

Даурбеков Азамат Магомедович

студент

Даурбеков Хамзат Магомедович

студент

Кациев Зураб Вахаевич

студент

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский
Московский государственный строительный университет»
г. Москва

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ

Аннотация: представленная исследователями статья посвящена анализу основных методов оценки эффективности девелоперских проектов.

Ключевые слова: источники, инвестиции, девелоперский проект, методы.

Любой проект нуждается в качественной оценке, которая проверяется и уточняется расчетами его количественных характеристик.

Такая экспертиза представляет собой оценку предполагаемого к реализации проекта с точки зрения его физической осуществимости, правовой допустимости, финансовой целесообразности и доступности, экономической (коммерческой) эффективности (рис. 1).

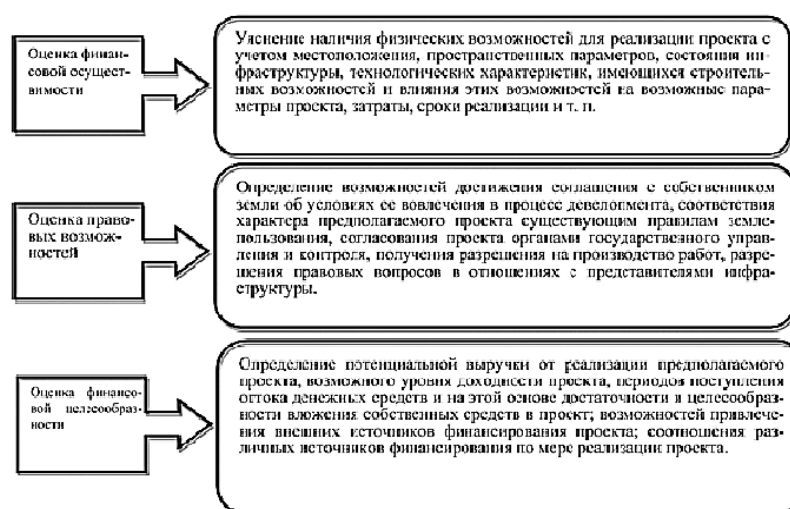


Рис. 1. Оценка девелоперских проектов

Экспертиза физических, правовых и финансовых аспектов проекта производится в сравнении с альтернативными вариантами: иными возможностями использования земельного участка или местами реализации задуманного проекта.

Особое значение при экспертизе и выборе проектов девелопмента в силу специфики недвижимости как особого экономического актива придается анализу местоположения проекта.

Анализ местоположения при реализации проектов девелопмента осуществляется с учетом влияния местоположения:

- на ценность создаваемой недвижимости с точки зрения ее потребителя;
- на издержки создания недвижимости;
- на эксплуатационные издержки.

Все эти аспекты важны при реализации проекта, но поскольку в данном случае речь идет об особенностях выбора проектов девелопмента, то главное внимание следует уделить именно первому аспекту – влиянию местоположения на ценность недвижимости с точки зрения пользователя и значению этого обстоятельства при выборе проекта.

Опыт развития девелопмента показывает, что для каждого варианта землепользования (жилой и коммерческой недвижимости и их разновидностей) существуют определенные оптимальные соотношения между вкладом земли и неземельных факторов, которых и должен добиваться девелопер при реализации проекта. Для определения этих соотношений используется такой показатель, как коэффициент использования территории (КИТ) (отношение площади здания к площади земельного участка).

Рекомендуемые значения этого коэффициента по отдельным вариантам землепользования составляют:

- индивидуальные дома – от 0,1 до 0,25;
- многоквартирные дома до 5 этажей – от 0,7 до 2;
- для зданий более 5 этажей – от 2,5;
- для высотных зданий – до 12;

– для коммерческой недвижимости – от 0,5 до 12.

