

## ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. СРЕДСТВА ПОЛУЧЕНИЯ ПРИБЫЛИ

*В. К. Лихобабин, Е. В. Коробейникова*

*Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)*

В работе приведены развернутые определения и понятия недвижимости, исследования технико-экономического обоснования проектных решений, затрат и результатов определенного проекта, функции недвижимости, процессы. Описываются процессы управления недвижимостью и приводятся подробные этапы формирования и составление бизнес-плана. По итогам исследования сделаны соответствующие выводы.

*Ключевые слова: недвижимость, прибыль, капитал, вложение, компетенция, технико-экономическое обоснование, затраты, проект, процесс имущество.*

In this work we present detailed definitions and concepts of real estate, research, feasibility study of design solutions, costs and benefits of a particular project, function, property, processes. Describes the processes of real estate management and provides detailed stages in the formation and drafting of the Business plan. After the study concluded.

*Keywords: property, profit, capital, investment, competence, feasibility, cost, project, process property.*

*Недвижимость* – вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым.

К недвижимости по происхождению являются участки земли, участки недр и все, что прочно связано с землей (объекты, передвижение которых без несоизмерного вреда их назначению невозможно, в том числе сооружения и здания, незавершенные объекты строительства) Недвижимость имеет функции:

- жилой недвижимости, к примеру приусадебный земельный участок;
- предмета потребления (ресурса для частного или общественного использования применения);
- земель и строений учреждений общественного пользования (в сфере медицины, образования и др.);
- ресурса (фактора производства) для изготовления товаров (услуг) с последующим дальнейшим получением прибыли;
- инструмент предоставления финансовых документов (ценные бумаги, включая закладные);
- финансового и инвестиционного экономического актива;
- капитала в вещественной форме, (недвижимость, используемая в коммерческих целях - получение прибыли от сдачи в аренду или перепродажи).

К особенностям недвижимости как товара относят:

- уникальность объектов;

- надежность объекта;
- невозможность перемещения объекта в пространстве;
- недостаточность ресурсов земли и продолжительный срок формирования усовершенствований;
- сложность состава объекта с возможностью вариаций комплекса физических и юридических свойств, в комбинации с высокой сложностью;
- рыночных процессов вынуждает участников сделок нести высокие транзакционные издержки при организации и осуществлении сделок;
- сложность рыночных процессов, сопровождающаяся проблемами приобретения информации, усложняет задачи определения, контроля, укрепления прав, заключения договора купли-продажи, организации расчетов между покупателем и продавцом, вынуждая прибегать к услугам третьих лиц;
- незначительная ликвидность.

Особенности недвижимости как финансового объекта включают в себя следующие пункты:

- разнородность актива (создает проблемы управления портфелем недвижимости);
- невысокая зависимость прибыльности недвижимости от прибыльности других активов дает повод рассматривать недвижимость в качестве альтернативы при выборе направленности портфельных инвестиций;
- устойчивость поступления прибыли от эксплуатации объекта облегчает финансовые прогнозы и управление экономическими рисками;
- неисчерпаемость земли и долговечность строений потребность значительного уровня начальных инвестиций для приобретения или развития объекта;
- потребность в высокопрофессиональном управлении и регулирована приводит к потребности привлечения в процесс извлечения прибыли не только брокерских, но и управляющих компаний;
- невысокая ликвидность и значительные транзакционные издержки.

Для того чтобы недвижимость являлась объектом получения прибыли, первоначальный капитал для вложения должен быть достаточно большим. Однако стоит учитывать, что одним из способов получения прибыли является сдача недвижимости в аренду (также распространяется и на небольшие строения – гаражи, дачные дома и др.).

Во всех случаях следует учитывать факторы, влияющие на прибыль и ее величину:

- возможное уменьшение стоимости объекта вследствие естественного износа, умышленной порчи, аварии или стихийного бедствия;
- необходимость личного участия владельца в управлении недвижимостью (требует дополнительных материальных затрат и времени)
- низкая ликвидность объектов;

- временные колебания рынка недвижимости, вследствие кризиса различного рода (экономическими, политическими, социальными).

