

Издатель

ФГБОУ «Петрозаводский государственный университет»
Российская Федерация, г. Петрозаводск, пр. Ленина, 33

Студенческий научный электронный журнал

StudArctic Forum

<http://saf.petrso.ru>

№ 3(7), 2017

Главный редактор

И. В. Савицкий

Редакционный совет

С. Б. Васильев
Г. Н. Колесников
А. Н. Петров

Редакционная коллегия

М. И. Зайцева
А. Ю. Борисов
Т. А. Гаврилов
А. Ф. Кривоноженко
Е. И. Соколова
Л. А. Девятникова
Ю. В. Никонова
Е. О. Графова
А. А. Кузьменков
Р. В. Воронов
М. И. Раковская

Службы поддержки

А. Г. Марахтанов
А. А. Чалкин
Э. М. Осипов
Е. П. Копалева

ISSN 2500-140X

Адрес редакции

185910, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ленина, 33.

E-mail: saf@petrsu.ru

<http://saf.petrso.ru>

УДК 69.003.13

Экономика и управление

Обоснование инвестиций в реконструкцию

ПИЛЕВИЧ
Никита Олегович *Санкт-Петербургский Политехнический университет
Петра Великого, студент, pilevich.n@yandex.ru*

КОМАРОВ
Юрий Павлович *Санкт-Петербургский Политехнический университет
Петра Великого, студент, Kresnik12@yandex.ru*

СМИРНОВ
Егор Андреевич *Санкт-Петербургский Политехнический университет
Петра Великого, студент, egich-gaara@mail.ru*

Ключевые слова:

реконструкция
экономическая эффективность
проектов
инвестиционная оценка
капиталообразующие инвестиции

Аннотация:

Необходимость реконструкции жилых, общественных и производственных зданий связана с устранением морального и физического старения. Реконструкция строительных объектов предоставляет интерес для инвесторов. В данной статье рассмотрены вопросы эффективности инвестиций в проекты реконструкции как с целью получения прибыли, так и в целях восстановления культурного наследия. Также представлены показатели экономической эффективности проектов реконструкции.

Основной текст

Введение

Законом РСФСР от 26 июня 1991 г. № 1488-1 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" (ред. от 19.07.2011) введено разделение инвестиций по их цели на две категории:

1. Капиталообразующие (реальные) инвестиции в форме капитальных вложений — это вложения денежных средств и иного капитала с целью воспроизводства основных фондов.

2. Портфельные (финансовые) инвестиции — это капитал, вкладываемый в ценные бумаги [1].

В налоговом законодательстве для зданий и сооружений, отнесённых к основным средствам, под реконструкцией понимается их переустройство, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономических показателей и осуществляемое по проекту реконструкции в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции [2].

Реконструкция зданий и сооружений относится к особому виду строительных работ, представляющих из себя комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (высоты, количества этажей, площади, объема), проводимых для:

- гражданских зданий с целью повышения комфортности проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг;
- промышленных зданий с целью технического перевооружения, модернизации производства, направленных на изменение номенклатуры и/или увеличения объема выпускаемой продукции, улучшения условий труда.

Необходимость реконструкции жилых, общественных и производственных зданий связана с устранением морального и физического старения, вызванного как объективными (естественный износ, изменение представлений о комфортности, научно-технический прогресс), так и субъективными (низкое качество технической эксплуатации, несвоевременное проведение ремонтов и т.п.) причинами [3, 4].

Показатели экономической эффективности

Оценка капиталобразующих инвестиций проведена по следующим показателям:

1) доходность инвестиций, рассчитываемый по формуле [5, 6]:

$$D = \Pi / I \quad (1)$$

где:

D — доходы от деятельности

I — инвестиции по проекту

Π — прибыль от реализации проекта

2) срок окупаемости, рассчитываемый по формуле [7]:

$$PP = I / D_c \quad (2)$$

где

PP — срок окупаемости в годах

D_c — среднегодовая прибыль

3) Общий доход [8]:

$$TP = P * Q \quad (3)$$

где

TP – общий доход;

P – цена;

Q – количество.

С точки зрения социальной и культурной значимости не существует объективных показателей для обоснования инвестиций в проекты реконструкции. В подавляющем числе таких проектов в роли инвестора выступает государство, которое не преследует цели извлечения прибыли. Следовательно, применение показателей экономической эффективности в данном случае нецелесообразно. Обоснованием инвестиций занимаются компетентные государственные органы. Финансируются эти проекты по-разному. Если объект имеет федеральное значение, его вносят в план Федерального бюджета на реконструкцию или реставрацию исторических памятников. Объекты муниципального значения финансируются из бюджета города. Многие памятники находятся в частной собственности и финансируются инвесторами.

