

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет»  
(национальный исследовательский университет)  
Высшая школа экономики и управления  
Кафедра «Прикладная экономика»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Заведующий кафедрой, д.э.н.  
доцент

\_\_\_\_\_ Т.А. Худякова  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Обоснование стоимости квадратного метра жилого  
помещения для строительной компании

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ  
ЮУрГУ– 38.03.01.2020.247.ПЗ ВКР

Руководитель работы  
к.э.н, доцент

\_\_\_\_\_ И.Н. Голлай  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Автор работы  
студент группы ЗЭУ-551

\_\_\_\_\_ Е.А. Аверина  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Нормоконтролёр,  
ст. преподаватель

\_\_\_\_\_ Н.В. Тихонова  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Челябинск 2020

## АННОТАЦИЯ

Аверина Е.А. Обоснование стоимости квадратного метра жилого помещения для строительной компании. – Челябинск: ЮУрГУ, ЗЭУ-551, 2020, 91 с., 8 ил., 20 табл., библиогр. список – 75 наим., 2 приложения, 17 л. раздаточного материала ф. А4.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью обоснования стоимости квадратного метра жилого помещения для строительной компании ООО «ТехЭксплуатация».

Объектом исследования является стоимость объектов жилых помещений в строительной организации.

В выпускной квалификационной работе рассмотрены теоретические основы оценки стоимости квадратного метра жилого помещения. Проведено исследование, направленное на обоснование оценки стоимости квадратного метра жилого помещения.

Анализ определения стоимости квадратного метра жилого помещения в строительной организации, был осуществлён с применением разных подходов. По результатам проведённого исследования, были найдены пути снижения себестоимости, что обеспечило эффективное формирование стоимости квадратного метра жилого помещения и позволило определить стоимости квадратного метра жилого помещения для нового строительного объекта.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	
1.1 Специфика ценообразования в строительстве.....	9
1.2 Основные факторы, влияющие на стоимость квадратного метра жилого помещения .....	17
1.3 Методы оценки стоимости квадратного метра жилого помещения .....	26
2 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ООО «ТЕХЭКСПЛУАТАЦИЯ»	
2.1 Характеристика ООО «ТехЭксплуатация».....	37
2.2 Описание объектов строительства ООО «ТехЭксплуатация».....	45
2.3 Подходы к определению стоимости квадратного метра жилого помещения в организации .....	50
3 ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ООО «ТЕХЭКСПЛУАТАЦИЯ»	
3.1 Пути снижения себестоимости жилого помещения .....	62
3.2 Эффективное формирование стоимости квадратного метра жилого помещения в организации .....	70
3.3 Определение стоимости квадратного метра жилого помещения для нового строительного объекта .....	73
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	77
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	85
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	89
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Бухгалтерский баланс ООО «ТехЭксплуатация».....	89
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Отчет о финансовых результатах ООО «ТехЭксплуатация».....	91

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Одним из главных направлений экономической и социальной политики страны является развитие жилищного строительства, которое обеспечит мультипликативный эффект для технологически связанных с ним отраслей в национальной экономике и повысит качество жизни населения. Так как строительная отрасль считается своего рода драйвером роста экономики, необходимо заниматься обеспечением высоких темпов её роста.

На сегодняшний день в сфере отечественного жилищного строительства наблюдаются серьезные проблемы. Присутствует несовершенство механизмов финансового сектора в сфере строительства и приобретения жилых помещений, низкая платежеспособность населения при растущих ценах на жилые помещения, непрозрачность финансовых потоков и монополизированность рынка жилых помещений в строительных организациях тормозят развитие этой сферы в целом и потребителям не позволяют приобрести доступное жильё. Для того чтобы увеличивать объемы в строительстве жилых помещений, необходимо работать над снижением себестоимости и уменьшать сроки строительных работ. Поиск новых финансовых источников и мер по снижению стоимости жилья на сегодняшний день являются важными задачами, решение которых позволит обеспечить увеличение налоговых поступлений в региональные бюджеты, удовлетворить потребности населения в качественном, технологически и технически современном жилье, а следовательно – повысить уровень жизни. Для того чтобы понимать, как снижать стоимость квадратного метра жилого помещения в строительстве, необходимо проводить анализ и оценивать стоимость квадратного метра жилого помещения в каждой строительной организации, делать сравнение с другими аналогичными организациями. Таким образом, выбранная тема исследования носит актуальный характер.

**Целью исследования** является формирование стоимости квадратного метра жилого помещения в ООО «ТехЭксплуатация», поиск путей снижения себестоимости жилого помещения и повышения эффективности деятельности организации.

