционного проекта:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • средства бюджетов РФ и субъектов РФ, внебюджетных фондов, • средства субъектов хозяйствования отечественных предприятий и организаций, коллективных институциональных инвесторов, • иностранные инвестиции в различных формах.
--	---

Таблица 2 - Структура источников финансирования проектов (по отношениям собственности)

Источник/ средства	Подгруппа	Характеристика источника
Собственные	Свободные денежные средства	Быстрое по времени привлечение средств
	Продажа активов	Сильная зависимость начала реализации проекта от поступления средств от продажи
Привлеченные	Продажа акций	Быстрое по времени привлечение средств
	Дополнительная эмиссия акций	Снижение издержек финансовых затруднений Большие временные затраты Высокие административные расходы
	Банковские, коммерческие кредиты	Быстрое по времени привлечение средств Ограничение на свободу деятельности компании Увеличение издержек финансовых

Заемные		затруднений
	Лизинг	Быстрое по времени привлечение средств Ограничение на свободу деятельности компании Увеличение издержек финансовых затруднений