

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФАКУЛЬТЕТ

КАФЕДРА «КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И ГЕОДЕЗИЯ»

ПРОГРАМММА «СТРОИТЕЛЬСТВО»

ИЛЛЮСТРАТИВНЫЙ МАТЕРИАЛ
к магистерской диссертации

на тему:

«Повышение эффективности управления объектами недвижимости на базе оценочных технологий»

Выполнил

Петриков А.В.

Руководитель:

д.э.н., проф. Трухина Н.И.

Воронеж 2019

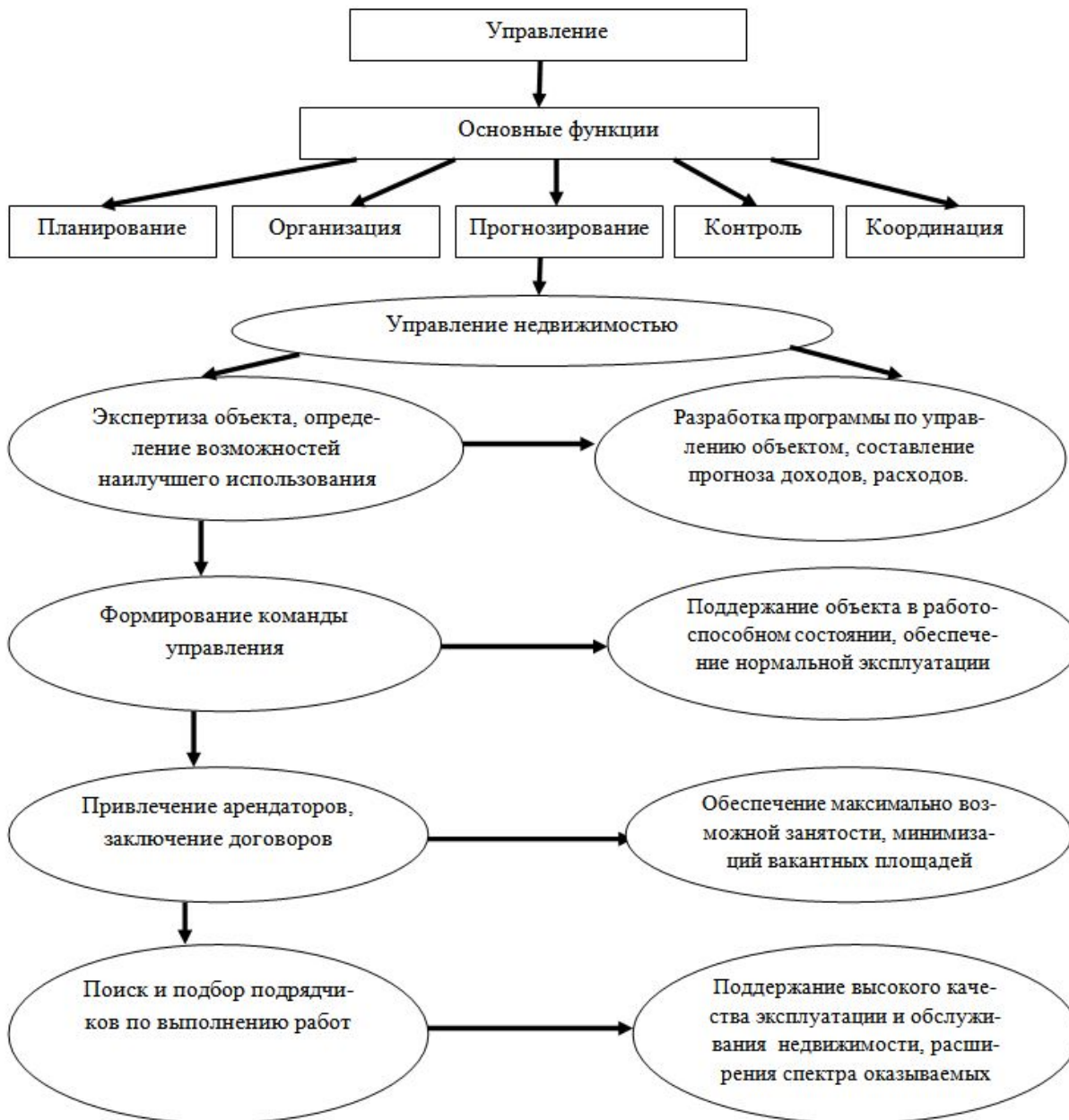
Целью исследования является совершенствование механизма управления недвижимостью на основе эффективной воспроизводственной политики с разработкой практических рекомендаций на основе использования оценочных технологий.

Задачи исследования:

- исследовать особенности российского рынка недвижимости с позиции управления объектами недвижимостью;
- проанализировать теоретические и методические основы управления недвижимостью;
- рассмотреть способы финансирования инвестиционных проектов, результативность на базе проведения технического, экономического, финансового и экологического анализа;
- проанализировать методы прогнозирования потенциального, действительного и чистого операционного дохода и выявить особенности их формирования в сфере управления недвижимостью;
- раскрыть и обосновать инвестиционные решения по увеличению доходности недвижимости и выявить возможности применения оценочных технологий с целью совершенствования механизма управления недвижимостью.

