

**АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ,
СТРОИТЕЛЬСТВА ИЛИ АРЕНДЫ ЗДАНИЯ ДЛЯ НУЖД
ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ**

М.З.Баховская¹, А.А.Кисляков²

¹ФГБОУ ВО «Ижевский государственный технический университет имени М.Т. Калашникова»
Российская Федерация, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Студенческая, 7

²ФГБОУ ВО «Ижевский государственный технический университет имени М.Т. Калашникова»
Российская Федерация, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Студенческая, 7
bakhovskaia@mail.ru

В статье рассматривается сравнительный анализ затрат строительства, приобретения и аренды здания (помещений) для размещения государственного учреждения. Приведен расчет для строительства, приобретения и аренды здания (помещений).

Ключевые слова: сравнительный анализ затрат, строительство, аренда, приобретение, экономическая целесообразность, государственное учреждение.

**ANALYSING THE ECONOMIC FEASIBILITY OF ACQUIRING, CONSTRUCTING
OR LEASING A BUILDING FOR THE NEEDS OF A GOVERNMENT AGENCY**

M.Z. Bakhovskaja¹, A.A. Kisljakov²

¹FGBOU VO «M.T. Kalashnikov Izhevsk State Technical University»
Russian Federation, Udmurt Republic, Izhevsk, 7, Studencheskaya St.

²FGBOU VO «M.T. Kalashnikov Izhevsk State Technical University»
Russian Federation, Udmurt Republic, Izhevsk, 7, Studencheskaya St.
bakhovskaia@mail.ru

The article considers a comparative analysis of the costs of construction, acquisition and lease of a building (premises) to accommodate a public institution. The calculation for construction, acquisition and lease of the building (premises) is given.

Keywords: comparative cost analysis, construction, lease, acquisition, economic feasibility, government agency.

Введение

В современных условиях оценка недвижимости стала неотъемлемой частью любой сделки и операции, связанных с имуществом. В случае планирования размещения государственных органов на новых объектах недвижимости необходимо осуществить оценку стоимости затрат и экономическую целесообразность вложения финансовых ресурсов.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости [1]. В любой текущий момент времени общее предложение на рынке недвижимости складывается из двух элементов – предложение уже существующей и новой недвижимости [2].

При принятии решений относительно вложений в недвижимость используются три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный [3]. Сравнительный подход определяет рыночную стоимость недвижимости на основе аналогичных объектов. Основу сравнительного подхода составляет предложение, что рыночная стоимость объекта оценки связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. [4]

При определении вариантов наилучшего и эффективного использования выделяют четыре основных критерия:

- физическая возможность;
- допустимость с точки зрения законодательства;
- финансовая целесообразность;
- максимальная продуктивность [5].

В контексте недвижимости, где решения могут иметь долгосрочные и значительные финансовые последствия, правильное принятие решений становится еще более важной целью.

В данной работе рассматривается экономическая целесообразность трех вариантов: приобретение, строительство и аренда здания (помещения) на примере Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Удмуртской Республике, расчеты выполнены на основании внутренних требований данного учреждения. Рассмотрены экономические аспекты для принятия решения о выборе оптимального варианта.

Расчет затрат

Для определения экономической целесообразности вариантов приобретения, аренды и строительства зданий для размещения органов СФР необходимо провести анализ затрат:

-расчет стоимости строительства здания в соответствии с укрупненными нормативами стоимости строительства, утвержденные Минстроем России.

-расчет стоимости затрат на приобретение объекта недвижимости, выполненный по методике определения начальной (максимальной) цены контракта, предусмотренной Федеральным законом от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;

-расчет затрат на оборудование рабочих мест;

- расчет средней рыночной стоимости аренды 1 кв.м. офисных помещений.

Расчет затрат на покупку и аренду здания (помещения) составлен на основе метода сопоставления рыночных цен. Для этого произведен анализ публично доступных источников с целью определения среднего рыночного значения стоимости квадратного метра недвижимости. Расчет затрат произведен для Удмуртской Республики.

Расчетная стоимость затрат на приобретение здания (помещения)

Расчет затрат, связанных с покупкой здания, определяется по формуле:

$Z_{\text{приоб.}} = (R_{\text{рын.}} \cdot 1 \text{ кв.м.} \cdot SN) + Z_{\text{зобор.}}$, где

$R_{\text{рын.}} 1 \text{ кв.м.}$ – стоимость недвижимости офисных помещений в с. Шаркан Удмуртской Республике, составляет 43 029,77 руб.

