

## К вопросу проведения стоимостной экспертизы инвестиционных проектов реновации

*И.С. Жариков, Е.Н. Пашкова*

*Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова,  
Белгород*

**Аннотация:** В статье рассматривается необходимость проведения стоимостной экспертизы при осуществлении инвестиционной деятельности реновируемых объектов. Статья посвящена актуальной на сегодняшний день проблеме – реновации объектов недвижимости. Исследуются ключевые этапы технической экспертизы и методики оценки технического состояния для определения стоимостных показателей реновируемого объекта. В статье раскрывается проблема определения инвестиционной привлекательности и экономической эффективности реновации. Научная новизна работы заключается в комплексном исследовании факторного пространства и стоимостных показателей реновируемого объекта для определения его инвестиционной привлекательности.

**Ключевые слова:** реновация, стоимостная экспертиза, стоимостные показатели, инвестиционная привлекательность, геоэкономические и технические факторы.

### Введение

Основной исходной данностью при определении стоимостных показателей реновируемого объекта является оценка технического состояния здания. В ходе реновации объекта недвижимости его техническое состояние оказывает существенное влияние на стоимостные показатели, и, как следствие, на инвестиционную привлекательность и экономическую эффективность реновируемого объекта. Оценка технического состояния реновируемого объекта и исследование стоимостных и инвестиционных показателей находятся в разных законодательных плоскостях, их определением занимаются разные специалисты с разными задачами и целями в пределах своих компетенций.

### Исследование

Оценка технического состояния реновируемого объекта, при определении его стоимостных показателей, не должна основываться на данных технического паспорта здания, который может некорректно отражать

---

объемно-планировочные и конструктивные характеристики объекта, а также не содержит информацию о выполненных перепланировках и существенных изменениях пространственных и геометрических характеристик здания [1]. Недостоверность данных технического паспорта, содержащих информацию о физическом износе здания, его объемно-планировочных и конструктивных характеристиках, может существенно исказить результативность определения стоимостных показателей реновируемого объекта.

Основной исходной данностью при определении стоимостных показателей реновируемого объекта является оценка технического состояния здания, в рамках технического обследования или строительно-технической экспертизы, включающая следующие этапы:

1. Локальная оценка технического состояния отдельных ограждающих и несущих конструкций реновируемого здания.
2. Поверочный расчет совместной работы конструктивных элементов реновируемого здания.
3. Определение конструктивной надежности и эксплуатационной безопасности реновируемого здания [2].

Техническое обследование или строительно-техническая экспертиза реновируемого здания проводится в следующей последовательности:

1. Подготовительный этап – исследование имеющихся документов по реновируемому объекту (технические паспорта, проект, градостроительная и разрешительная документация, правоустанавливающие документы).
  2. Предварительное визуальное обследование – визуальный осмотр реновируемого здания с анализом объемно-планировочных и конструктивных характеристик, с обнаружением и выявлением дефектов и деградирующих состояний несущих и ограждающих конструкций.
  3. Сплошное инструментальное обследование – инструментальные измерения геометрических параметров и пространственного положения
-

несущих, ограждающих и ненесущих конструкций, исследование физико-механических характеристик строительных материалов, изделий и конструкций, анализ эксплуатационных факторов, оказывающих влияние на причины появления дефектов и иных деградирующих материалов.

4. Составление экспертного заключения по результатам проведенного обследования или строительно-технической экспертизы, содержащего выводы и рекомендации по дальнейшей эксплуатации здания с учетом выполнения мероприятий по техническому усилению и восстановлению надежности несущих и ограждающих конструкций, а также эксплуатационных свойств изоляционных и отделочных покрытий [3].

Для повышения точности и достоверности расчета стоимостных показателей процесс оценки необходимо совместить с методикой технического обследования или строительно-технической экспертизы, которая будет учитывать затраты на ремонтно-восстановительные работы при реновации объекта недвижимости [4]. Основной исходной данностью при расчете затрат на ремонтно-восстановительные работы реновируемого объекта является комплексная оценка технического состояния конструктивных элементов, изоляционных и отделочных покрытий, ограждающих конструкций, инженерных сетей.

Методика оценки технического состояния объекта реновации должна основываться на ранжировании конструктивных элементов, имеющих устранимые и неустраняемые дефекты [5]. Неустраняемые дефекты характеризуют непригодность конструктивного элемента к дальнейшей эксплуатации и нахождение его в аварийном техническом состоянии со значением физического износа более 70%. Устранимые дефекты и иные несущественные деградирующие состояния могут быть исправлены посредством выполнения работ по реставрации, усилению, реконструкции или капитальном ремонте [6]. При проведении технического обследования

---

или строительно-технической экспертизы реновируемого объекта коммерческого назначения также исследуют состояние архитектурно-градостроительного облика, гибкость объемно-планировочных и конструктивных характеристик для потенциальной реконструкции [7].

