

**Э. А. БОЖКО**, канд. экон. наук, Национальный аэрокосмический университет им. Н. Е. Жуковского «ХАИ»

**О. Н. КАЛИНИНА**, канд. экон. наук, Национальный аэрокосмический университет им. Н. Е. Жуковского «ХАИ»

## **ОЦЕНКА ДОХОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ФИНАНСОВОМ ПЛАНИРОВАНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ**

Аннотация. В статье разработан метод расчета корректирующих коэффициентов аналогов доходной недвижимости для физических характеристик объекта, позволяющий обоснованно принимать решения относительно стоимости этого специфического вида имущества, что является элементом усовершенствования финансового планирования хозяйственной деятельности в части эффективного использования материальных активов предприятий.

Annotation. The method of a corrective coefficients of an analogues of a profitable realty for a physical features of an object was worked out. It allows to take a well-grounded decisions about a value of this specific type of property and it is the element of a financial-planning improvement of an economical activity in the part of an effective usage of a tangible assets of enterprises.

В условиях изменяющейся конкурентной среды актуальным вопросом является возможность современных предприятий приспосабливаться к текущим рыночным условиям, где одним из важных факторов является эффективное использование всех материальных активов. Данная проблема актуальна со времен переходной экономики, а так как развитие экономических процессов носит циклический характер, не менее существенна и в настоящее время, ее важность проявляется на разных уровнях планирования финансово-хозяйственной деятельности – от оперативного планирования до реструктуризации и реорганизации предприятий.

Проблему использования материальных активов исследовали отечественные и зарубежные ученые-экономисты: Э. Боди, Ю. Бригхем, С. Майерс, И. Бланк, И. Балабанова и др. Авторы современных монографий рассматривают имущество как объект финансового планирования производственных предприятий реального сектора экономики [1], а также исследуют проблемы переоценки имущества, как составной части собственного капитала [2]. В современной практике оценки бизнеса широко применяется метод стоимости чистых активов [3].

В условиях кризиса при финансовом планировании актуально рассматривать возможность альтернативного использования имущества предприятия, поэтому в данной работе уделим особое внимание той части материальных активов, которая при определенных рыночных условиях

способна генерировать доход, не связанный с основной деятельностью, а именно недвижимостью. Наряду с известными в науке и практике разработками по оценке доходной недвижимости, стандартизации оценочных процедур, часто обоснование решения относительно стоимости носит субъективный характер.

Особую актуальность вызывает возможность устранения указанного фактора при корректировке стоимости объектов-аналогов, так как эта процедура применяется во всех известных подходах оценки имущества в материальной форме – затратного, сравнительного и доходного. Поэтому цель данного исследования – разработка объективно-обоснованной системы расчета корректировки стоимости аналогов для оценки доходной недвижимости.

Важным ценообразующим фактором для доходной недвижимости наряду с местоположением и юридическим статусом, являются физические характеристики – группа капитальности здания, наличие и состояние инженерных коммуникаций, пространственные характеристики, внутренняя отделка, экологичность материалов и т.д. Для разработки схемы корректирования по этому признаку, был проведен анализ следующих статистических данных: стоимости отделочных работ путем устного опроса фирм, занимающихся строительными и строительско-отделочными работами в одном из крупных городов Украины. В результате исследования было установлено, что в зависимости от технологий ремонта и качества материалов в современной практике различают следующие классы ремонта (типы отделки) для нежилой недвижимости:

1) косметический ремонт (замена быстроизнашивающихся элементов отделки, сохранение планировки помещений, использование недорогих материалов и пр.), диапазон стоимости 170-400 грн/кв.м.;

2) ремонт «эконом-класса» (замена быстроизнашивающихся элементов отделки, частичная или полная замена заполнений, элементы планировочных решений, использование материалов, качество которых оптимально соответствует цене), диапазон стоимости 230-1000 грн/кв.м.;

3) ремонт «бизнес-класса» (замена всех элементов отделки, полная замена заполнений, замена систем инженерных коммуникаций, возможная перепланировка, использование высококачественных материалов), диапазон стоимости 1000-1670 грн/кв.м.;

4) ремонт «первого класса», устаревшее название «евроремонт» (замена всех элементов отделки, полная замена заполнений, систем инженерных коммуникаций с учетом современных технологий, перепланировка либо полная реконструкция помещений с использованием современных дизайнерских тенденций, использование исключительно высококачественных и прогрессивных материалов), диапазон стоимости 1500-2100 грн/кв.м.