Недвижимость считается пассивным вложением капитала, но несмотря на это она открывает перспективы и возможности для получения прибыли, управления и ее оптимизации. Владелец недвижимости имеет право производить действия, направленные на повышение стоимости (ремонт, реконструкцию объекта, изменение его статуса с целью коммерческого использования).

Управление недвижимостью, как процесс, может быть представлено следующими этапами [1, 2]:

- исследование и формулировка проблемы;
- поиск возможных вариантов разрешения;
- оценка, экспертиза и принятие решения.

Управление недвижимостью в узком смысле – осуществление проекта, включающее этапы:

- осуществление развитой альтернативы;
- становление и контролирование;
- процесс эксплуатации с этапами функционирования.

#### **Технико-экономическое обоснование проектных решений**

Технико-экономическое обоснование (ТЭО) – документ, включающий в себя сведения, в следствие анализа которых делается вывод о целесообразности (или нецелесообразности) создания продукта (услуги).

ТЭО включает исследование затрат и результатов определенного проекта. Также ТЭО дает возможность вкладчикам установить, стоит ли инвестировать данный проект.

Целью разработки ТЭО формирования города является обозначение перспективы развития городов; расчетов численности населений, работ по инженерному освоению местоположения, множеством типов культурно-бытового, коммунального обслуживания на определенный период; перспектив строительства; величины капитальных вложений [3–5].

Создание ТЭО регламентируется также и для предприятий и сооружений, когда нужно установить экономическую целесообразность и хозяйственную необходимость проектирования и строительства предприятий и сооружений. Этот этап присвоен не только для нового строительства, но и для реконструкции или расширения действующих предприятий (сооружений). ТЭО является и предпроектным документом, в котором специфицирует и дополняет модели развития и размещения определенных отраслей промышленности в части обоснования размещения предприятий, перечня материала, снабжения сырьем, топливом, водой, электроэнергией, главных технологических и строительных решений, наиболее важных технико-экономических показателей производства и строительства предприятия. Тех-

нико-экономические обоснования создаются на готовый проект и на начальную очередь строительства с определением экономической эффективности капитальных вложений.

ТЭО создаются головной проектной организацией с вовлечением специализированных проектно-изыскательских организаций для решения отдельных вопросов.

Клиенты ТЭО – это как физические, так и юридические лица, занимающиеся строительной-инвестиционной или предпринимательской деятельностью, правила и вывод которой анализируются в ТЭО.

При создании ТЭО подлежат интересы и условия заинтересованных сторон:

- заказчика, представляющегося самостоятельным инвестором или имеющего привлеченный капитал в результате аукциона, займа, выпуска облигаций и др.;
- муниципальных органов, устанавливающих потребности и приоритеты в строительстве объектов, соотносящиеся с концепцией градостроительного развития территорий, рассматривающих заявки и оформляющих документы;
- подрядных проектных и проектно-строительных фирм, детализирующих концепцию ТЭО, осуществляющих технические изыскания, проектирование, составление сметной документации, авторский надзор, сдачу объекта заказчику.

При развитии концепции проектного предложения подлежат учету возможные ограничения в его успешной реализации. При выборе конструктивного решения учитывается ситуация на строительном рынке. Для социально важных объектов по согласованию с заказчиком может присутствовать ориентация на импортные поставки всевозможных материалов, оборудования, привлечение строительных иностранных фирм.

Особое значение в повышении эффективности проектной деятельности отводится заданию на проектирование. В этом проектом документе, который составляется совместно с проектной организацией, необходимо отразить требования реализации достижений науки, техники и передового опыта, обеспечения прогрессивных показателей эффективности капитальных вложений, снижения материалоемкости и трудоемкости строительства, увеличения производительности труда.

Условием выбора наиболее эффективных вариантов проектных решений является достаточная широта рассматриваемых альтернатив. Чем больше разработано вариантов проектных решений, тем выше эффект от выбора наиболее оптимального из них.

Внедрение в практику многовариантного проектирования, предусматривающего сравнение равноценных по техническому и экономическому уровню решений, а также их сопоставление с мировым уровнем развития

техники и экономики может обеспечить разработку проектов, отвечающих требованию повышения эффективности капитальных вложений.