**Задачами работы** являются:

- рассмотреть специфику ценообразования в строительстве;
- рассмотреть основные факторы, влияющие на стоимость квадратного метра жилого помещения;
- обобщить методы оценки стоимости квадратного метра жилого помещения;
- дать характеристику ООО «ТехЭксплуатация»;
- описать объекты строительства ООО «ТехЭксплуатация»;
- рассмотреть подходы к определению стоимости квадратного метра жилого помещения в рассматриваемой организации;
- выявить пути снижения себестоимости жилого помещения и рассмотреть возможности по эффективному формированию стоимости квадратного метра жилого помещения в ООО «ТехЭксплуатация»;
- определить стоимость квадратного метра жилого помещения для нового строительного объекта.

**Объект исследования** – стоимость жилых помещений в строительной организации.

**Предмет исследования** – экономические отношения между строительными организациями и потребителями по поводу стоимости квадратного метра жилого помещения, факторы влияющие на стоимость жилых помещений.

**Методы исследований**, применяемые при выполнении данной работы: абстрактно-логический, монографический, методы сравнительного анализа, графический и другие.

**Теоретическая база исследования.** В процессе написания выпускной квалификационной работы были использованы труды отечественных и зарубежных учёных, в области обоснования стоимости квадратного метра жилого

помещения для строительной компании, стратегического, управленческого и финансового менеджмента таких как А.Н. Асаул [6], В.Н. Бердникова [10], Л.М. Бурмистрова [15], В.А. Горемыкин [23], В.В. Ковалёв [33], Н.Я. Коваленко [36], С.Н. Максимов [41], Г.В. Савицкая [46], А.Д. Шеремет [52] и других, а также законодательные и нормативно-правовые акты РФ.

**Информационная база исследования.** В качестве информационной базы исследования выступили рабочие документы анализируемого хозяйствующего субъекта, бухгалтерская (финансовая) отчётность ООО «ТехЭксплуатация» за 2017–2019 гг., регистры бухгалтерского и оперативного учёта, статистические материалы периодических изданий по теме исследования, информационные и аналитические материалы, представленные в сети Интернет, справочные материалы, результаты оценки стоимости квадратного метра жилого помещения по выбранному подходу.

**Структура работы.** Выпускная квалификационная работа структурно состоит из следующих элементов: введение, три основные главы, заключение, библиографический список, приложения.

В теоретической части выпускной квалификационной работы раскрыты следующие положения: специфика ценообразования в строительстве, рассмотрены основные факторы, влияющие на стоимость квадратного метра жилого помещения. Проанализированы существующие методы оценки стоимости квадратного метра жилого помещения.

В практической части дана характеристика ООО «ТехЭксплуатация», описаны объекты строительства ООО «ТехЭксплуатация». Рассмотрены подходы к определению стоимости квадратного метра жилого помещения в рассматриваемой организации.

Предметом защиты является формирование стоимости квадратного метра жилого помещения в ООО «ТехЭксплуатация». Предложенные пути совершенствования: снижение стоимости жилого помещения и эффективное формирование стоимости квадратного метра жилого помещения в строительной

организации. Полученные показатели по определению стоимости квадратного метра жилого помещения нового строительного объекта подтвердят эффективность предложенных мер и позволят увеличить продажи строительной организации.

Объем основного материала пояснительной записки составляет 91 страницу, количество рисунков – 8, таблиц – 20, число наименований списка использованных источников и литературы – 75, количество приложений – 2.

**Практическая значимость работы** заключается в том, что полученные результаты исследования могут быть использованы строительной организацией с целью снижения себестоимости строительства и улучшения финансового положения за счет роста продаж жилых помещений по оптимальной стоимости квадратного метра.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

## 1.1 Специфика ценообразования в строительстве

Ценообразование считается важным направлением в экономических работах на строительном предприятии. От правильно установленной цены зависит объём реализации объектов строительства, производственная рентабельность, иные показатели строительной деятельности и, как следствие, конкурентоспособность строительного предприятия.

Особенности ценообразования присутствуют и в строительстве, они обусловлены строительной спецификой объектов недвижимости [73]:

- индивидуальность;
- сложность;
- зависимость от природно-климатических условий;
- огромный размер затрат.

По отраслевым особенностям ценообразование могут различать:

- отпускным ценам на производственную продукцию;
- закупочные цены в сельскохозяйственной отрасли;
- сметные цены в строительных организациях;
- тарифы на грузовую перевозку;
- цены на энергию;
- тарифы и цены на жилищно-коммунальные, бытовые и прочие платные услуги.

