УЧЁТ ЗАТРАТ НА РЕКОНСТРУКЦИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ АНАЛИЗЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ. КРИТЕРИЙ ФИНАНСОВОЙ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ

СЛУЦКИЙ А.А., к.т.н.,
Заместитель председателя Комитета по научным
и методологическим вопросам в оценочной деятельности
Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков
(Национальное объединение)

Введение

На втором этапе анализа наиболее эффективного использования (АНЭИ) объекта оценки – этапе АНЭИ единого объекта недвижимости – анализируется то, насколько объект капитального строительства, фактически присутствующий на земельном участке, соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, как вакантного (не застроенного) [1].

При этом возможны всего три варианта использования существующего объекта капитального строительства:

1. сохранение (с возможным ремонтом и/или модернизацией);
2. реконструкция под иное функциональное назначение;
3. снос с оставлением земельного участка свободным от застройки или с последующим строительством нового объекта капитального строительства – в данном случае комплекса апартаментов элитного класса.

Здесь мы рассматриваем только второй, наиболее сложный, вариант. Тем не менее всё сказанное далее в той или иной мере распространяется и на остальные два варианта.

Практика показала, что чётко сформированный методологический подход к решению рассматриваемого вопроса в практике российской оценки в настоящее время отсутствует. Тем не менее, как будет показано далее, с использованием представлений о процессе реконструкции имеются сосем несложные его решения без привлечения экстраординарных средств вроде составления локальной сметы реконструкции, чего в реальной практике оценки ожидать нереально.

Достройка и ремонт (реконструкция) не эквивалентны по затратам при одинаковом износе

При анализе процессов капитального ремонта и реконструкции необходимо учитывать то, что затраты, которые необходимо понести для устранения физического и функционального износа и конструктивных элементов здания, и здания целиком, не равны затратам, которые необходимо понести для их создания (строительства).

При строительстве (достройке) нового здания связь между степенью строительной готовности здания (понимаемой как физический износ и функциональное

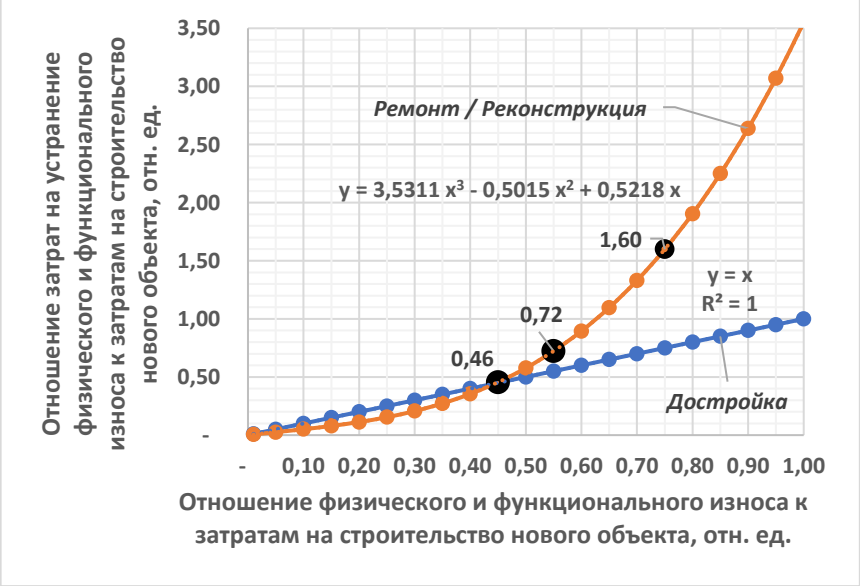
[1] Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15th Edition, Appraisal Institute, Chicago, Illinois

устаревание) и затратами, которые необходимо понести для его достройки строго прямопропорциональна.
С другой стороны, в [2] обосновывается нелинейная связь между затратами на ремонт / реконструкцию и величиной физического износа и функционального устаревания, которые устраняются в этих процессах.
Эта связь отлично аппроксимируется уравнением полинома третьей степени

$$(Звр : Зсн) = 3{,}5311 \times (ФИ : Зсн)^3 - 0{,}5015 \times (ФИ : Зсн)^2 + 0{,}5218 \times (ФИ : Зсн)$$

где
Звр – затраты восстановительного ремонта, модернизации или реконструкции;
Зсн – затраты строительства нового объекта капитального строительства;
ФИ – физический износ и функциональное устаревание, подлежащие устранению.

Эта связь проиллюстрирована на графике ниже.