Целесообразность технического обследования или строительно-технической экспертизы на стадии определения стоимостных показателей реновируемого объекта обосновывается незначительной стоимостью обследовательских или экспертных услуг. Средняя стоимость обследования или экспертизы типового нежилого здания составляет от 100 до 200 тыс. рублей, что составляет менее 1% от его общей стоимости объекта.

Оценка технического состояния конструктивных элементов исследуемого объекта проводится как необходимость в случаях возможной дальнейшей реновации, в связи с тем, что полученные при обследовании данные существенно влияют на вектор дальнейшего функционального назначения, значение стоимостных показателей и потенциальную инвестиционную привлекательность.

Существующие методологические подходы к оценке технического состояния и проведения строительно-технической экспертизы могут комплексно и эффективно использоваться для определения стоимостных показателей реновируемого объекта при условии систематизации и разработки методики, включающей:

1. Анализ целесообразности и возможности проведения технического обследования или строительно-технической экспертизы.

2. Предложение наиболее эффективной последовательности выполнения исследовательских и экспертных работ, применительно к конкретному реновируемому объекту.

3. Разработка методики ранжирования технических показателей реновируемого объекта.

---

4. Исследование математической зависимости стоимостных и технических показателей реновируемого объекта.

При проведении оценки объектов реновации следует определять инвестиционные и ценообразующие факторы не только технического характера, описанные ранее, но и геоэкономического. Неоднородность и волатильность рынка недвижимости обуславливает рассматривать факторное пространство реновируемого объекта, индивидуально для каждого объекта недвижимости. Очевидно, что основным геоэкономическим фактором недвижимого объекта, особенно для реновируемых объектов, является его местоположение. Именно местоположение является основой для определения уровня инвестиционной привлекательности объекта недвижимости при его реновации.

Фактор местоположения торговых и торгово-развлекательных объектов недвижимости характеризуется степенью проходимости людского потока. Заполняемость торговых площадей напрямую зависит от количества потенциальных покупателей, что в свою очередь формирует стоимостные показатели и, как следствие, уровень инвестиционной привлекательности. Привлекательность офисной недвижимости характеризуется благоприятным местоположением в непосредственной близости от станции метро и центральной части города. Для объектов промышленного и складского назначения территориальное местоположение оценивается наличием транспортных развязок и площадок. Стоимостные показатели реновируемых объектов напрямую зависят от местоположения, характеризующегося рядом геоэкономических параметров [8].

Геоэкономическое факторное пространство характеризуется множеством параметров:

- привлекательностью прилегающей территории (благоустройством территории, архитектурным обликом застройки, уровнем жизни населения в районе, и т.д.);

- состоянием инфраструктуры (насыщенностью района полным перечнем необходимых объектов образовательного, медицинского, коммерческого, развлекательного, социального и др. назначения);

- потенциалом развития (наличием планов по застройке и развитию района, потенциалом улучшения состояния инфраструктуры);

- экологическим состоянием (количеством зеленых насаждений в районе, парками в непосредственной близости от реновируемого объекта, близостью транспортных магистралей, уровнем загрязненности).

- обеспечением транспортной и подъездной доступности (наличием станции метро в непосредственной близости от реновируемого объекта, остановок общественного транспорта, транспортных магистралей и подъездных путей парковок).

Наличие и высокое значение факторного показателя напрямую положительно влияет на стоимостные и инвестиционные показатели реновируемого объекта. Проведенное исследование факторного пространства, состоящего из двух основных технических и геоэкономических факторных групп, выявило зависимость состояния факторов и значение инвестиционной привлекательности и экономической эффективности реновируемых объектов различного назначения [9].

Позиционирование исследуемого объекта как можно ближе к центральной части города повышает эффективность реализации инвестиционно-реновируемого проекта, аналогично, престижность и развитость района. Инфраструктурное и экологическое состояние оказывают влияние на экономические показатели инвестиционных вложений в реновацию [10]. На наш взгляд, технические факторы оказывают еще

---

большее влияние на инвестиционную привлекательность и экономическую эффективность реновации зданий и сооружений, особенно если идет речь о смене функционального назначения реконструированного объекта. Такие технические факторы, как степень технического состояния (процент физического износа), объемно-планировочные и конструктивные характеристики, состояние и наличие инженерных сетей, этажность и строительный объем исследуемого объекта, характеризуют инвестиционную привлекательность именно реновации и как правило не применяются для оценки инвестиционной привлекательности нового строительства, в отличие от геоэкономических факторов.