Ценообразование в строительной отрасли имеет свое отличие от установления расценок на продукты в других отраслях экономики. Это связано с тем, что строительная деятельность охарактеризована рядом особенностей, имеет специфическую строительную продукцию, определенные условия труда, а также использует в строительстве строительную технику, свои строительные



технологии, управление строительством. К особенностям относят [44]:

1) в строительстве жилых помещений отсутствует стационарность, при которой обычно до строительной деятельности, рядом с объектом возводят машинные приспособления для проведения строительных работ, временно застраивают небольшой участок земли здание для администрации и производственно-бытовое помещение, проводятся необходимые инженерные сети, подъездные дороги для транспортных средств и т. д.

Затратная часть на данные объекты строительства зависит от территориального размещения объектов;

2) строительный цикл обусловлен большой продолжительностью (процесс затрагивает от нескольких месяцев и доходит до нескольких лет), которая требует от строителя определять цены на отдельные строящиеся части жилого помещения;

3) строительная отрасль зависит от условий, которые присущи местности строительства, таких как её рельеф, присущий данной местности климат, разработанная схема материального снабжения. Например, если при постройке жилого помещения присутствовали пониженные расчётные температуры, тем будет больше строительная стоимость жилого помещения, несмотря на то, что они построены по одинаковому проекту.

Глубина закладываемого фундамента и ширина его, и затратная стоимость на строительство жилого здания, строящиеся по одинаковым проектам, на разных территориальных объектах будут различаться. И, будет видна разница по сметной стоимости жилых помещений одинаковых, которые от строительной компании находятся на разном удалении;

4) строительство могут делать для определённого заказчика [43, с. 50].

Рассмотренные особенности при строительстве жилых помещений в большинстве своем не могут позволять заниматься установкой отпускной цены на строящееся жилье и считается необходимым определение стоимости объекта по сметам, что делают в индивидуальном порядке с помощью составления по

характеристикам сметных расчётов.

Принципы строительного ценообразования predetermined экономическими условиями рыночных отношений, в этом случае цена [65, с. 13]:

- проходит формирование с учетом конъюнктуры экономических процессов проекта (текущие сметные цены);

- подрядчику обеспечивает затратный возврат в полных объемах и норматив прибыли;

- определяет на строительство жилого помещения для заказчика определённый инвестиционный объём;

- формирование происходит по методике Госстроя РФ на строительство жилых помещений, которые строятся с помощью финансирования из бюджета государства, и финансированием целевыми фондами.

Цена на строительство жилого помещения определяется инвестирующим средства в объект недвижимости и подрядчиком, прописывается в договоре подряда.

У строительной отрасли нет аналогов механизму ценообразования, это связано с индивидуальными жилыми строящимися помещениями, которые полностью по стоимости зависят от строительных определённых работ. Поэтому строительные организации никогда не устанавливают общую отпускную цену на строительный объект, как это происходит в прочих отраслях.

В этом случае строительная организация рассчитывает цену с помощью расчётов по сметным данным индивидуальной застройки, что рассчитывается в соответствии с величиной ремонтно-монтажных работ, объемами строительства, применяют методы технологий производства, с расценками на определённые работы.

В строительстве стоимость по смете является суммой денежных средств, которая нужна для совершения постройки запланированного здания, её расчёты производят по всем сметным данным, и определяется необходимая сумма инвестиций. В неё входят все затраты по проекту, учитывают необходимое

строительное оборудование, строительные затраты на временки, которые необходимы для строительства, они легко разбираемы, а также затраты на дороги для подъезда грузовых и транспортных средств, электрические линии, и строительные трудовые силы [67].

Сметная стоимость считается для заказчика, когда разработаны все необходимые проектные документы.

Для расчёта стоимости подбирают:

а) состав проекта:

- сметный строительный расчёт объекта;
- иногда делается сведение затрат;
- сметные по объектам расчёты;
- локальные расчёты;
- сметные расчёты по затратам в отдельности, другим работам;

б) состав рабочих документов: объектные и локальные сметы.

За основу в строительстве жилых помещений берется сметная стоимость:

- производится расчёт технико-экономических значений (ТЭП);
- происходит обоснование и принимают решение на строительство жилого

помещения

- определяют размер инвестиций;
- принимают финансы от бюджетных и внебюджетных фондов;
- договариваются о цене;
- производят расчёты за осуществление строительно-монтажных работ;
- оплачивают расходы по доставке оборудования;
- оплачивают прочие затраты по сводному сметному расчёту (ССР);
- формируют отчётность и учётную документацию;
- оценивают планируемую постройку;
- определяют стоимость строительства.

Формируется при проведенных работах стоимость на строительство объекта, которая определяется по итоговому обоснованию инвестиций и при составленных

сметах.

