

Настаева Жамиля Хажимуратовна, магистрант 2-го курса,

факультета «Строительство и землеустройство»,

Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик, Россия

Шонтукова Диана Анатольевна, доцент кафедры «Землеустройство и

экспертиза недвижимости», к.т.н., доцент,

Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик, Россия

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА

Аннотация: Целью строительства любого объекта недвижимости является получение прибыли. В данной статье рассматривается экономическое обоснование проекта строительства объекта недвижимости. Приводится пример, как на основе расчета затратным подходом, на основе укрупненных показателей, можно выявить рыночную стоимость, которой соответствует объект по своим функциональным показателям. Проводится мониторинг цен на объекты недвижимости в других районах города, для выявления средней стоимости квадратного метра жилой площади.

Ключевые слова: экономическое обоснование, экономическая экспертиза, затратный подход, мониторинг, средняя стоимость, строительство, возведение.

Annotation: The purpose of the construction of any property is to make a profit. This article discusses the economic feasibility of a real estate project. An example is given of how, based on the calculation of the cost approach, on the basis of aggregated indicators, it is possible to identify the market value to which the object corresponds in terms of its functional indicators. Real estate prices in other areas of the city are being monitored to identify the average cost per square meter of living space.

Keywords: business case, economic expertise, cost approach, monitoring, average cost, construction, construction.

Исследуемым объектом является проект десятиэтажного жилого дома (с учетом мансарды) прямоугольной формы, состоящего из двух блок секций, выступающих блоками летних зданий (15,6×21,0) м.

Для экономического обоснования проекта строительства жилого дома, оценки целесообразности его возведения проводится экономическая экспертиза объекта, представляющая собой денежную оценку влияния всех факторов на полезность и редкость.

Экономическая экспертиза включает в себя не только все виды анализа, которые связаны с денежной оценкой влияющих факторов, а также определяет взаимосвязи рынков, имеющих связь с рассматриваемым объектом; анализирует рынки–аналоги, если необходим сравнительный метод при расчете. Рассматриваются параметры финансовой системы, система налогообложения на недвижимость и типы рисков [2].

Для определения правильного направления управлением недвижимостью необходимо его экономически обосновать. Экономической обоснованностью считается определенный период времени, на который были спрогнозированы доходы и расходы объекта недвижимости.

При экономическом анализе выбирается правильная финансовая система, зависящая от денежных потоков объекта недвижимости и ставок дисконтирования, необходимых собственнику. Надо отметить, что особое внимание при расчете уделяется поступлению и затратам денежных средств, прибыли от аренды помещения, расходам на управление, эксплуатации и капитальному ремонту [3].

При проведении экономической экспертизы следует:

- проанализировать экономическую составляющую уже использованного объекта недвижимости;

- составить план по использованию бюджета, в котором должны учитываться как доходы, так и расходы;
- рассмотреть все возможные стратегии управления объектом;
- спланировать возможные мероприятия по различным вариантам управления, в зависимости от потенциально возможного;
- составить примерный план расходов и доходов от реализации объекта недвижимости при различных вариантах управления недвижимостью.

В зависимости от объекта недвижимости экономическая экспертиза проводится тремя различными подходами: затратным, доходным, сравнительным. Проведем экономическую экспертизу на примере затратного подхода.

Определение стоимости затратным подходом

Затратный подход представляет собой оценку стоимости объекта недвижимости, которая основана на выявлении расходов, необходимых для восстановления объекта недвижимости при учете его износа. Главным принципом затратного подхода является принцип замещения. Он подразумевает, что покупатель приобретает недвижимость ровно за столько, сколько эта недвижимость стоит по своим функциональным возможностям.

На примере исследуемого объекта произведем расчет на основании укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС) [4].

Исходные данные:

- Группа капитальности – I;
- Климатический подрайон строительства - III Б;
- Территориальный пояс – II;
- Расположение объекта - КБР, г. Нальчик, ул. Кирова, б/н;
- Строительный объем здания – 11270,0 м³;
- Строительный объем здания без цокольного, 1 и 2 этажей (коммерческие) – 9016 м³, (объем коммерческих этажей составляет 11270,0 - 9016 = 2254 м³);

- Коэффициент сейсмичности при 9 баллах - 1,08.

На первом этапе произведем расчет восстановительной стоимости по ценам на 1 января 1969 г.

Для территориального пояса II, находим восстановительную стоимость 1 м³, которая равна 32,3 руб. В соответствии климатическому району коэффициент стоимости здания составляет $K_2 = 0,92$.

Тогда восстановительная стоимость дома в ценах на 1 января 1969 г. будет равна:

$$32,3 \times 0,92 \times 1,08 \times 9016 = 289353,01 \text{ руб.}$$

На втором этапе произведем расчет восстановительной стоимости в ценах на 1 января 1984 г.