Как указывается в многочисленных учебниках, реконструкция имеет смысл в том случае, если величина затрат восстановительного ремонта не превышает 70% от затрат на строительство нового здания [3]. Из приведённого выше графика следует,

[2] Белых А.В. (2013), Моделирование физического износа объектов недвижимости методами доходного подхода, Журнал правовых и экономических исследований, 2013, №3, http://giefjournal.ru/sites/default/files/015_1.pdf , Слуцкий А.А. (2021), Аналитический метод определения корректировки удельных цен и ставок аренды зданий – аналогов на различие в физическом состоянии с объектом оценки, Теория, методология и практика оценки, 23.02.2021, http://tmpo.su/sluckij-a-a-analiticheskij-metod-opredeleniya-korrektirovki-udelnyx-cen-i-stavok-arendy-zdanij-analogov-na-razlichie-v-fizicheskom-sostoyanii-s-obektom-ocenki/

[3] См.: Шагин А.Л., Гончаренко Д.Ф., Бондаренко Ю.В., Гончаров В.Б. (1991), Реконструкция зданий и сооружений, Под ред. Шагина А.Л., М.: Высшая школа, http://books.totalarch.com/reconstruction_of_buildings_and_structures_1991 , Афанасьев А.А., Матвеев Е.П. (2008), Реконструкция жилых зданий, Часть I, Технологии восстановления эксплуатационной надежности жилых зданий, Учебное пособие, М.: ОАО "ЦПП", https://gosthelp.ru/text/Rekonstrukciyazhilyxzdani.html , Бузырев В.В., Васильева Н.В., Чекалин В.С., Мартынов В.Ф. (2019). Экономика жилищной сферы. Учебник, М.: Изд-во РИОР, https://znanium.com/catalog/document?id=355434 и нек. др.

что величина физического и функционального износа здания не должна превышать 50% (дополнительно на графике показано, что равенство затрат на строительство и на реконструкцию достигается при величине физического износа и функционального устаревания примерно в 45%).
Однако, такой подход применим только к плановым мероприятиям ремонта и реконструкции зданий, который характерен, прежде всего, плановой экономике. Рыночная же экономика действует иными инструментами в силу чего в зависимости от конъюнктуры рынка реконструкция может осуществляться и при больших величинах физического износа и функционального устаревания.

Структура затрат на строительство и на капитальный ремонт / реконструкцию

Далее мы исходим из того достаточно очевидного обстоятельства, что в процессе реконструкции той или иной степени строительного воздействия подвергаются все структурные элементы здания. Соответственно, можно утверждать, что затраты на реконструкцию состоят

1. затрат на полную замену одной части конструктивных элементов;
2. затрат на капитальный ремонт той или иной степени второй части конструктивных элементов (далее мы под «капитальным ремонтом» понимаем «выборочный капитальный ремонт», затраты на который составляют 20% от затрат на создание нового конструктивного элемента, однако, более внимательное рассмотрение может использовать и иные цифры в пределах от 11% до 30% от затрат на создание нового элемента).

Поэтому, зная структуру затрат на строительство нового здания, можно оценить размер затрат, требуемых для замены и/или капитального ремонта конструктивных элементов, которые можно толковать, как величину физического износа и функционального устаревания, которые требуется устранить. При этом нелинейный характер связи между величиной физического износа и функционального устаревания и затратами на их устранение учитывается по приведённым выше формуле и графику.

Практическое применение

В [4] была отмечена тенденция к редевелопменту административных зданий и зданий низкоклассных бизнес – центров в Москве в комплексы апартаментов, как массового, так и элитного классов, что определяется их местоположением.
Это является наглядным подтверждением того, что осознав неэффективность офисного использования таких зданий, собственники приводят их к использованию, которое является наиболее эффективным.
Далее рассмотрим два практических примера, в которых с помощью несложной описанной методологии оцениваются размеры затрат, требуемых для реконструкции административно – офисных зданий в комплексы апартаментов.
При этом обратим внимание на то, что по данным Knight Frank Russia на 2021 год « … хорошую доходность проект редевелопмента административного здания в апартаменты может получить только в том случае, если приобретаемое здание не

[4] Слуцкий А.А. (2022), Тенденция к редевелопменту бизнес – центров в Москве, Теория, методология и практика оценки, 22.08.2022, http://tmpo.su/sluckij-a-a-tendenciya-k-redevelopmentu-biznes-centrov-v-moskve/

будет стоить выше 100 тыс. руб. за 1 кв. м при расположении в центре города и 80 тыс. руб. за 1 кв. м — за его пределами» [5]. Далее мы убедимся в справедливости (достоверности) указанных значений.
Укажем также, что наш анализ данных о структуре затрат на строительство многоквартирных домов, приведённых в Справочнике оценщика «Жилые дома» ООО КО-ИНВЕСТ показал, что

- доля затрат на создание элементов нового многоквартирного здания, которые надо рассматривать, как подлежащие полной замене в процессе реконструкции изменяются от 30% (в варианте «лёгкой» реконструкции) до 70% (в варианте «жёсткой», «глубокой» реконструкции),
- доля затрат на создание элементов нового многоквартирного здания, которые надо рассматривать, как подлежащие выборочному капитальному ремонту в процессе реконструкции изменяются от 70% (в варианте «лёгкой» реконструкции) до 30% (в варианте «жёсткой», «глубокой» реконструкции).

Примеры, которые рассмотрены ниже соответствуют этим граничным случаям.