За основание определения жилой стоимости объекта по расчётной смете берут:

- информацию от заказчика строительства для произведения сметных расчётов и документов;
- документация по проекту, сюда относят чертежи, ведомость по всем строительно-монтажным работам;
- учитывают организационные решения, осуществляемые по-этапности строительства жилого помещения;
- прикладывают проектную пояснительную записку;
- описывают строительные расценки;
- изучают отпускные цены и все необходимые транспортные затраты на осуществление доставки;
- прикладывают решения государственных учреждений.

Можно отобразить формулой общий вид сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР):

$$C_{смр} = C_m + C_{озп} + C_{эм} + НР + СП \quad (1)$$

где  $C_m$  – затраты на материалы;

$C_{озп}$  – затраты на оплату труда;

$C_{эм}$  – затраты, используемых в строительстве основных средств;

НР – накладные расходы;

СП – сметная прибыль.

Формулу строительной сметной стоимости объекта представляют в другом виде:

$$C_c = \sum_{i=1}^n V_i \cdot C_{еді} + НР + СП + ЛЗ \quad (2)$$

где  $V_i$  – объем определённых работ ( $m^3$ ,  $m^2$ , п. м., тонна, шт.);

$C_{еді}$  – стоимость единицы определённого вида работ в руб.;

НР, СП, ЛЗ – затраты, находящиеся в сметном расчёте объема накладных расходов, сметной прибыли.

Находят по следующей формуле единичную расценку в рассчитанной затратной смете за выполнение определённого вида работ:

$$C_{ед} = \sum_{i=1}^n Q_i \cdot C_{mi} + T \cdot Z_t + \sum_{j=1}^m M_j \cdot C_{mj} - c_j, \quad (3)$$

где Q, T, M – на определённую работу затраты материальные, трудовые затраты и затраты машино-смен;

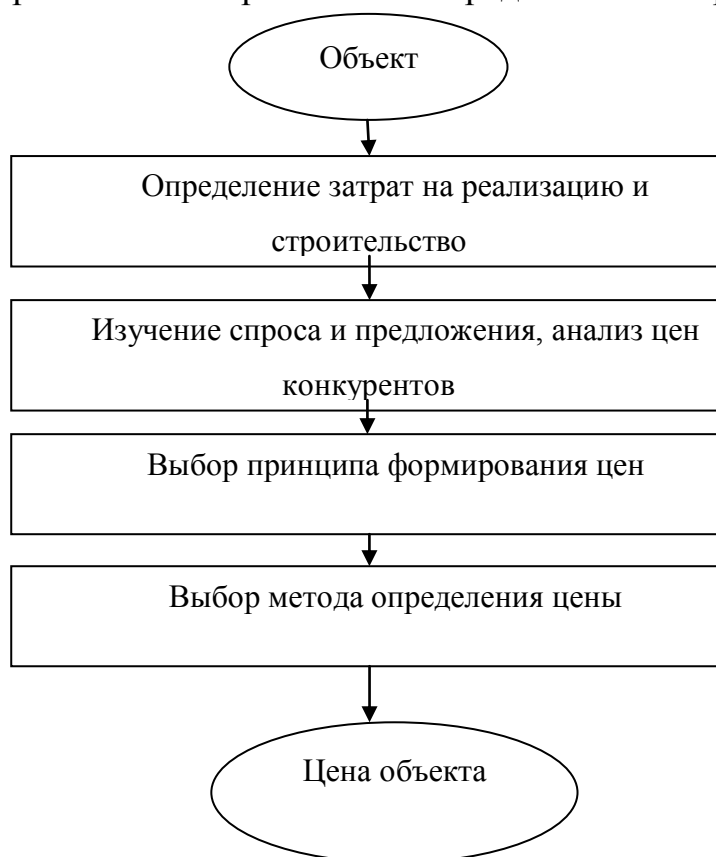
$C_{mi}$  – в сметном строительстве цена франко приобъектный склад за единицу определённых материальных ресурсов;

$Z_t$  – это тарифная ставка;

$C_{mj}$  – это сметная цена машино-часа определённого оборудования [46, с. 51].

Используют на практике разные виды цен в зависимости от методов способов их регулирования государством, особенностей отрасли, условий договора, поставок и прочих факторов.

Схема ценообразования в строительстве представлена на рисунке 1.



\*составлено автором на основании [46]

Рисунок 1 – Схема ценообразования в строительстве

При общем методическом подходе по формированию цены в разных отраслях имеет свои особенности.

В новой нормативной сметной базе, которая составлена в ценах на 01.01.2020 г., единичные расценки содержатся в федеральных (ФЕР-2020), территориальных (ТЕР-2020), и отраслевых (ОЕР -2020) сборниках [68].

