

Влияние факторов внешней среды на стоимость объекта незавершенного строительства

О.А. Филь

Ростовский государственный строительный университет

Аннотация: В статье рассмотрены методические подходы к оценке объекта незавершенного строительства в отношении сопоставимого анализа и прогнозирования динамики рынка на разных территориальных уровнях с учетом влияния факторов внешней среды на стоимость. Основопологающими критериями определения обстоятельств на позицию, обусловленную внешней средой к незавершенным строительством объектам, рассматривается система факторов, основанная на ограничениях показателей.

Ключевые слова: оценка, объект, незавершенный, строительства, методы, внешняя среда.

В управлении собственностью основополагающим является принятие решений о приобретении и продаже объектов незавершенного строительства (рис. 1). Стоимость объектов определяют эффективность инвестиций и динамику развития инфраструктуры строительства.

Качественным показателем развития экономики строительства и стимулирования инвестиций в основной капитал является состояние незавершенных строительством объектов [1,2].

Оценка незавершенных строительством объектов по стоимости учетной (расчет затрат) не выявляет интерес участников капитального строительства и реальную стоимость в условиях неопределенности.



Рис. 1. Существующие определения понятия объекта незавершенного строительства

Моделирование факторного анализа влияния внешней среды предполагает учет характеристик факторов без критериев, определяемых состояние внешней среды рынка в целом [3, 4]. В методической базе неопределенны взаимосвязи между рынком и средой. Отсутствие регистрации факторов внешней среды обуславливает невозможность применения для определенной оценки объектов незавершенного строительства, исходя из того, что традиционные подходы к оценке предполагают расчет поправок, учитывающих качественные особенности оцениваемых объектов [5].

Регистрация выявленных факторов внешней среды к оценке, определение степень влияния каждого фактора на традиционный подход к оценке поспособствует учесть показатель поправки и совершенствовать традиционные методики оценки для точного отражения особенностей объектов незавершенного строительства[6]. В зависимости от влияющих факторов внешней среды этапы по определению показателей для выявления

обоснованной методики по оценке объектов незавершенного строительства, включают:

- оптимальное определение для незавершенных строительством объектов параметров внешнего, физического и функционального износов;
- в зависимости от степени готовности определение обоснованных методик расчета стоимости объектов незавершенного строительства;
- разработку методики определения стоимости объектов незавершенного строительства, обуславливающую сопоставление с введенных в эксплуатацию объектами-аналогами и определение стоимости с использованием корректировок, предполагающих учет особенностей оцениваемого объекта;
- введение параметров определения критериев сопоставления объекта оценки с объектами-аналогами и их обоснование;
- строительства с учетом уровня готовности объекта при исключении изменения планируемых сроков завершения строительства или при не соблюдении определение методики расчета фактического времени, необходимого для завершения;
- разработка методического аппарата об условной завершенности объекта оценки и последующая корректировка традиционных методов стоимости оценки незавершенного строительством объекта.

В соответствии с разработанными стандартами оценки стоимости применяют при определении рыночной стоимости объектов незавершенных строительством традиционные методические подходы оценки сданных в эксплуатацию объектов [6,7,8].

Низкий уровень методологии оценки объектов незавершенного строительства обусловлен сложной концептуальной структурой: прозрачным и содержательным алгоритм оценки объектов недвижимости и адаптацией инструментария с учетом специфики объектов оценки [9].

Исключение применения полностью традиционных подходов к оценке недвижимости предопределяет методология оценки объектов незавершенного строительства [10]. Рассмотрение предпосылок и необходимость совершенствования традиционной методики оценки объектов незавершенного строительства дают возможность изучать инструменты, используемые для определения показателей, необходимых для применения усовершенствованной методики. Такой инструментарий включает:

- показатель для оптимального определения параметров внешнего, физического и функционального износов незавершенных строительством объектов;

- показатель определения методики расчета корректной стоимости оцениваемого объекта в зависимости от уровня завершения строительства объекта;

- показатель определения сопоставления сравниваемого объекта незавершенного строительства с объектами-аналогами и их обоснование;

- показатель, обуславливающие предпосылки определения величины доходов от использования после ввода в эксплуатацию незавершенного строительством объекта.

Определение набора рассмотренных показателей позволит, во-первых, наиболее своевременно отразить характеристики оцениваемого объекта, а во-вторых, определить наиболее точный метод расчета в пределах каждого подхода к оценке. При применении системного подхода необходимо определить взаимосвязь внешних факторов со стоимостью конкретного объекта незавершенного строительства [11].