5) так называемый «эсклюзивный» класс отделки, где учитываются индивидуальные, зачастую уникальные технологические и дизайнерские

решения, используются высококлассные и дорогостоящие материалы, стоимость от 2000 грн/кв. м.

Данная классификация позволяет определить к какому из перечисленных типов относится объект оценки и объект-аналог. Расчет стоимости 1 квадратного метра отделочных работ, в зависимости от исходного и конечного типа отделки приведена в таблицах 1-4.

**Таблица 1 Расчет стоимости 1 кв. м. отделочных работ при исходном неудовлетворительном состоянии, новострое (отсутствие отделки)**

Класс ремонта	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Неудовлетворительное состояние или новострой			170	400	230	1000	1000	1670	1500	2100
1 «Косметический» ремонт	170	400								
2 Ремонт "Эконом-класс"	230	1000								
3 Ремонт "Бизнес-класс"	1000	1670								
4 Ремонт "Первый класс"	1500	2100								
5 «Эксклюзив»	2000	***								
			$(170+400)/2=$ 285	$(230+1000)/2=$ 615	$(1000+1670)/2=$ 1335	$(1500+2100)/2=$ 1550				

**Таблица 2 Расчет стоимости 1 кв. м. отделочных работ при исходном первом типе отделки (класс ремонта «Косметический»)**

Класс ремонта	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
1 «Косметический» ремонт	170	400	60	600	830	1270	1330	1700	1930	***
2 Ремонт "Эконом-класс"	230	1000								
3 Ремонт "Бизнес-класс"	1000	1670								
4 Ремонт "Первый класс"	1500	2100								
5 «Эксклюзив»	2000	***								
			$(60+600)/2=$ =330	$(830+1270)/2=$ 1050	$(1330+1700)/2=$ 1515					

**Таблица 3 Расчет стоимости 1 кв. м. отделочных работ при исходном втором типе отделки (класс ремонта «Эконом»)**

Класс ремонта	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
2 Ремонт "Эконом-	230	1000	670	770	1100	1270	442	***

	класс"								
3	Ремонт "Бизнес-класс"	1000	1670						
4	Ремонт "Первый класс"	1500	2100						
5	«Эксклюзив»	2000	***						
				$(670+770)/2=$ $=720$	$(1100+1270)/2=$ $1185$				

**Таблица 4** Расчет стоимости 1 кв. м. отделочных работ при исходном третьем типе отделки (класс ремонта «Бизнес»)

	Класс ремонта	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
3	Ремонт "Бизнес-класс"	1000	1670	430	500	1000	***
4	Ремонт "Первый класс"	1500	2100				
5	«Эксклюзив»	2000	***				
				$(430+500)/2=$ $=465$			

Таким образом, если класс отделки объекта оценки определяется как «эконом», а класс отделки объекта-аналога – как «бизнес», то размер корректировки стоимости 1 квадратного метра этого аналога, в соответствии с таблицей 3 (в данном случае исходным является тип «эконом»), составит - 720 грн. Представленная схема составлена на основе статистических данных только одного областного центра Украины, однако, имея информацию о соотношении стоимости отделочных работ в разных регионах, ее можно использовать для оценки имущества крупных хозяйствующих субъектов, чья недвижимость расположена по всей территории страны.

Таким образом, предложенный метод расчета корректирующих коэффициентов аналогов доходной недвижимости для физических характеристик объекта, позволяет обоснованно принимать решения относительно стоимости этого имущества, и является элементом усовершенствования финансового планирования хозяйственной деятельности в части эффективного использования материальных активов предприятий. Разработка методики расчета таких коэффициентов по другим ценообразующим факторам может быть предметом дальнейших исследований.

**Список литературы:** 1. Жилкина А. Н. Финансовое планирование на предприятии. – М.: ООО фирма «Благовест-В», 2004г. – 248 с. 2. Бочаров В. В., Леонтьев В. Е. Корпоративные финансы. – СПб.: Питер, 2008г. – 592 с. 3. Есинов В. Е., Маховикова Г. А., Терехова В. В. Оценка бизнеса. – СПб.: Питер, 2006г. – 464 с.

Надійшла до редакції 05.10.10