Проекты реконструкции

Инвестиции в реконструкцию объектов капитального строительства – один из самых заманчивых путей для потенциального инвестора. В частности, одно из направлений инвестиций в реконструкцию – переоборудование офисных зданий в жилые помещения, под апартаменты с целью последующей продажи.

При реконструкции здания должны быть учтены следующие факторы [9, 10]:

- комфортность;
- капитальность;
- экологичность и гигиена;
- безопасность;
- экономичность.

Данные факторы в обязательном порядке должны быть учтены, иначе инвестор, вкладывающийся в реконструкцию, рискует остаться без прибыли.

Рассмотрим примеры проектов реконструкции.

ПСК МИР-Строй предлагает инвесторам вкладывать деньги в проект реконструкции здания в Москве по улице Гольяновской, д.5, к.9. Согласно техническим характеристикам, пятиэтажное здание

имеет общую площадь 4608 кв. м, соответствует классу «С» (обычно это здания старой постройки, в которых не проводилась реконструкция или капитальный ремонт).

Компания предлагает привлечь средства к реконструкции данного офисного здания в жилое для последующей продажи апартаментов. Привлекательными для потенциальных жильцов будут такие факторы как:

- удобное расположение дома;
- развитая инфраструктура;
- цена.

Авторы данного проекта считают, что вложение средств в их проект является наименее рискованным по ряду причин, в том числе: поддержки правительства Москвы, динамический рынок жилой и коммерческой недвижимости, растущий спрос покупателей.

Следующий рассматриваемый объект - это проект реконструкции здания в городе Санкт-Петербург по адресу пр. Римского-Корсакова, д.37-А. Первая часть флигеля в данный момент занята компанией "СВАРОГ ФИЛЬМ", во второй части - планируется реконструкция, предполагающая полное восстановление этой части здания.

Рассмотрена реконструкция 2-х этажного здания школы под жилой дом с надстройкой в 2 этажа в Республике Башкортостан. Для потенциальных жильцов привлекательность состоит в удобном расположении дома; рядом с домом находится общеобразовательная школа, стадион. Для отдыха и развлечения рядом есть парки, кинотеатр, драмтеатр и набережная.

Такими же преимуществами обладает реконструкция 2-х этажного жилого дома с надстройкой и обстройкой здания до 12-ти этажей в Московской области.

Для всех объектов, описанных выше, цель инвестиций заключается в получении прибыли (табл. 1). Однако не всегда это является главной целью инвестиций.

Таблица 1. Экономические показатели проектов реконструкции

| Город | Адрес | Форма реализации проекта | Доходность, % | Срок окупаемости в годах | Общий доход тыс. рублей |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|-------------------------|
| Москва | улица Гольяновской, д.5, к.9 | Прямая продажа | 150 | 1 | 600000 |
| Санкт-Петербург | пр. Римского-Корсакова, д.37-А | Прямая продажа | 750 | 1 | 90798 |
| Санкт-Петербург | пр. Римского-Корсакова, д.37-А | Гостиница | 46 | 3,1 | 9111 |
| Стерлитамак | ул. Карла Маркса, д.125 | Прямая продажа | 333 | 1 | 100000 |
| Москва | ул. Ивантеевская, д.1, к.6 | Прямая продажа | 185 | 2 | 650000 |

Зачастую объекты реконструкции несут в себе культурную роль [10, 11]. Одним из самых крупных подобных объектов в Санкт-Петербурге можно считать масштабную реконструкцию и реставрацию Восточного крыла Главного штаба.

Здание было возведено в 1829 году, в восточном крыле располагалось министерство иностранных дел и финансов, а с 1993 года корпус был передан государственному музею Эрмитаж. В 2008 году началась масштабная реконструкция архитектурного памятника. В ходе мероприятий по реконструкции необходимо было, не затронув внешний облик здания, полностью переоборудовать его в современных просторный музейный комплекс.

Заказчиком выступил государственный музей Эрмитаж. Консорциум компания «Интарсия» выиграла тендер на строительство, стоимость работ должна была составить 4 418 414 868 рублей. Инвесторами выступили Всемирный банк и министерство культуры, а разработкой архитектурного проекта стала «Студия 44». По разным оценкам, общая стоимость работ превысила 7 миллиардов рублей.