Показатели эффективности девелоперских проектов объединяют в две большие группы, раскрывающие результативность и качество инвестиционного процесса девелоперской компании: простые статистические и динамические методы (рис. 2). Это позволяет комплексно подходить к процессу выбора критериев инвестиционного обеспечения девелоперских проектов. Простые оценочные показатели эффективности позволяют ранжировать исследуемые проекты

– соответствии с целями и задачами девелопера.

Следует также отметить, что инвестиционные ресурсы, основу которых составляют денежные средства, имеют временную ценность. Поэтому одним из способов, позволяющим получить представление о ценности ожидаемых финансовых поступлений по девелоперскому проекту при совершенствовании оценки эффективности в будущих периодах является сопоставление нормы прибыли ожидаемой по проекту с величиной ожидаемой инфляции.

Современная оценка эффективности девелоперских проектов должна комплексно использовать всю совокупность показателей, как простых, традиционных так и динамических методов оценки.

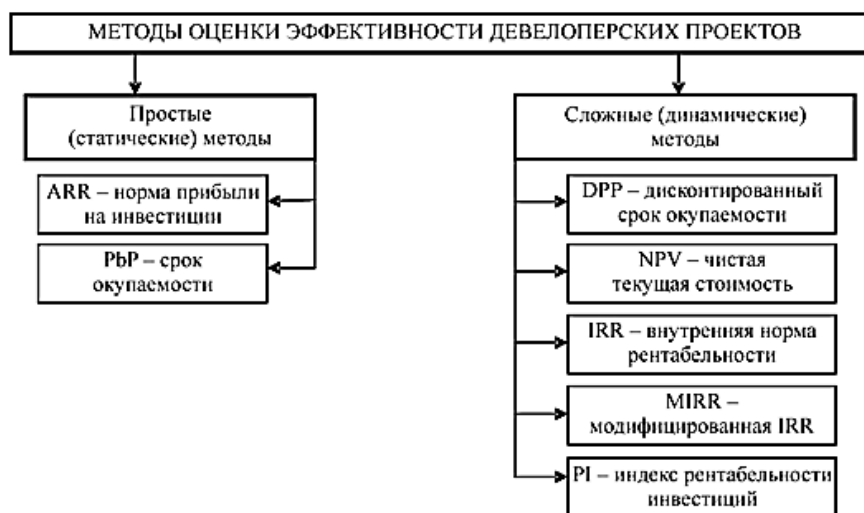


Рис. 2. Методы оценки эффективности девелоперских проектов

Независимо от применяемых методов оценки эффективности проектов девелопмента необходимым условием их применения и, главное, достоверности

является надежность исходных данных, без которых никакая оценка не может быть надежной.

Предварительным условием проведения оценки девелопмента являются сбор и уточнение параметров, характеризующих проект, возможности и намерения девелопера и необходимые для проведения расчеты.

Основные из этих параметров:

- планируемый уровень арендной платы или продажной цены;
- закладываемая норма капитализации;
- затраты на подготовку участка;
- затраты на строительно-монтажные работы;
- затраты на оплату привлекаемых специалистов.

Для отдельных статей невозможно точно предположить соответствующий уровень затрат, поэтому ориентирами здесь могут быть сложившиеся на рынке величины или собственный опыт девелопера.

Любые методы оценки являются лишь инструментом для принятия решений, обеспечивая девелопера нужной информацией, но вовсе не избавляют его от необходимости самому принимать эти решения. Девелопер решает вопрос использования того или иного метода оценки для конкретной экономической ситуации с учетом целей реализации проекта.

Список литературы

1. Гумба Х.М. Обоснование инновационного базиса взаимосвязи системной конкурентоспособности и экономической устойчивости строительных предприятий в условиях экономических трансформаций / Х.М. Гумба, В.С. Канхва, М.И. Мамаев // Научное обозрение. – 2013. – №9. – С. 678–682.

2. Уварова С.С. Организационно-экономические изменения инвестиционно-строительного комплекса на микроуровне / С.С. Уварова, В.С. Канхва, С.В. Беляева // Управление и анализ. – М., 2014.