С помощью разных ценовых определений, можно оценивать стоимость жилых помещений.

Еще при подборе сметного строительства, на предпроектном уровне, есть необходимость в подсчёте оценки стоимостного строительства, первоначально определяется ориентировочная его стоимость.

В ходе осуществления процесса проектировки и разработки всей документации имеются возможности для точного определения стоимости строительства по смете. Если по итогу расчётов стоимость завысят или занижат, это может дать ошибки в оценке эффективности строящегося жилого помещения, а, в итоге, можно принять неправильное решение о целесообразности жилого строительства.

В сметных расчётах точность определения сумм зависит от правильности разработок и качественных характеристик проекта по этапам проектирования, строительной технологии, полученной информации в полном составе от инженерно-геологических учреждений и топографической съёмке территории, правильного расчёта объема строительных работ, правильной оценки строительных условий.

Расчетная цена на строящийся объект считается предварительной суммой, определяющейся при обосновании всех собранных инвестиций (используя при расчёте укрупненные значения по базовой стоимости определённых видов работ или объектов) [67, с. 16].

Сметная цена – это сметная стоимость строительства, которая определяется в ходе проектирования, и учитывает в проекте все решения, по технологическим нагрузкам, конструктивным разработкам и по объёму запланированные решения,

которые рассчитывают по стандартной схеме при составлении локальных и общих смет (нормы и расценки) [9, с. 103].

По объекту строительства выводят также и договорную цену, которая формируется в итоге рассмотрения экономических интересов участников рынка недвижимости, и выводит соотношение спроса и предложения, имеет 2-е части:

- значения цены, который исчислен с применением ресурсного подхода;
- дополнительного показателя, который складывается из суммы остальных факторов рынка.

Расчёт стоимости на строительство жилого помещения надо считать, учитывая данные о действующих ценовых изменениях на ресурсы.

Таким образом, цена строительного помещения определяется сметной стоимостью, которая определяется в итоге расчётов сметного строительства, с учётом определённых заданных условий по строительному объекту. В строительстве трудовые расходы формируются по видам строительных работ, возможно определение по сбору и возведению частей строительства, и имеют своё отражение в сметных расценках или нормах на единицу. Объёмы устанавливаются в индивидуальном порядке, в зависимости от использования строительной технологии и с учётом природно-климатических и экономико-географических условий района. Ценообразование считается важным направлением экономики строительства.

Сегодня цену в строительной и жилищной сфере страны осуществляют по основным положениям Гражданского и Жилищного кодексов РФ и федеральных законов: «О конкуренции», «О государственном регулировании тарифов на тепловую и электрическую энергию в РФ», «О газоснабжении в РФ», «Об электроэнергетике» и т. д.

Введены новые нормы ГЭСН-2020 где сохранен ресурсный подход от прошлой редакции ГЭСН 2017 г. затраты труда рабочих (чел.-час.) устанавливались по территориальным сметным нормативам г. Москвы (ТСН-2001). Но это не общий подход, который ориентирован на слияние с московской

базой, имеющей наиболее правильные обоснования трудовых затрат, но сделано все же это не везде, только в тех случаях, где трудовые затраты по ТСН-2001 оказывались меньше, чем были в ГЭСН-2017.

## 1.2 Основные факторы, влияющие на стоимость квадратного метра жилого помещения

Изменение стоимости на жилую недвижимость на рынке зависит от разных факторов, которые можно разбить по уровням.

1) региональный уровень предполагает влияния факторов, которые можно отнести к общим, которые не имеют связи с недвижимостью и не могут зависеть именно от нее, но их влияние может идти в косвенном варианте, отражается на процессах, которые происходят с жилыми помещениями, и как правило, влияют на оцениваемое жилье.

2) Местный уровень, его влияние распространяется локально, т. е. факторы могут влиять в пределах определённой территории, к примеру города. Они имеют связь с оцениваемой жилой площадью, и также влияют на анализ аналогичного жилья.

3) Уровень окружения, такой уровень подразумевает факторы влияния, которые в тесном смысле связаны с жилыми помещениями и трактуют характеристики объектов недвижимости.

Факторы могут влиять не только на определённом уровне, но и могут взаимодействовать с разными уровнями.

На региональном наблюдаются факторы, которые можно разбить на четыре группы.

1) Социальные (изменение численности населения, изменения в уровне образования, культурного уровня, уровня преступности; стиля и уровня жизни людей и прочее).