SN - нормативная площадь требуемых помещений для Клиентской службы в Шарканском районе Удмуртской Республики, в соответствии с СП 242.1325800.2015 составляет 250,84 кв.м.

$Z_{\text{зобор.}}$ - затраты на оборудование рабочих мест рассчитываются по формуле:

$Z_{\text{лвс}} = Q_{\text{лвс}} \cdot R_{\text{лвс}}$, где

$Q_{\text{лвс}}$ - количество портов;

$R_{\text{лвс}}$ – стоимость одного порта с учетом нормативов, предусмотренных приложением 1 к Приказу Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации №804 от 05.05.2023г составляет

Количество портов определяется по формуле:

$Q_{\text{лвс}} = ЧС \cdot 1,1^2 \cdot K_t$, где

$ЧС$ – численность специалистов;

1,1 - резерв портов на возможное увеличение численности специалистов;

2 – количество портов на одно рабочее место специалиста;

K_t – коэффициент, учитывающий создание технологических портов, равный 1,4;

Количество портов будет составлять 22.

Затраты на оборудование рабочих мест составит 250 800 руб.

$Z_{\text{приоб.}} = (43029,77 \cdot 250,84) + 250800 = 11\,044\,387,51$ руб.

Затраты на приобретение здания (помещения) составляют 11 044 387,51 руб.

Расчетная стоимость затрат на аренду здания (помещения)

Расчетная стоимость затрат на аренду здания (помещения) из расчета срока аренды 10 лет рассчитывается по формуле:

$Z_{аренда} = (P_{1кв.м} * SN + Z_{обор}) * 10$, где
 $P_{1кв.м}$ – стоимость аренды 1 кв.м в год;
 $Z_{обор.}$ – затраты на оборудование рабочих мест
 SN - нормативная площадь требуемых помещений.

Расчет стоимости затрат на приобретение объекта недвижимости, выполненный по методике определения начальной (максимальной) цены контракта.

$Z_{аренда} = (2018,31 * 250,84 + 250800) * 10 = 7\,570\,728,80$ руб.

Затраты на аренду здания (помещения) составляют 7 570 728,80 руб.

Расчетная стоимость затрат на строительство здания (помещения)

Расчет затрат на строительство здания (помещения) произведен по сборникам укрупненных нормативов цен строительства на 2023 год. Для расчета были использованы сборники укрупненных нормативов:

- НЦС 81-02-02-2023. Сборник № 02. Административные здания (Приказ Минстроя России от 22 февраля 2023 г. № 119/пр);

- НЦС 81-02-12-2023. Сборник №12. Наружные электрические сети (Приказ Минстроя России от 06 марта 2023 г. №153/пр);

- НЦС 81-02-13-2023. Сборник №13. Наружные тепловые сети (Приказ Минстроя России от 06 марта 2023 г. №158/пр);

- НЦС 81-02-14-2023. Сборник №14. Наружные сети водоснабжения и канализации (Приказ Минстроя России от 06 марта 2023 г. №159/пр).

$Z_{строительство} = P_{строительства} + Z_{обор}$

$Z_{строительство} = 19\,298\,630,00 + 250800 = 19\,549\,430,00$ руб.

Затраты на строительство здания (помещения) составляют 19 549 430,00 руб.

Экономическое обоснование целесообразности аренды здания (помещения)

Сравнительный анализ производится по формуле:

$Z_{аренда} < Z_{приобретение} < Z_{строительство}$

где:

$Z_{аренда}$ – Расчетная стоимость затрат на аренду здания (помещения) для Клиентской службы в с. Шаркан Удмуртской Республики – 7 570 728,80 рублей, в том числе затраты на оборудование рабочих мест.

$Z_{приобретение}$ – Для приобретения здания рассматривались предложения на рынке недвижимости по Удмуртской Республике. Расчетная стоимость затрат на приобретение здания (помещения) для Клиентской службы в с. Шаркан Удмуртской Республики с требуемыми параметрами офисных помещений и требуемых площадей – 11 044 387,51 рублей.

$Z_{строительство}$ – Расчетная стоимость затрат на строительство здания (помещения) для Клиентской службы в с. Шаркан Удмуртской Республики составляет – 19 549 430,00 рублей, в том числе затраты на оборудование рабочих мест.