Элементы научной новизны:

- Систематизированы факторы, оказывающие влияние на реализацию инвестиций в недвижимость в условиях рисков, позволяющие минимизировать негативное влияние и повысить доходность проектов;
- Совершенствована и реализована система управления объектами недвижимости на основе оценочных технологий, позволяющая увеличить результативность инвестиционных проектов с выбором варианта наиболее эффективного использования недвижимости.



Основные фазы жизненного цикла инвестирования проекта недвижимости



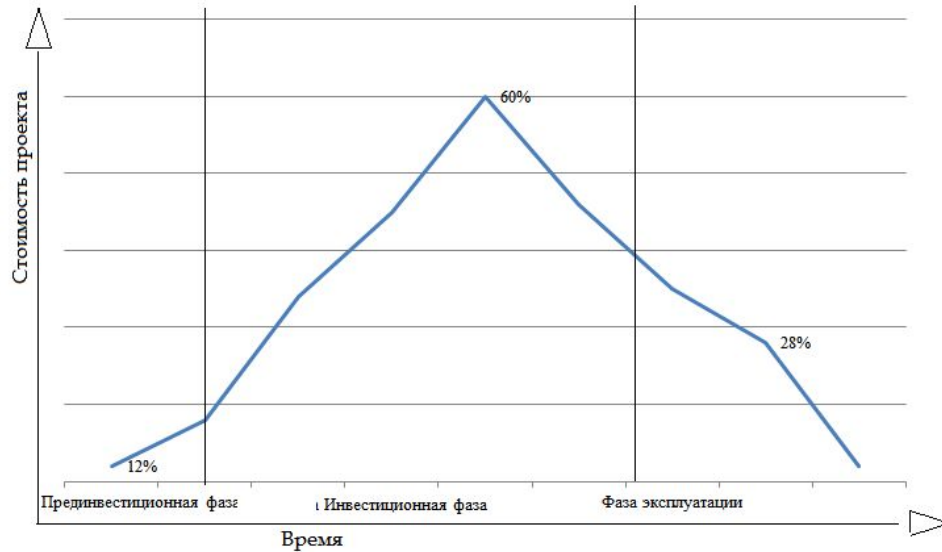




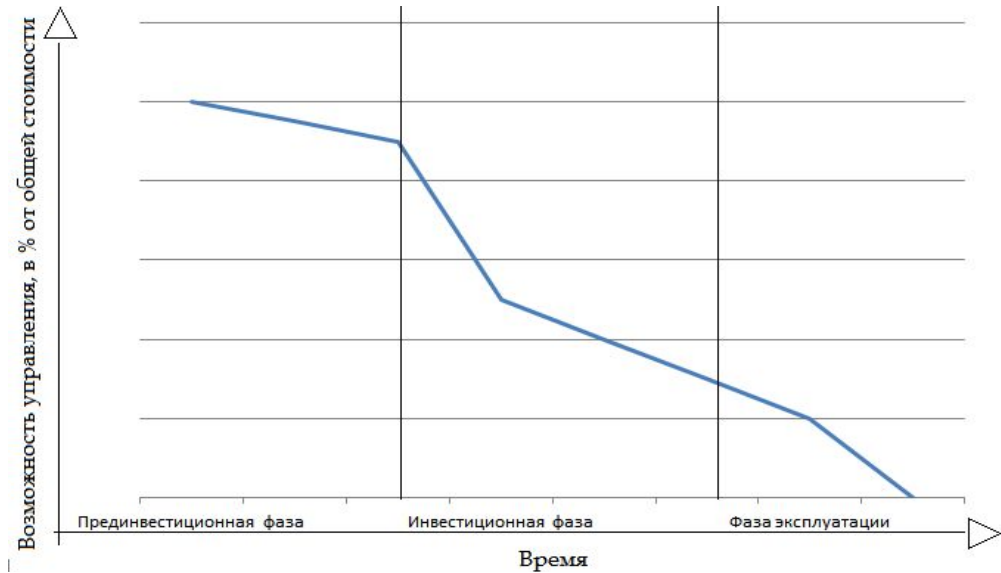
Виды оценок стоимости проекта

Стадии проекта	Виды оценок	Цель оценок	Погрешность
Концепция проекта	Предварительная. Оценка жизнеспособности/ реализуемости проекта	Оценка жизнеспособности/ финансовой реализуемости проекта	25 – 40%
Обоснование инвестиций	Факторная. Укрупненный расчет стоимости/ предварительная смета	Сопоставление планируемых затрат с бюджетными ограничениями, основа для формирования предварительного бюджета	20 – 30%
Технико-экономическое обоснование	Приближенная. Сметно-финансовый расчет	Принятие окончательного инвестиционного решения, финансирование проекта. Проведение переговоров и тендеров, основа для формирования уточненного бюджета	15 – 20%
Тендеры, переговоры и контракты			
Разработка рабочей документации	Окончательная сметная документация	Основа для расчетов и для управления стоимостью проекта	3 – 5%
Реализация проекта	Фактическая. По уже реализованным работам	Оценка стоимости уже произведенных работ	0%
	Прогнозная. По предстоящим работам	Оценка стоимости работ, предстоящих к реализации	3 – 5%
Сдача в эксплуатацию	Фактическая	Оценка стоимости проекта при переходе к стадии эксплуатации	0%
	Прогнозная		3 – 5%
Эксплуатация	Фактическая	Оценка стоимости проекта с учетом эксплуатации	0%
	Прогнозная		3 – 5%
Завершение проекта	Фактическая	Полная оценка стоимости проекта	0%