Строители добились невероятных результатов, создав одно из самых необычных и запоминающихся музейных пространств, в котором на настоящий момент проходят выставки современного искусства, неизменно пользующиеся популярностью у петербуржцев и гостей города. В ходе реконструкции пять дворов были соединены в единый атриум под стеклянным куполом, выставочные помещения и музейные залы подверглись масштабной реставрации. Помимо косметических и архитектурных изменений были проведены и работы по заглублению дворов и подвалов ниже отметки существующих фундаментов, были заменены деревянные перекрытия на железобетонные и произведен ремонт фасадов. Помимо музея, в здании располагаются также кафе,

музейные магазины, галереи и лекционные залы. Композиционными акцентами выступают огромные двери высотой 14 метров и анфилада.

Заключение

Результаты расчетов показателей экономической эффективности приведены на рисунках 1-3.

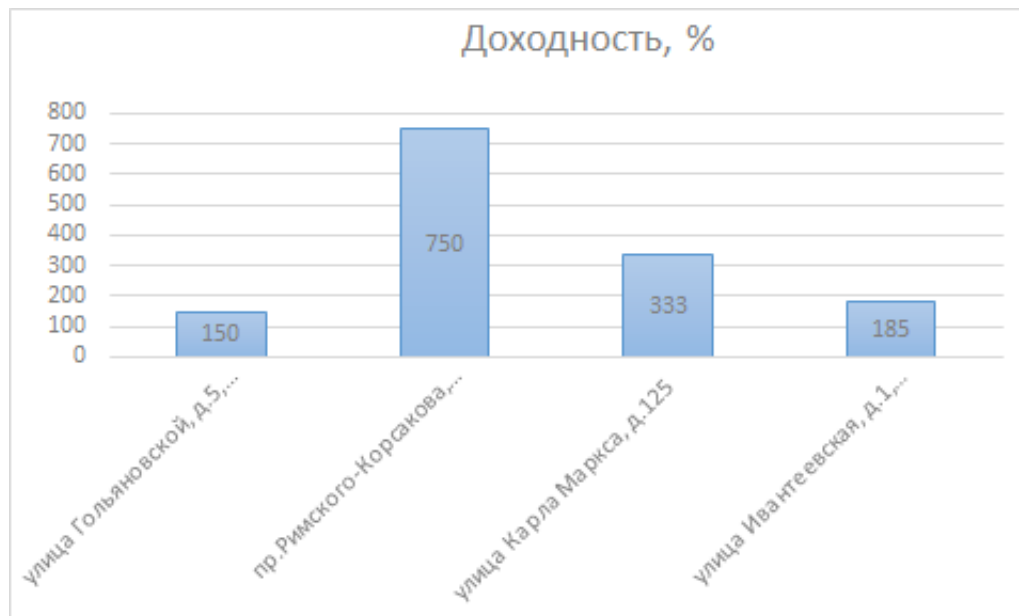


Рисунок 1. Доходность

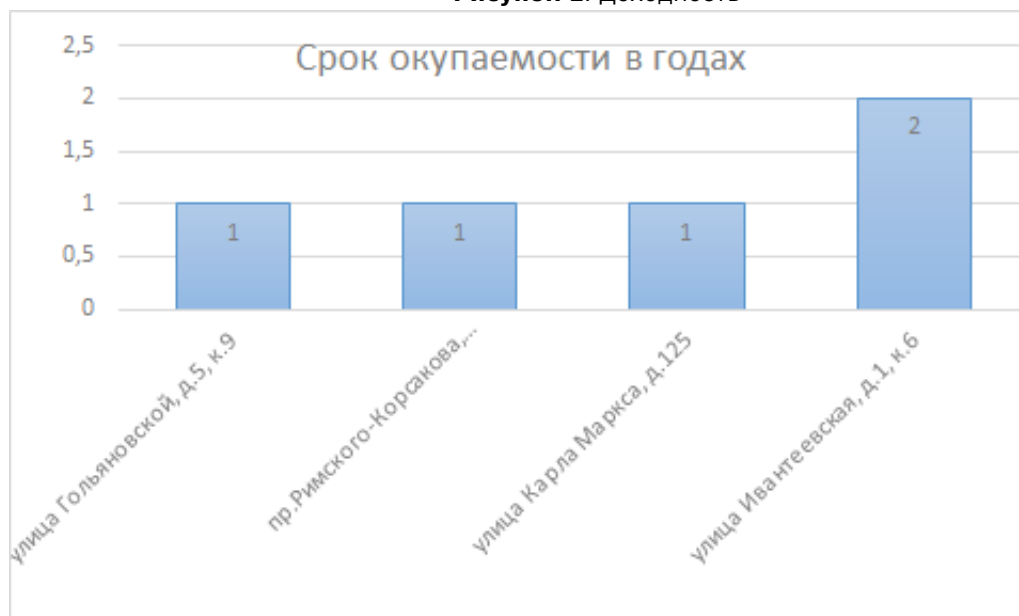


Рисунок 2. Срок окупаемости



Рисунок 3. Общий доход

Из графиков видно, что при увеличении общего дохода проекта, его доходность снижается. Однако из-за больших инвестиций прибыль более затратных проектов высока, несмотря на маленький процент доходности.

Рассмотренные проекты и рассчитанные показатели эффективности показывают, что инвестиции в реконструкцию помещений различного назначения в жилые дома могут быть выгодными, но при этом необходимо учитывать расходы на:

- разработку проекта реконструкции;
- получение разрешения на реконструкцию;
- государственные экспертизы.

По значениям доходности можно сделать вывод о том, что инвестиции в проекты реконструкции являются перспективными как в мегаполисах, так и в небольших городах.

Список литературы

1. Вахрин П. И., Нешитой А. С. Инвестиции: Учебник. — В22 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и КО», 2005. — 380 с. 2. Часть 2 статьи 257 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 117-ФЗ – [Электронный ресурс] – URL: <http://docs.cntd.ru/document/901765862> (по состоянию на 10.05.2017). 3. Золотозубов, Д.Г. 3-80 Реконструкция зданий и сооружений [Электронный ресурс] / Д.Г. Золотозубов, М.А. Безгодков – Пермь: Изд-во Перм. нац. исслед. политехн. ун-та, 2014. – 1 электрон. опт. диск. 4. Симанкина Т.