Таким образом: $7\,570\,728,80 < 11\,044\,387,51 < 19\,549\,430,00$

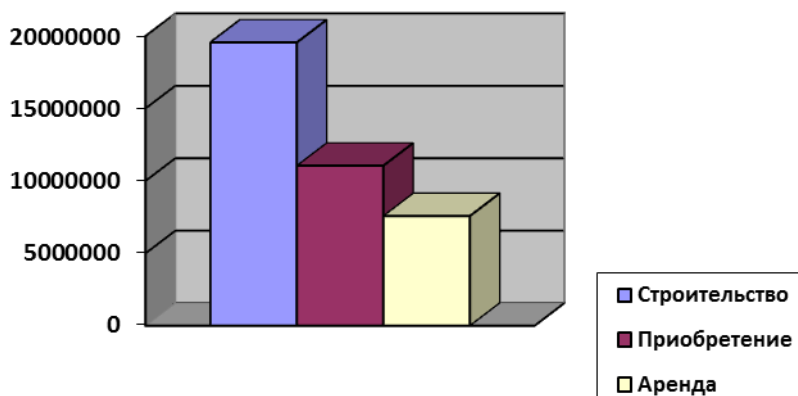


Рис. 1 Распределение затрат по трем вариантам: на приобретение, строительство и аренда здания (помещения)

Здания (помещения) с требуемыми параметрами в с. Шаркан отсутствуют, в связи с этим при сравнении затрат на аренду и строительство, аренда является более целесообразной.

Заключение

В заключении, можно отметить, что аренда помещений для государственных учреждений является экономически целесообразным решением по многим причинам. Во-первых, это позволяет минимизировать затраты на строительство и ремонт собственных зданий. Во-вторых, аренда помещений предоставляет возможность быстро реагировать на изменения в организационной структуре или численности сотрудников (при реорганизации численность сотрудников может быть сокращена). В-третьих, арендодатель обычно содержит помещения, что освобождает арендатора от некоторых затрат на обслуживание и ремонт.

Однако следует учитывать, что аренда имеет свои недостатки, такие как повышение арендных плат в будущем или необходимость освобождения помещений по истечении срока договора.

В любом случае решение об аренде, покупке или строительства должно основываться на анализе затрат и ожидаемых потребностях, а также на рассмотрении возможных преимуществ и недостатков каждого варианта.

Список использованных источников

1. Асаул А.Н., Экономика недвижимости/ А.Н. Асаул, А.В. Карасев. СПб: Питер. 2005.
2. Подсорин В.А., Евдокимов О.Г. Экономика недвижимости: Учебное пособие. М: МГУПС(МИИТ). 2014. 128 с.
3. Жулькова Ю.Н., Экономика недвижимости: учебное пособие/ Ю.Н. Жулькова, О.В., Степанова. Нижегород. гос. Архитектур-стори.ун-т. Н.новгород: ННГАСУ, 2016. 114 с.
4. Кузнецова О.П. Экономика недвижимости: учебное пособие/ О.П.Кузнецова. Омск: Изд-во ОмГТУ, 2020. 256 с.
5. Мезенцева О.В. Оценка коммерческой недвижимости: учебное пособие/О.В.Мезенцева. Екатеринбург. УрФУ,2011. 115 с.

References

1. Asaul A.N., Ekonomika nedvizhimosti/ A.N. Asaul, A.V. Karasev. SPb: Piter. 2005.
2. Podsorin V.A., Evdokimov O.G. Ekonomika nedvizhimosti: Uchebnoe posobie. M: MGUPS(МИИТ). 2014. 128 s.
3. Zhul'kova Yu.N., Ekonomika nedvizhimosti: uchebnoe posobie/ Yu.N. Zhul'kova, O.V., Stepanova. Nizhegor. gos. Arkhitektur-storit.un-t. N.novgorod: NNGASU, 2016. 114 s.
4. Kuznetsova O.P. Ekonomika nedvizhimosti: uchebnoe posobie/ O.P.Kuznetsova. Omsk: Izd-vo OmGTU, 2020. 256 s.
5. Mezentseva O.V. Otsenka kommercheskoy nedvizhimosti: uchebnoe posobie/O.V.Mezentseva. Ekaterinburg. UrFU,2011. 115 s.

© Bakhovskaja M.Z., Kisljakov A.A., 2023

УДК 336.018

СОВРЕМЕННАЯ ДЕНЕЖНАЯ ТЕОРИЯ: ПОДХОДЯТ ЛИ ЕЁ РЕКОМЕНДАЦИИ БЕЛАРУСИ

Е. С. Бринкевич

Белорусский национальный технический университет
Республика Беларусь, г. Минск, пр. Независимости 65, 220013
brinkevicevgenia@gmail.com