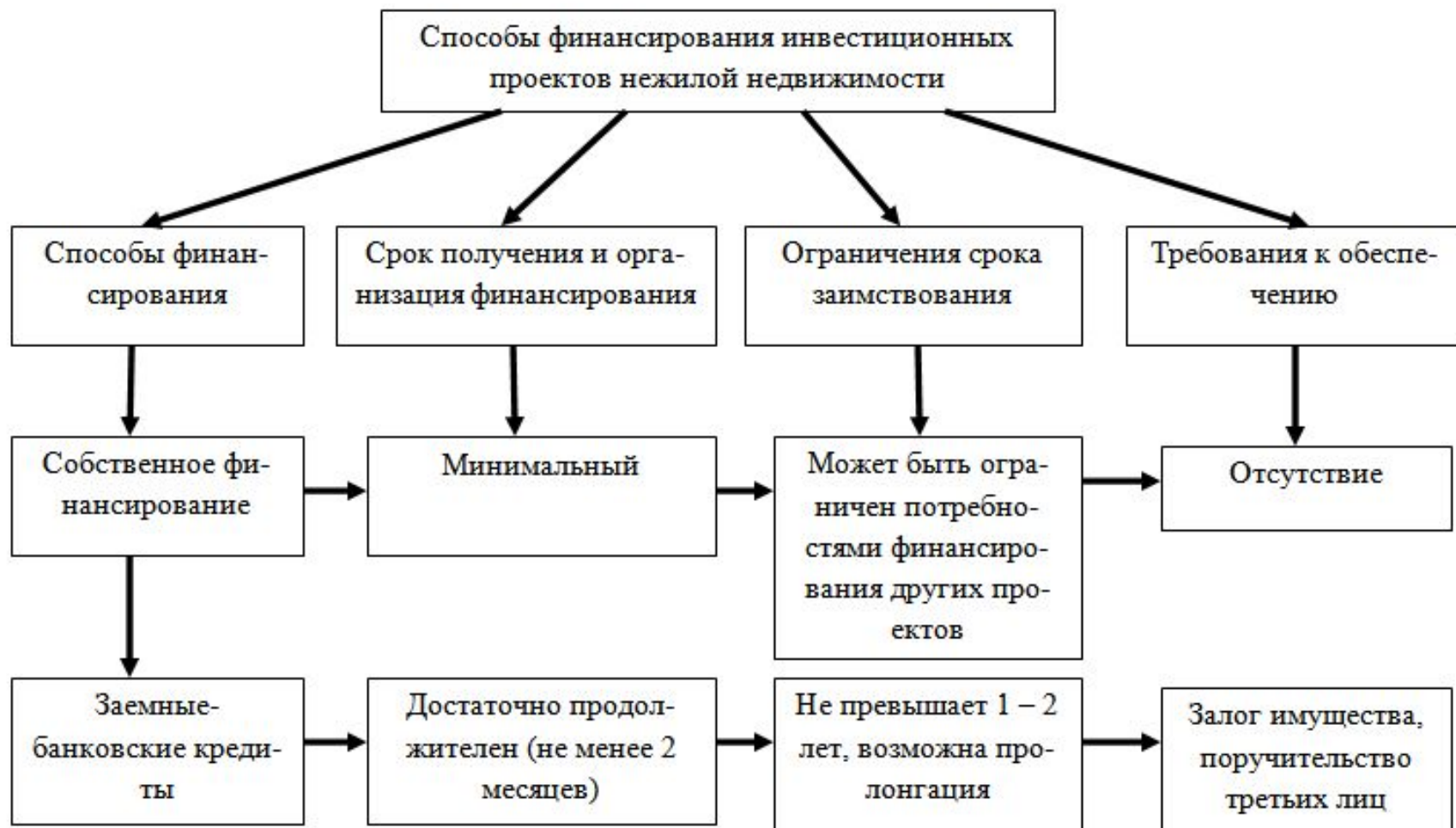
Зависимость стоимости проекта и ее распределение в течении жизненного цикла проекта



Распределение стоимости проекта в течении его жизненного цикла



Зависимость возможности управления стоимостью проекта от фазы его жизненного цикла