Принимаем отраслевой индекс пересчета стоимости жилищного строительства РФ для города - 1,196; территориальный коэффициент для КБР - 1,02. Отсюда совокупный индекс составит - $1,196 \times 1,02 = 1,22$.

Стоимость здания с учетом всех коэффициентов составляет на 1 января 1984 г.:

$$289353,01 \times 1,22 = 353010,67 \text{ руб.}$$

Выполняем переход от цен 1984 года к ценам 1991 года. Индекс изменения сметной стоимости СМР по отрасли народного хозяйства «жилищное строительство» составляет - 1,59. Тогда итоговая стоимость третьего этапа будет равна:

$$353010,67 \times 1,59 = 561286,97 \text{ руб.}$$

На четвертом этапе при переходе от цен 1991 года к ценам 2001 года с индексом перехода в 12,46 восстановительная стоимость на 2001 год равна:

$$561286,97 \text{ руб} \times 12,46 = 6993635,65 \text{ руб.}$$

На пятом этапе при переходе от цен 2001 года к ценам 1 квартала 2018 года с поправочным коэффициентом 6,97 итоговая стоимость будет равна:

$$6993635,65 \times 6,97 = 48745640,48 \text{ руб.}$$

Расчет коммерческих этажей.

Для территориального пояса II, находим восстановительную стоимость 1 м³, равную 26,5 руб.

Итоговая стоимость 1 м³ (коэффициенте стоимости здания K₂ = 0,92) соответствует:

$$26,5 \times 0,92 \times 1,08 = 26,3304 \text{ руб.}$$

Восстановительная стоимость дома в ценах на 1 января 1969г:

$$26,3304 \times 2254 = 59348,72 \text{ руб.}$$

Производим расчет по ценам за счет восстановительной стоимости в ценах на 1 января 1984 г.

Принимаем отраслевой индекс пересчета стоимости жилищного строительства РФ для города: 1,17; территориальный коэффициент для КБР - 1,02.

Стоимость здания с учетом всех коэффициентов на 1 января 1984 г. составит:

$$59348,72 \times 1,17 \times 1,02 = 70826,76 \text{ руб.}$$

Выполняем переход от цен 1984 года к ценам 1991 года. Индекс изменения сметной стоимости СМР по зданиям и сооружениям торговых предприятий составляет - 1, 57.

Тогда итоговая стоимость будет равна:

$$70826,76 \times 1,57 = 111198,02 \text{ руб.}$$

Следующий этап – переход от цен 1991 года к ценам 2001 года. Индекс перехода – 2,46.

Восстановительная стоимость на 2001 год составит:

$$111198,02 \times 12,46 = 1385527,33 \text{ руб.}$$

При переходе от цен 2001 года к ценам 1 квартала 2018 года с поправочным коэффициентом - 6,95 итоговая стоимость будет равна:

$$1385527,33 \times 6,95 = 9629414,94 \text{ руб.}$$

Итоговая сумма: 48745640,48 + 9629414,94 = 58375055,42 руб.

Средняя прибыль подрядчика – 20%; дополнительные издержки – 5%.

Восстановительная стоимость здания с учетом дополнительных издержек и предпринимательской прибыли составит:

$$58375055,42 \times (1+(5+20)/100) = 72968819,28 \text{ руб.}$$

Себестоимость одного квадратного метра равна:

$$58375055,42 : 3276 = 17819 \text{ рублей.}$$

Мониторинг рынка недвижимости в городе Нальчике в целях определения средней рыночной стоимости жилья

Строительство любого объекта недвижимости предусматривает анализ рынка. Владение полной информацией о рынке недвижимости, в котором будет проводиться строительство, обеспечивает эффективное вложение средств. В случае, если предприниматель на уровне интуиции начал строительство, то его проект может не окупиться.

Рынок недвижимости является главным ориентиром цен при строительстве, аренде или продаже любого объекта. Немаловажным является изучение спроса на рынке, показывающий благоприятный район, а также ценовой диапазон, который покупатель готов отдать за недвижимость.

Предприниматель должен иметь представление о том, какой объект предстанет перед покупателем на стадии разработки проекта, выбор места строительства, определение арендных ставок и финансирования. В этой связи необходимо проанализировать свою конкурентоспособность на рынке и разработать план, который позволит обойти конкурентов.

Деятельность, направленная на обеспечение объективной информацией участников операций на рынке, называется анализом рынка недвижимости. Анализ имеет две формы: для частных лиц, при котором анализируется маркетинговое составляющее, либо конкретная стоимость какого – либо товара; общий анализ, который предполагает разработку стратегии совершенствования работы рынка в целом [6].

Существуют три вида исследования рынка недвижимости:

- мониторинг состояния рынка;
- мониторинг доступности и ликвидности объектов;

- анализ эффективности инвестиций, в том числе конкретных инвестиционных проектов.