2) Экономические (состояние общее в экономике мира; экономическая атмосфера в стране, на региональном уровне или местном; состояние финансов организаций; факторы спроса; уровень доходности и занятости, их изменения, платежеспособность, доступность ресурсных кредитов, арендная плата и ставки процента, издержки продаж, обеспеченность населения разными объектами в обществе и прочее; наличие условий и источников финансирования в строительстве; расходы на СМР и их изменения; стоимость земельных участков; налоги).

3) Физические (природно-климатические факторы, топографо-земельный рельеф, экологические факторы).

4) Политические (безопасность страны, политическая стабильность; финансово-налоговая политика, льготное предоставление, законодательная база (об ипотеке, о собственности, о залоге, об операциях с недвижимостью и прочее), оценка недвижимости).



\*составлено на основании [26]

Рисунок 2 – Схема влияния факторов на изменение рыночной стоимости жилой недвижимости

Местный уровень отличается другими факторами.

1) Местоположение жилья (рабочий район, близость к центру, жилой район обильно застроенный, доступность транспорта, наличие водоема, лесной массив, и т. д.);

2) В районе развивается инфраструктура.

3) Условия финансирования: кредит; ставка процентов; условия выделения займов.

На третьей ступени расположены факторы:

1) Физические характеристики (строительные материалы, площадь помещения, дизайн и форма застройки, год строительства или ремонт помещения, этажность и т. д.);

2) Качественные характеристики на построенное жилье, либо его эксплуатацию.

2) Жилой комфорт помещения.

3) Эксплуатационные расходы.

4) Доходности жилого помещения, привлекательность его для инвесторов.

Под структурой затрат понимается их долевого состав по статьям и элементам в полной строительной себестоимости. Затратная структура меняется, на что оказывают влияние факторы:

1) Специфика строительной организации, различают:

– трудоемкие организации (большая доля по заработной плате в себестоимости объектов);

– материалоемкие организации (большая доля затрат по материальным ресурсам);

– фондоемкие организации (большая доля амортизационные затраты);

– энергоемкие организации (большая доля топливно-энергетических ресурсов в себестоимости).

2) Ускорение научно-технического прогресса, данный фактор оказывает влияние на структуру себестоимости многоаспектно. Но главное влияние

воздействует на долю трудовых затрат в сторону уменьшения, а трудовая доля овеществленная в себестоимости объектов увеличивается.

3) Уровень кооперирования, специализации, диверсификации, концентрации и комбинирования строительства.

4) Местонахождение географически организации.

5) Инфляционные изменения процентных ставок по кредиту.

Структуру себестоимости строительных объектов рассматривают с помощью показателей:

- взаимодействие овеществленного и живого труда;
- доля в полных расходах отдельного вида затрат;
- соотношение между постоянными и переменными расходами, между накладными затратами и основными, между коммерческими и производственными затратами, между прямыми и косвенными и прочее.

Системное определение и структурный анализ расходов в организации имеют большое значение, самое главное в управлении затратами организации, в целях их сокращения.

Затратная структура позволяет выявлять основные резервные пути по снижению и разрабатывать определенные мероприятия для их реализации в организации.

Структура затрат в любой организации должна подвергаться анализу как в по статьям калькуляции, так и по элементам. Это важно в управлении издержками в организации в целях их сокращения.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что себестоимость – это важный показатель эффективного использования всех ресурсов, которые используются организацией для нормально функционирования. В себестоимости работ или услуг отражаются финансовая и производственно-хозяйственная деятельность организации: степень использования трудовых, материальных и финансовых ресурсов, качество строительных работ и управления в целом.

Также важными факторами, которые определяют расходы считается не только

затраты по структурным стадиям, но и качество объектов и объем их производства. В основной в строительной организации основной группой расходов считаются затраты на выполнение работ, составляющие 60–80 % всех затрат организации. Формируются они не только расходами на выполнение работ по объекту, но и прочими затратами.

На затраты жизненного экономического цикла строительных работ влияют расходы по стадийным этапам в его структуре. Исключения из общей структуры цикла строительных работ определенной стадии или снижения объема выполняемых по данной стадии работы не означает, что могут иметь сокращение совокупные расходы строительного цикла.

Жизненный цикл в экономике строительства характеризуют параметрами: структурой, объемом работ, качеством, продолжительностью работ по разным строительным стадиям. Данные параметры считаются факторами, которые определяют затраты экономического жизненного цикла строительных работ. Строительные работы, считаясь целью процесса строительства, одновременно, как и его итог, обобщают в себе расходы, связанные со строительным жизненным циклом.

Важным фактором, который определяет затраты организации, являются качественные характеристики строительных работ. Более высшее качество требует и наибольших расходов для обеспечения строительного цикла, что приведет к ценовым повышениям или снижению рентабельности на отдельные виды строительных работ. Повышение цен в условиях современной экономики не желательно, так как может приводить к снижению продажных объемов и доли рынка организации.