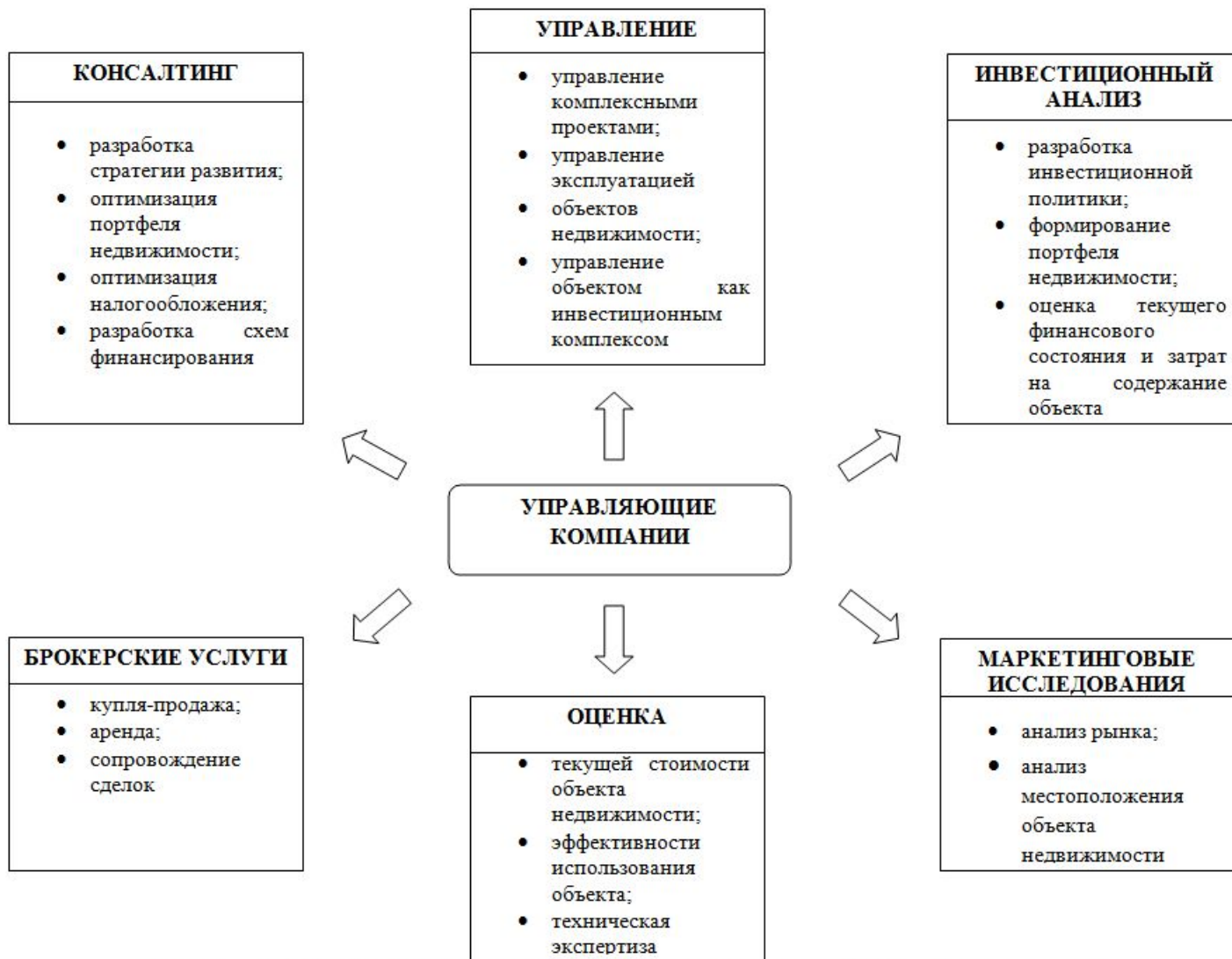


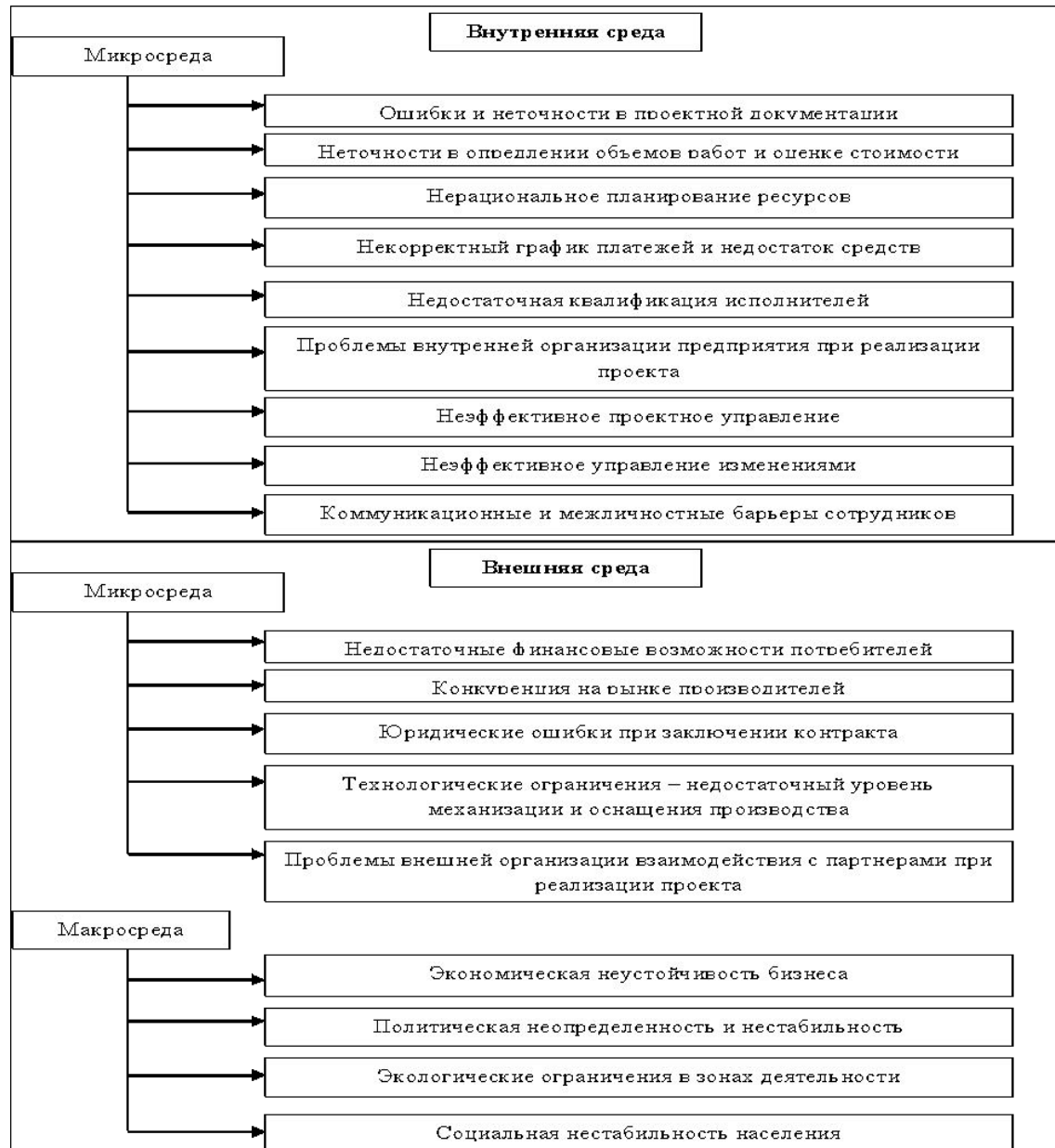
Отличительные черты инвестирования в финансовые активы и недвижимость

Наименование показателя	Инвестиции в финансовые активы	Инвестиции в недвижимость
Отличительные черты		
1. Объект вложения	Финансовые инструменты, обращающиеся на рынке: ценные бумаги, долевое участие в предприятии, паи, вложения в денежные средства, банковские депозиты	Объекты недвижимости: здания и сооружения, земельные участки, улучшения, недра, водные объекты, леса, программы федерального, регионального и иного уровня и пр.
2. Сроки реализации	Ограничены (акции – сроком жизни компании, другие ценные бумаги – сроком их выпуска)	Долгосрочный / бессрочный характер
3. Ликвидность	Выше, чем у реальных инвестиций (может быть близка к абсолютной)	Низкая (иногда зависит от цены предложения конкретного объекта и может быть достаточно высокой)
4. Сложность заключения сделки	Не сложная	Высокая сложность
5. Соотношение риск / доходность	Риск может быть как высоким, так и низким соответственно, и доходность тоже	Риск низкий, доходность прямо пропорционально риску
6. Ценообразование	Отработаны рыночные механизмы	Специфическое ценообразование из – за уникальности каждого объекта недвижимости