Проект «лёгкой» реконструкции административного здания или низкокачественного бизнес – центра в комплекс апартаментов массового спроса в периферийных и окраинных районах Москвы

Примеры такого рода проектов рассмотрены в [6].
В этом случае реконструкция может сводиться к полной замене 30% (в стоимостном выражении) конструктивных элементов здания и выборочному капитальному ремонту 70% (в стоимостном выражении) конструктивных элементов здания. В этом случае величину физического износа и функционального устаревания можно оценить как 0,30 x 1,00 + 0,70 x 0,20 = 0,30 + 0,14 = 0,44. В соответствии с графиком, представленным выше, величина затрат на реконструкцию составит около 50% от затрат на строительство нового здания.
Если к этому значению добавить затраты на переподключение здания к внешним сетям, которые в Москве достигают 10% от затрат на строительство нового здания, а итог увеличить в два раза для учёта прибыли предпринимателя и, то итоговая оценка затрат на реконструкцию составит 1,20 от затрат на строительство нового здания.
При этом затраты на строительство нового многоквартирного здания массового спроса в настоящее время можно оценить в 110 000 руб./кв.м.
Если принять, что цена приобретения объекта под реконструкцию вместе с правами на землю составляет 80 000 руб./кв.м., то оценка затрат на проект реконструкции с учётом прибыли предпринимателя составит 80 000 руб./кв.м. + 1,20 x 110 000 руб./кв.м. = 80 000 руб./кв.м. + 132 000 руб./кв.м. = 212 000 руб./кв.м.
При этом удельная цена предложения на продажу апартаментов в таких проектах составляет 250 000 – 350 000 руб./кв.м., что и обеспечивает коммерческую эффективность такого рода проектов, которая находится на уровне проектов строительства нового жилья массового спроса в тех местах, где такое жильё строить нельзя.

---

[5] Мерцалова А. (2021), Дом в офисе. Альтернативных апартаментов становится больше, КоммерсантЪ. Дом, 21.10.2021, https://www.kommersant.ru/doc/5039402
[6] Слуцкий А.А. (2022), Тенденция к редевелопменту бизнес – центров в Москве, Теория, методология и практика оценки, 22.08.2022, http://tmpo.su/sluckij-a-a-tendenciya-k-redevelopmentu-biznes-centrov-v-moskve/

Вместе с тем, мы видим, что для коммерческого успеха проекта реконструкции требуется рост стоимости не на десятки процентов, а в несколько раз – в данном случае в три - четыре раза.

Проект «жёсткой», «глубокой» реконструкции административного здания или низкокачественного бизнес – центра в комплекс элитных апартаментов в центре Москвы

Пример такого рода проекта рассмотрен в статье, принятой к публикации в журнале Банковское кредитование.
В этом случае проект реконструкции может сводиться к выборочному капитальному ремонту 30% (в стоимостном выражении) конструктивных элементов здания – фактически это только фундаменты, наружные стены и перекрытия - и полной замене 70% (в стоимостном выражении) конструктивных элементов здания – фактически это все оставльные конструктивные элементы здания.
В этом случае величину физического износа и функционального устаревания можно оценить как 0,30 х 0,20 + 0,70 х 1,00 = 0,06 + 0,70 = 0,74. В соответствии с графиком, представленным выше, величина затрат на реконструкцию составит около 160% от затрат на строительство нового здания.
Если к этому значению добавить затраты на переподключение здания к внешним сетям, которые в Москве достигают 10% от затрат на строительство нового здания, а итог увеличить в два раза для учёта прибыли предпринимателя и, то итоговая оценка затрат на реконструкцию составит 3,50 от затрат на строительство нового здания.
При этом затраты на строительство нового многоквартирного здания класса премиум в настоящее время можно оценить в 210 000 руб./кв.м.
Если принять, что цена приобретения объекта под реконструкцию вместе с правами на землю составляет 110 000 руб./кв.м., то оценка затрат на проект реконструкции с учётом прибыли предпринимателя составит 110 000 руб./кв.м. + 3,50 х 210 000 руб./кв.м. = 110 000 руб./кв.м. + 735 000 руб./кв.м. = 845 000 руб./кв.м.
При этом удельная цена предложения на продажу апартаментов в таких проектах составляет 1 200 000 – 1 500 000 руб./кв.м. (и более), что и обеспечивает коммерческую эффективность такого рода проектов, которая находится на уровне проектов строительства нового жилья массового спроса в тех местах, где элитное жильё строить нельзя.
Вместе с тем, мы опять видим, что для коммерческого успеха проекта реконструкции требуется рост стоимости не на десятки процентов, а в несколько раз – в данном случае в семь и более раз.

Заключение

Таким образом, как показано выше предложенный методологический подход, не являясь сложным в применении хорошо соответствует реалиям рынка и может без особых проблем применяться в процессе анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.
Кроме того, его можно с успехом применять при оценке величины (стоимости) обременения, налагаемого на здание статусом объекта культурного наследия, что будет продемонстрировано в упомянутой выше статье.