ТЭО разрабатывается для:

- доказательства кредитору о экономической устойчивости и платежеспособности в части исполнения долевых обязательств;
- применения осуществления регулирования и экспертиз;
- при переговорах, в том числе с органами власти;
- выбора всевозможных вариаций достижения цели;
- учета налоговой, кредитной амортизационной политики;
- учета условий законодательства и нормативных актов.

Более сложной модификацией ТЭО является такой документ, как бизнес-план, зачастую считающийся более предпочтительным при обосновании инвестиций

Бизнес-план – план, программа осуществления бизнес-операций, действий фирмы, в которой содержатся сведения о фирме, товаре, его изготовлении, рынках сбыта, организации операций и их эффективности

Бизнес-план – доступное и понятное описание будущего бизнеса, важнейший инструмент при рассмотрении большого спектра различных ситуаций, позволяющий сделать выбор в пользу наиболее перспективного желаемого результата и определить средства для его достижения.

В бизнес-планах производится:

- оценка рыночной конъюнктуры (спрос, предложение, конкуренты);
- создается план маркетинга (объемы реализации, формирование цен, реклама);
- определяются источники и условия финансирования, планы реализации проекта;
- определяется уровень рентабельности, выносятся рекомендации по страхованию коммерческого риска и юридической защите;
- составляются организационный план, определяющий структуру предприятия, формы управления, производственную кооперацию, источники получения сырья, полуфабрикатов, кадровое обеспечение и расчетные параметры срока строительства;
- оценка положения дел в отрасли (текущая ситуация);
- содержание предполагаемого проекта (конечный результат);

Зачастую, на этапе предпроектной проработки, ограничиваются технико-экономическими расчетами (ТЭР). Отрицательная сторона ТЭР состоит в том, что они всего лишь определяют сметную стоимость строительства, т. е. затраты инвестора без оценки эффективности капитальных вложений, без оценки единовременных и текущих затрат, определения сроков окупаемости инвестиций, оценки коммерческой эффективности.

По итогам исследования можно сделать следующие выводы:

Средством получения прибыли гостиничного сервиса является выручка от услуг, предлагаемых отелем, это непосредственно номера (апартаменты, люкс, студия, бизнес-класс, стандартный и т. д.), ресторан (кафе), дополнительные услуги (тренажерный зал, сауна, бассейн, бильярдная).

#### Список литературы

1. Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Экономика недвижимости : учебное пособие. М. : ИПЭВ, 2009. 304 с.
2. Болотин С. А., Грабовый П. Г., Грабовый К. П. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости. Ч. 2. М. : ООО «Перспектив», 2012.
3. Купчикова Н. В., Убогович Ю. И. Экспертиза местоположения недвижимости и экспресс-оценка коммерческого потенциала территории на примере строительства современного жилого комплекса // Перспективы развития строительного комплекса. Астрахань : АИСИ. 2013. Т. 2. С. 62–66.
4. Купчикова Н. В., Чумакова А. В. Рейтинговая оценка устойчивости среды обитания жилого комплекса по системе «Зеленое строительство» // Перспективы развития строительного комплекса. 2014. С. 345–350.
5. Об основах федеральной жилищной политики : Закон РФ от 24.12.1992 г. № 4218-1 // Российская газета. 23.01.1993. № 15. [Утратил силу с 1 марта 2005 г. в связи с принятием Жилищного кодекса РФ].

УДК 69.003.12

## ОСОБЕННОСТИ СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ ЛЕЧЕБНО-ПРОФИЛАКТИЧЕСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ НА ПРИМЕРЕ ПЕРИНАТАЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ

*Н. В. Купчикова, В. С. Сухарева*

*Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)*

Проанализирована нормативно-техническая база, регламентирующая строительство лечебно-профилактических учреждений на территории России с целью выявления несовершенств еще на стадии проектирования. Проведен анализ существующих перинатальных центров России. В ходе анализа были выявлены проблемы и предложены пути решения.

*Ключевые слова:* перинатальный центр, строительство, инвестиции, проблема, проектирование, учреждение, обоснование, центр.

Analyzed regulatory and technical framework for the construction of medical institutions in Russia with the aim of identifying imperfections even at the design stage. The analysis of existing perinatal centers in Russia. The analysis identified the problems and offers proposed solutions.

*Keywords:* perinatal center, building, investment, problem, design, institution, justification, center.