7. Уникальность	Эмиссионные ценные бумаги идентичны внутри одного выпуска	Уникальность каждого объекта недвижимости
8. Возможность перемещения объекта в пространстве	Легко перемещаемы	Невозможно без потери стоимости объекта недвижимости
9. Влияние инфляции	Подвержены инфляционным колебаниям достаточно сильно	Меньше подвержены инфляционным колебаниям
10. Подверженность износу	Нет	Подвержены практически всем видам износа
11. Форма вложения	Контракт, запись на бумаге, сертификат	Материальная форма (земля, недвижимое имущество – право собственности)
12. Сущность	Не дают приращение реального существенного капитала, но способны приносить прибыль	Дают приращение капитала (увеличение средств производства, материально – вещественных ценностей)
13. Срок полезного использования	Неограничен	Ограничен: характеризуется наличием износа
14. Денежные потоки (их природа)	По сроку не ограничены (в виде дивидендов, процентов и т.п.)	По сроку ограничены (в виде прибыли, разницы между ценой приобретения и ценой перепродажи)
15. Капиталоёмкость	Не всегда высокая	Сравнительно высокая
16. Результат операции	Денежный	Материальный объект
17. Издержки на совершение сделки	Низкие транзакционные затраты на подготовку и совершение сделки, структура объекта простая	Сложность структуры объекта, высокие издержки на реализацию и подготовку сделки