Факторы, которые определяют величину и уровень расходов организации на строительство работ, можно разделять на две основные группы: внешние по для организации, которые напрямую не зависят или зависят мало от его работы, и внутренние, зависящие от деятельности организации.

К внешним факторам относят цены и тарифы на строительные работы,

которые использует организация при строительстве объектов, минимальная оплата труда для персонала, которая установлена по закону РФ, а также налоги с зарплаты и отчисления с неё, которые включают в себестоимость строительных работ строительной организации.

К внутренним факторам относят эффективность по использованию ресурсов строительной организации (основных фондов, трудовых, материальных) и объем строительства объектов.

Основными факторами, которые определяют затраты организации, являются внутренние факторы, которые полностью зависят от эффективности и квалификации работы персонала организации. К внутренним факторам снижения затрат организации относится фактор роста объема строительства объектов. Снижение затрат организации получается в итоге экономии на постоянных затратах организации, величина которых не возрастает при увеличении объема работ. Такое снижение расходов оказывает важное значение при определении цены на строительные объекты организации при увеличении объема их строительства и продаж.

Существует много разных факторов, влияющих на цены квадратного метра жилого помещения. Одни из них могут незначительно уменьшить, либо увеличить стоимость квадратного метра жилого помещения, а иные могут сильно влиять.

1) Месторасположение. Если жилое помещение находится в шумных и грязных районах по городу, то это оказывает самое негативное воздействие на его стоимость. И наоборот, если жилое помещение расположено в спокойном районе, вокруг объекта находятся объекты социальной инфраструктуры, то его цена вырастает значительно.

Повышающие факторы цены на квадратный метр жилого помещения:

– близость к метро и транспорту, развитая вокруг инфраструктура, вблизи есть садик, магазины, школы и прочее;

– удачное расположения жилого помещения. В современных больших городах

для многоквартирного жилого помещения более удачным месторасположением считают тихие и спокойные улицы неподалеку от крупных дорог. Небольшая удаленность от транспортных шумных дорог – желательные требования для покупателей: в первом случае – присутствует комфорт и удобства передвижения, а во втором – это хорошее место для житья;

- природа поблизости (парк, лес, озеро и прочее);
- хорошие перспективы районного развития (например, строительство садика) [75].

Факторы, удешевляющие цену квадратного метра жилого помещения:

– расположение жилого помещения с плохой экологией в районе, близко от промышленности и производств;

– удаленность большая от центра, от транспортных остановок, что создает неблагоприятное перемещение по району;

– развитая слабо инфраструктура района, отсутствуют возле дома аптеки, детские садики, магазины и школы, автостоянки и гаражи. Обстановка с кучей мусора, район криминальный и т. п.

2) Для вторичного жилья – дома. Покупатель обращает первоначально, смотрит на дом, в котором находится жилое помещение. При старом или аварийном строении, стоимость жилого помещения снизится, а если продается в новой постройке, то и его цена будет выше. Важно состояние жилого помещения. Чем благоприятнее будет выглядеть жилое помещение, тем больше цена на него.

3) Расположение жилого помещения, этажность. Жилое помещение, которое расположено на 1-ом этаже обычно может быть значительно дороже (все зависит от расположения помещения и от возможностей по использованию помещения в коммерческих целях), либо на 5–10 % дешевле, в связи с холодом и сыростью, расположенного близко мусорного бака, парковки и других вещей под окнами, шумных улиц и хлопающих постоянно дверей парадного, очень сильной темноты в квартире из-за деревьев и прочего.