Основополагающими критериями определения обстоятельств на позицию, обусловленную внешней средой к незавершенным строительством

объектам, рассматривается система факторов, основанная на ограничениях показателей:

- реагирование на более высокий уровень износа;
- уровень готовности объекта, с учетом риска выполнения строительства, прогнозирование завершения в результате влияния факторов внешней среды;
- выявление на рынке прямых аналогов для сопоставления;
- период завершения строительства;
- выявления прогноза потоков, в результате использования объектом незавершенного строительства после ввода в эксплуатацию незавершенного строительством объекта.

При методике расчета влияния факторов необходимо определение веса каждого фактора на основе их ранжирования.

Дополнение факторов внешней среды способствует определению уровня риска капитальных вложений в незавершенном строительстве объекте и расчет эффективности при прогнозируемом финансировании или приобретения.

Литература

1. Грязнова А. Г. Оценка недвижимости. М. Финансы и статистика, 2009. -496 с.
2. Резниченко, В.С. Системные подходы к определению цен и управление стоимостью в строительстве: справочное пособие с методиками и примерами расчетов / Резниченко В.С., Ленинцев Н.Н.. -2-е изд. - М., 2005. - 516 с.
3. Филь О. А. Особенности оценки объекта, незавершенного строительством // Научное обозрение. 2014. № 7- 2. С. 734-736.

4. Филь О.А. Учет и оценки предприятия как имущественного комплекса //Совершенствование учетно-аналитического обеспечения управления в современных условиях хозяйствования: Сборник научных статей. – Ростов-на-Дону: РГСУ.- 2007.-С. 71-77.

5. Fil O.A. Project Cost Management //Materials of the XI International scientific and practical conference, Trends of modern science, - 2015. Volume 5. Economic science. Sheffield. Science and education – pp.92-96.

6. Майкл Э. Г.: Малый бизнес. От иллюзий к успеху. Возвращение к мифу предпринимательства М.: Олимп-Бизнес, 2012. – 458 с.

7. Петренко Л.К., Побегайлов О.А., Петренко С.Е. Организация работ и управление реконструкцией. Ростов-на-Дону: Рост. гос. стр. ун-т, 2013. – 76 с.

8. Sorensen, H ‘World’s first offshore wave energy converter – Wave Dragon – connected to the grid’. 19th World Energy Congress, Sydney, 2004. pp.65-71

9. Зильберова И.Ю. Анализ научных основ организационно-технологического проектирования и современных методов и моделей оценки организационно-технологических решений // Научное обозрение. 2013. № 9. С. 582-585.

10. Побегайлов О.А. Выработка решений в период кризиса и условиях неопределенности // Инженерный вестник Дона, 2013. № 2. URL: ivdon.ru/magazine/archive/n2y2013/1730

11. Костюченко В.В. Системотехническая методология организации процессов строительного производства // Инженерный вестник Дона, 2012. № 1. - URL: ivdon.ru/magazine/archive/n1y2012/734

References

1. Grjaznova A. G. Ocenka nedvizhimosti [Evaluation of real estate] M. Finansy i statistika, 2009. 496 p.
 2. Reznichenko B.C., Lenincev N.N. Sistemnye podhody k opredeleniju cen i upravlenie stoimost'ju v stroitel'stve: spravochnoe posobie s metodikami i primerami raschetov [Systemic approaches to pricing and value management in construction: a reference guide with methods and examples of calculations] 2-e izd. M., 2005. 516 p.
 3. Fil O. A. Nauchnoe obozrenie. 2014. № 7 (2). pp. 734-736.
 4. Fil O.A. Sovershenstvovanie uchetho-analiticheskogo obespechenija upravlenija v sovremennyh uslovijah hozjajstvovaniija: Sbornik nauchnyh statej. Rostov-na-Donu: RGSU. 2007. pp. 71-77.
 5. Fil O.A. Project Cost Management .Materials of the XI International scientific and practical conference, Trends of modern science, 2015. Volume 5. Economic science. Sheffield. Science and education. pp. 92-96.
 6. Majkl Je. G.: Malyj biznes. Ot illuzij k uspehu. Vozvrashhenie k mifu predprinimatel'stva [Small business. From illusion to success. Returning to the myth of entrepreneurship] M.: Olimp-Biznes, 2012. 458 p.
 7. Petrenko L.K., Pobegajlov O.A., Petrenko S.E. Organizacija rabot i upravlenie rekonstrukciej [Organization of work and management of the renovation]. Rostov-na-Donu: Rost. gos. str. un-t, 2013. 76 p.
 8. Zil'berova I.Ju. Nauchnoe obozrenie. 2013. № 9. pp. 582-585.
 9. Pobegajlov O.A. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2013. № 2. URL: ivdon.ru/magazine/archive/n2y2013/1730
 10. Kostjuchenko V.V. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2012. № 1. URL: ivdon.ru/magazine/archive/n1y2012/734
-