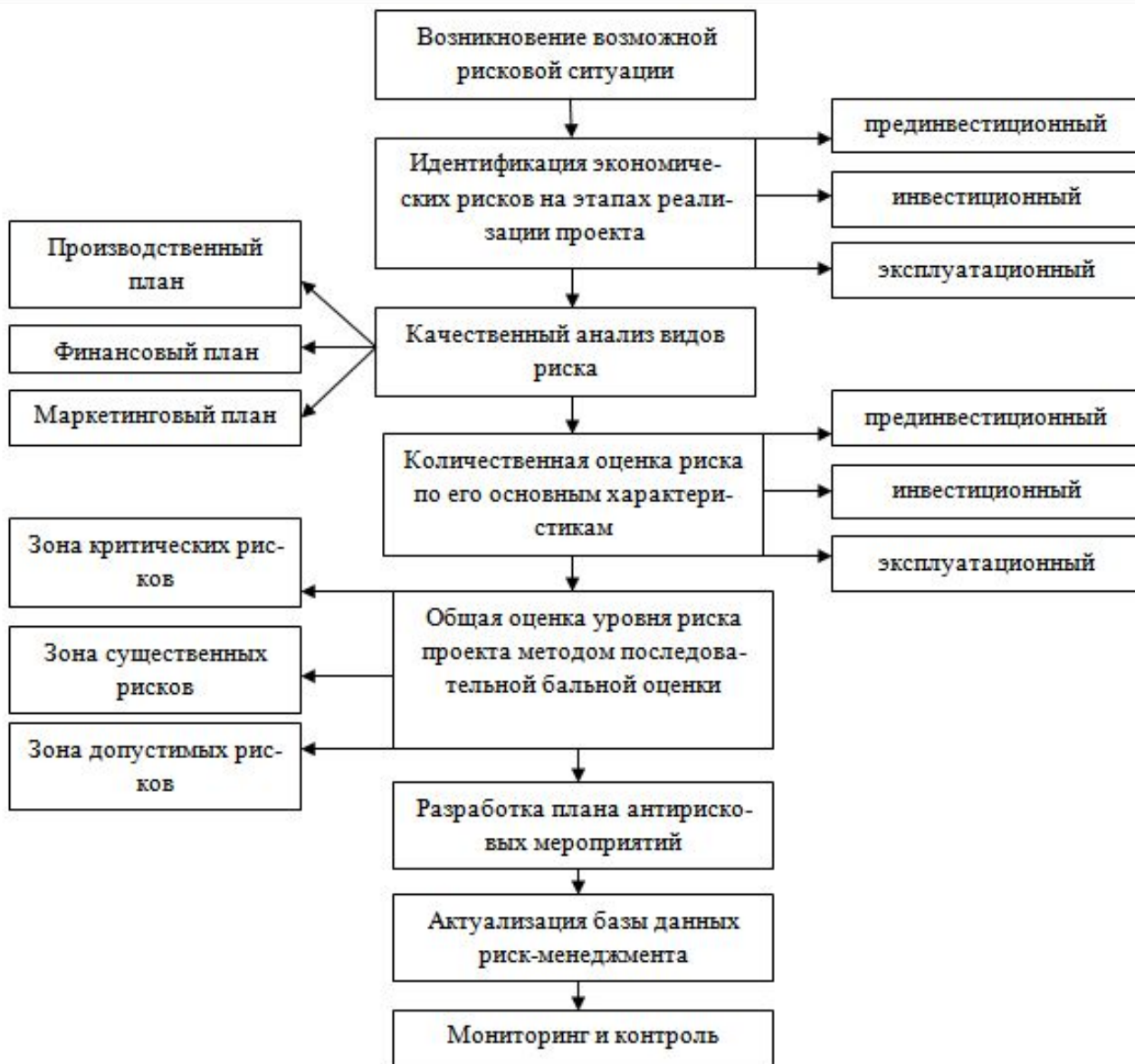
Управленческие решения по выбору стратегии использования и развития объектов недвижимости







Обобщенная модель управления экономическими рисками при реализации инвестиционных проектов строительства



недвижимости

Расчет устранимого физического износа здания (фрагмент)

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивного элемента	% износа конструктивного элемента	Величина износа, %
Административно-производственное здание (сопряжение стен с Лит.А1)			
Фундаменты	4	45	1,8
Стены и перегородки	35	40	14
Перекрытия	24	30	7,2
Крыша	2	40	0,8
Полы	6	35	2,1
Проемы	7	35	2,45
Отделочные работы	8	42	3,36
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	11	40	4,4
Прочие работы	3	35	1,05
ИТОГО	100		37,16
Склад (основная пристройка к Лит.А)			
Фундамент	25	10	2,5
Каркас здания	22	8	1,76
Стены и перегородки	25	8	2
Перекрытия	2	6	0,12
Кровля	7	5	0,35
Проемы	7	3	0,21
Полы	8	7	0,56
Отделочные работы	1	6	0,06
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	2	5	0,1
Прочие работы	1	3	0,03
ИТОГО	100		7,69
Основная пристройка к складу (готовность 15%)			
Фундамент	25	10	2,5
Каркас здания	22	8	1,76
Стены и перегородки	25	8	2
Перекрытия	2	6	0,12
Кровля	7	5	0,35
Проемы	7	3	0,21
Полы	8	12	0,96
Отделочные работы	1	5	0,05
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	2	15	0,3