Л., Попова О.Н. Квалиметрическая экспертиза при оценке состояния застройки урбанизированной территории. Строительство уникальных зданий и сооружений. 2013. № 7 (12). 71-78 с. 5. Маленков Ю.А. Стратегический менеджмент: Учебник — Москва: Проспект, 2011. — 224 с. 6. Гилемханов Р.А., Брайла Н.В. Актуальные направления фундаментальных и прикладных исследований. Материалы VIII международной научно-практической конференции, 2016. 165-168 с. 7. СВ. Валдайцев, П.В. Воробьев Инвестиции: Учебник — Москва: Проспект, 2005.—425 с. 8. Теплова, Т. В. Инвестиции : учебник / Т. В. Теплова — М. : Издательство Юрайт ; ИД Юрайт, 2011. — 724 с. 9. Касьянов В. Ф., Ляпин А. В., Чернышева О. И. Экологическая реконструкция городской застройки //Вестник МГСУ. – 2011. – №. 8. 10. Romanovich M., Vilinskaya A. Methods of determining the optimal project of reconstruction of the Petrovsky dock in Kronstadt : MATEC Web of Conferences Ser. "International Scientific Conference Week of Science in SPbPU - Civil Engineering, SPbWOSCE 2015" 2016. – Т. 53. 11. Чугунова А.В. Реконструкция памятников культурного наследия как направление современной музейной архитектуры: Статья – [Электронный ресурс] – URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/rekonstruktsiya-pamyatnikov-kulturnogo-naslediya-kak-napravlenie-sovremennoy-muzeynoy-arhitektury> (по состоянию на 10.05.2017).

RATIONALE FOR INVESTMENTS IN RECONSTRUCTION PROJECTS

PILEVICH
Nikita

Peter the Great St. Petersburg Polytechnic University
pilevich.n@yandex.ru

KOMAROV
Yuri

Peter the Great St. Petersburg Polytechnic University,
Kresnik12@yandex.ru

SMIRNOV
Egor

Peter the Great St. Petersburg Polytechnic University,
egich-gaara@mail.ru

Keywords:

reconstruction
economic efficiency of projects
Investment valuation
capital investment

Annotation:

The necessity of reconstruction residential, public and industrial buildings is associated with the abatement of moral and physical obsolescence. Reconstruction of constructional objects is interesting for investors. The effectiveness of investment in reconstruction projects both for profit and for the restoration of cultural heritage are discussed in this article. The indicators of economic efficiency of reconstruction projects are presented.