Ситуацию по ценам выражают такие показатели как: среднемесячные показатели спроса, сделок и предложений, которые делятся на районы и типы; индивидуальные цены выборок; распределение выборок по частотам и выявление отклонений и погрешностей.

В зависимости от объема предложения и совокупного спроса составляется конъюнктура рынка. В данном случае идет сопоставление спроса и предложения, как на вторичных, так и на первичных рынках. Они так же дифференцируются по районам и типам постройки.

Количество официально оформленных сделок купли–продажи, аренды, залога и их соотношение с объемом спроса и предложения к общему объему частных объектов выражает активность рынка.

При анализе рынка недвижимости необходимо изучить также ликвидность объектов, выражающая среднее число проданных за месяц и непроданных объектов различных видов на рынке, и дифференцированная по типам объектов и району. Эти показатели обобщены в совокупность всех сделок.

Для точного определения цены на конкретный объект недвижимости проводят анализ ценовой ситуации на рынке. Для того чтобы подсчитать цену, сначала в совокупности оценивают товар конкурентов, которые определяют предложение на рынке. В зависимости от спроса на данный товар, цена может быть пересмотрена.

Анализ состояния рынка определяет количество объектов, реализуемых как новый предложенный товар, и определяет удельный вес объектов на рынке путем прогнозирования.

Каждый из этих анализов исследует различные отрасли рынка, но направлены на решение одних и тех же проблем:

- оценка текущего состояния рынка;
- анализ динамики изменения показателей;

- рассмотрение причин влияния различных факторов;
- прогнозирования будущих изменений на рынке.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что анализ рынка позволяет сделать не только прогноз состояния рынка, но направляет предпринимателя на выгодный путь по возведению нового объекта недвижимости.

Для анализа эффективности возведения исследуемого жилого дома, были изучены цены на первичном рынке недвижимости в разных районах города Нальчик. Мониторинг проводится из объявлений по продаже квартир в новостройках официальных сайтов [1; 5].

Для выявления стоимости проведем анализ рынка недвижимости в пяти районах Нальчика. На примере различных вариантов, выявим среднюю стоимость одного квадратного метра жилой недвижимости (табл. 1).

Таблица 1 . Стоимость жилья в районе «Горный» (м²)

Адрес квартиры	Площадь квартиры, м ²	Общая стоимость квартиры	Стоимость 1м ²
1-комнатная квартира, в строящемся доме по ул. Атажукина, 4 этаж	46,7	1260900	27000
2-х комнатная квартира по ул. Кирова	72	2462600	34400
2-х комнатная квартира по ул. Байсултанова, 4 этаж	80	2800000	35000
2-х комнатная квартира по ул. Атажукина, 2 этаж	74	2229300	30000
3-х комнатная квартира по улице Московская, 2 этаж	104	3214700	31000
1- комнатная квартира по ул. Московская, 8 этаж	62	1932540	31000
3-х комнатная квартира по ул. Тарчокова, 5 этаж	157	6500000	41400
3-х комнатная квартира по ул. Кирова, 9 этаж	98	2328940	34000
2-х комнатная квартира по ул. Кирова, 8 этаж	80	2727820	34000
	Средняя стоимость		~33000

Таким образом, в районе «Горный» представлены самые многообразные ценовые категории для различных слоев населения. Цены варьируются от 27000 до 41400 рублей.

Для сравнения цен в Нальчике, таким же методом как и район «Горный» был проведен мониторинг цен в районах «Центр», «Искож», «Стрелка», «Дубки».

Исходя из рынка конъюнктуры, определена средняя стоимость 1 м² жилья в городе Нальчик в различных районах (табл. 2).

Таблица 2. Средняя стоимость жилья в Нальчике (м³)

Район	Средняя цена 1 м ² за первый квартал 2018 на первичном рынке	Средняя цена 1 м ² за первый квартал 2018 на вторичном рынке
Горная	33000	53020
Центр	29400	49900
Стрелка	22900	42624
Искож	21400	40417
Дубки	17800	36683
Средняя цена	25000	44528

Исходя из представленных выше результатов, цена одного квадратного метра жилой площади в новостройках города Нальчик на первичном рынке, составляющая 25000 руб., значительно отличаются от цены на вторичном рынке – 44528 руб.

Проделанный мониторинг рынка недвижимости в городе Нальчик позволяет рассчитать доходность реальных аналоговых объектов. Исходя из средней стоимости одного квадратного метра, можно провести анализ эффективности данного объекта и выявить срок окупаемости, что позволяет выявить эффективность экономического обоснования проекта жилого дома.

Библиографический список:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в ред. от 20 января 2014).
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник. СПб.: Гуманистика, 2003.
3. Васильев Л.С. Экономика недвижимости: М.: Эксмо, 2008.
4. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости. УПВС.
5. Степанов И.С. «Экономика строительства», учебник – 3-е изд., доп. и перераб. – М.: Юрайт-Издат, 2008.
6. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 2013.