Литер	Наименование объекта	Сумма затрат на замещение без учета износа, руб.	Совокупный износ, %	Сумма затрат на замещение с учетом износа, руб.	Сумма затрат на замещение с учетом износа, округленно, руб.
А	Административно-производственное здание (сопряжение стен с Лит.А1)	13 593 116,55	48	7 118 262,03	7 118 262,00
А1	Склад(основная пристройка к Лит.А)	17 280 384,27	10	15 632 492,27	15 632 492,00
А2	Основная пристройка к складу (готовность 15%)	40 949,49	9	37 225,06	37 225,00
Г1	Навес	442 304,90	11	392 348,78	392 349,00
Г2	Навес	141 303,46	10	126 721,65	126 722,00
Б	Административное здание (сопряжение стен к Лит.Б1)	4 278 290,31	49	2 202 962,99	2 202 963,00
Е	Производственное здание (сопряжение стен к Лит.Е1)	6 215 446,75	42	3 605 083,42	3 605 083,00
Е1	Здание гаража (основная пристройка к Лит.Е)	959 034,13	34	629 598,53	629 599,00
VI	Комплексная трансформаторная подстанция	18 788,85	5	17 849,40	17 849,00
1	Ограждение	691 336,26	27	506 979,92	506 980,00
-	Ворота	38 164,84	5	36 256,60	36 257,00
-	Ограждение	32 742,33	7	30 559,50	30 560,00
3	Ограждение	390 384,03	7	364 358,42	364 358,00
I	Замощение	11 950 672,71	20	9 560 538,17	9 560 538,00
ИТОГО				38 540 000	38 540 000