### **Заключение**

Исходя из ранее проведенного исследования, встает острая необходимость подробного изучения, ранжирования, агрегирования и квалиметрической оценки анализируемых факторов с применением весовых коэффициентов, оказывающих влияние на стоимостные показатели и функциональное направление реновации с целью оценки ее инвестиционной привлекательности и экономической необходимости.

### **Литература**

1. Ильичева Е.Д., Кузьмина Т.К. Слабые стороны проекта организации строительства при прохождении московской государственной экспертизы в условиях реновации // ИВД. 2021. №5 (77), 2021. С. 358-368.
2. Schenyatskaya M.A, Krutilova M.O., Sharapova A.V and Markova A.A. Enhanced technology of quantitative assessment for technological suitability of real estate for technical improvements. 2019. С. 2-7.
3. Krygina A.M., Avilova I.P., Oberemok M.I., Grebenik A.G. Modeling of organizational and functional components of investment and construction controlling in the reproduction of eco-residential real estate. 2020. pp. 10-12.

4. Прядко Н.В. Обследование и реконструкция жилых зданий: учебное пособие. Макеевка.: ДонНАСА, 2006г. 156с.

5. Наумов А.Е., Хай Д.З. К вопросу учета технологических факторов каменной кладки в нормах России и социалистической республики Вьетнам. Промышленное и гражданское строительство. 2014. № 12. С. 62-66.

6. Авилова И.П., Рыкова М.А., Хай Д.З. Модификация показателей экономической эффективности инвестиционно-строительного проекта с использованием профилей риска неполучения доходов проекта. Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. 2014. № 4. С. 133-137.

7. Ильичева Е.Д., Кузьмина Т.К. Особенности и слабые стороны проекта организации строительства в условиях реновации // ИВД. 2021. №5 (77), 2021. С. 597-605.

8. Almeida, M., Ferreira, M., Barbosa, R. // Relevance of Embodied Energy and Carbon Emissions on Assessing Cost Effectiveness in Building Renovation / Buildings. 2018. № 8. pp. 56-75.

9. Жариков И. С. Развитие инструментария инвестиционного проектирования объектов недвижимости при реновации : специальность 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – строительство» : диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук. Жариков Игорь Сергеевич; Воронеж, 2020. 174 с.

10. Zavadskas E. K., Kaklauskas A., Raslanas S. Evaluation of investments into housing renovation / International Journal of Strategic Property Management. 2004. № 8 (3). Pp. 177-190.

### References

1. Il'icheva E.D., Kuz'mina T.K. IVD. 2021. №5 (77). 2021. pp. 358-368.



2. Schenyatskaya M.A., Krutilova M.O., Sharapova A.V and Markova A.A. IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. 2019. pp. 2-7.
3. Krygina A.M., Avilova I.P., Oberemok M.I., Grebenik A.G. IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. 2020. pp. 10-12.
4. Pryadko N.V. Obsledovanie i rekonstruktsiya zhilykh zdaniy [Inspection and reconstruction of residential buildings]: uchebnoe posobie. 2006. 156 p.
5. Naumov A.E., Khay D.Z. Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo. 2014. № 12. pp. 62-66.
6. Avilova I.P., Rykova M.A., Khay D.Z. Vestnik Belgorodskogo gosudarstvennogo tekhnologicheskogo universiteta im. V.G. Shukhova. 2014. № 4. pp. 133-137.
7. Il'icheva E.D., Kuz'mina T.K. IVD. 2021. № 5 (77), 2021. pp. 597-605.
8. Almeida M., Ferreira M., Barbosa R. Buildings. 2018. № 8. pp. 56-75.
9. Zharikov I. S. Razvitie instrumentariya investitsionnogo proektirovaniya ob"ektov nedvizhimosti pri renovatsii [Development of tools for investment design of real estate objects during renovation]: spetsial'nost' 08.00.05 «Ekonomika i upravlenie narodnym khozyaystvom: ekonomika, organizatsiya i upravlenie predpriyatiyami, otraslyami, kompleksami – stroitel'stvo». Voronezh, 2020. 174 p.
10. Zavadskas E. K., Kaklauskas A., Raslanas S. Evaluation of investments into housing renovation. International 2004. № 8 (3). pp. 177-190.