Расчет рыночной стоимости объекта производственного назначения Лист 16

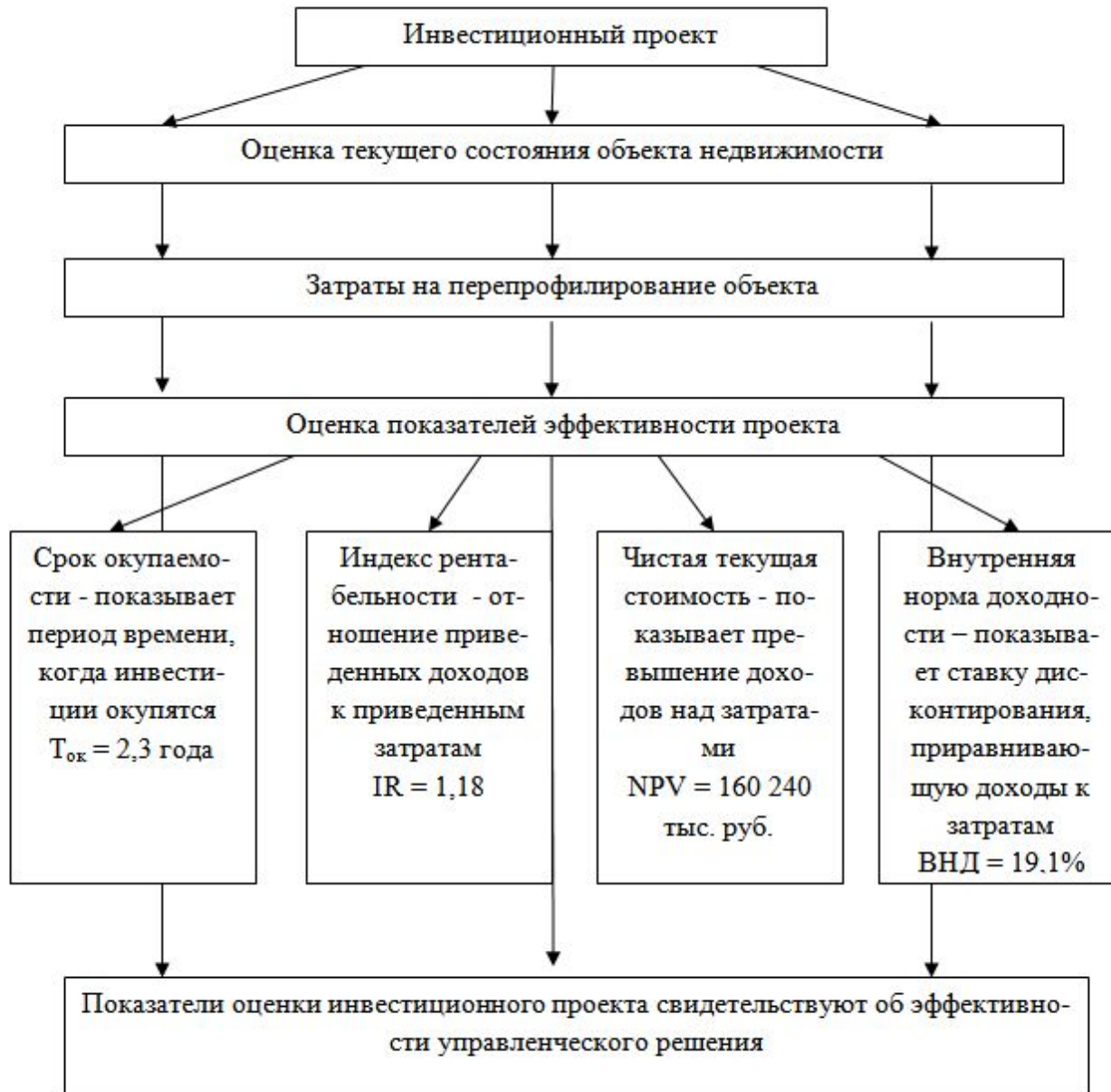
сравнительным подходом

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
	Производственная база (Лит. А, А1, А2, Б, Б1, Г1, Г2, Е, Е1, VI, I, 1, 3)	Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3
Исходная стоимость, руб./1 кв.м, без учета НДС		10 477	11 140	10 629
Процентные корректировки				
№ 1. Площадь здания, кв.м.	4 960,2	1 909	2 244	2 540
Корректировка № 1, %		-19%	-16%	-14%
Скорректированная стоимость, руб.		8 480	9 318	9 123
№ 2. Площадь земельного участка, кв.м.	7 337	11 000	8 605	15 000
Корректировка № 2, %		19%	7%	37%
Скорректированная стоимость, руб.		10 122	9 990	12 471
№ 3. Износ, %	23,78	15,0	25,0	25,0
Корректировка № 3, руб.		-10,3%	1,6%	1,6%
Скорректированная стоимость, руб.		9 076	10 152	12 674
Итоговая корректировка, %		0,3%	-7,5%	24,2%
Абсолютная величина валовой корректировки, %	116%	38,4%	25,2%	52,5%
Вес аналога	2,00	0,67	0,78	0,55
Весовой коэффициент аналога	1,00	0,33	0,39	0,27
Расчетная стоимость, руб./1 кв.м	10 483,20			
Скидка на уторговывание, %	13,80%			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб./1 кв.м	9 036,51			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.	42 384 600			

№ п/п	Элементы расчета	Единица измерения	Производственная база (Лит.А,А1,А2,Б,Б1,Г1,Г2, Е,Е1,VI,I,1,3)
1.	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД		
2.	Площадь, сдаваемая в аренду	кв.м.	4960,20
3.	Рыночная аренда	руб./кв.м. в месяц	262,17
4.	ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	руб. в год	15 605 004,48
5.	ПРОЧИЕ ДОХОДЫ	руб. в год	
6.	ПОТЕРИ ОТ НЕЗАНЯТОСТИ		0,83
7.	ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	руб. в год	12 920 943,71
8.	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		
9.	ПОСТОЯННЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		
10.	ИТОГО ПОСТОЯННЫЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДЫ	руб. в год	1 202 112,01
11.	ПЕРЕМЕННЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		
12.	Коммунальные расходы	руб. в год	374 520,11
13.	Эксплуатационные расходы	руб. в год	
13.1.	Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	руб. в год	646 047,19
13.2.	Услуги связи	руб. в год	1 292 094,37
13.3.	Уборка помещений	руб. в год	1 550 513,24
13.4.	Уборка территорий и вывоз мусора	руб. в год	129 209,44
13.5.	СЭС и дезинфекция	руб. в год	43 069,81
13.6.	Содержание лифтов	руб. в год	86 139,62
13.7.	Техобслуживание	руб. в год	559 907,56
14.	Итого эксплуатационные расходы	руб. в год	4 306 981,24
15.	ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	руб. в год	5 883 613,35
16.	РЕЗЕРВЫ НА ЗАМЕЩЕНИЕ	руб. в год	616 112,85
17.	ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	руб. в год	6 421 217,51
18.	Стоимость объекта недвижимости	руб.	40 986 494,73

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный								1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный							1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный						1				
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания	статичный				1						
Неполучение арендных платежей	динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	динамичный					1					
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		2	0	2	2	1	1	1	1	0	0
Взвешенный итог		2	0	6	8	5	6	7	8	0	0
Сумма		42									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		4,2									
Величина поправки за риск		4,20%									
(1 балл = 1%)											

Выбор варианта эффективного использования недвижимости на основе оценочных технологий



- исследованы особенности российского рынка недвижимости с позиции управления объектами недвижимостью;
- проанализированы теоретические и методические основы управления недвижимостью;
- рассмотрены способы финансирования инвестиционных проектов, результативность на базе проведения технического, экономического, финансового и экологического анализа;
- проанализированы методы прогнозирования потенциального, действительного и чистого операционного дохода и выявлены особенности их формирования в сфере управления недвижимостью;
- раскрыты и обоснованы инвестиционные решения по увеличению доходности недвижимости;
- выявлены возможности применения оценочных технологий с целью совершенствования механизма управления недвижимостью.

Спасибо за внимание