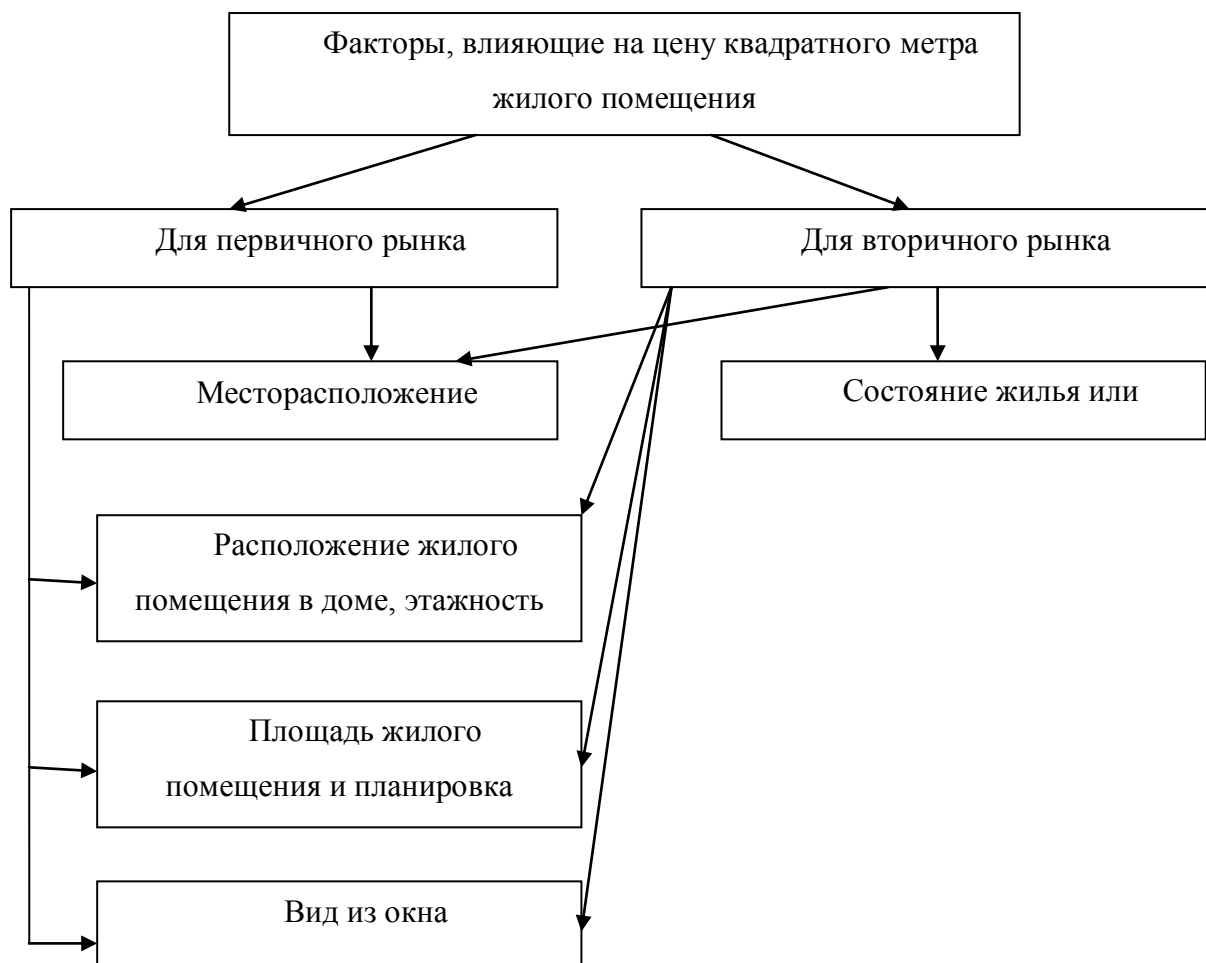
4) Площадь жилого помещения и планировка.

Стоимость жилого помещения рассчитывают исходя из цен 1 м<sup>2</sup> общей площади.

5) Оконный вид.

6) Квартирное состояние для вторичного рынка жилья. Для первичного – отделочный уровень.

Факторы, влияющие на цену м<sup>2</sup> жилого помещения представлены наглядно на рис. 3.



\*составлено автором на основании [19]

Рисунок 3 – Схема факторов, влияющих на цену квадратного метра жилого помещения

Соотношение спроса и предложения считается главным фактором, который влияет на среднюю стоимость квадратного метра жилого помещения. Но присутствуют и другие факторы, влияющие в отдельности на спрос или предложение.

1) На стоимость  $m^2$  оказывают влияние целевые социальные программы.

На сегодняшний день государство расширяет пакеты программ, с помощью которых может оказывать поддержку гражданам, разных категорий, с помощью развития пакета сертификатов, к примеру, снижает проценты по ипотеке для военных, выдают сертификаты для бюджетников или ветеранам, которые могут направляться на улучшение жилья [19]. Данные программы оказывают непосредственное влияние на строительство жилья, на цены после 2017 г. для строительных организаций. Доступность ипотеки, применение материнского капитала, в приобретении жилого помещения, увеличило число продаж строящегося жилья.

2) Оказывает влияние СМИ на среднюю стоимость  $m^2$ .

Определённую конечную стоимость строящегося жилого помещения определяет сама строительная организация. Информация, которая с помощью СМИ публикуется в разных новостных источниках, оказывает влияние на покупательское мнение о стоимости  $m^2$  у конкретной строительной организации. Строительные организации снабжают СМИ подобной информацией, чтобы заинтересовать покупателей в своих объектах недвижимости.

3) Прочие факторы, влияющие на среднюю стоимость  $m^2$ :

– не правильная оценка самим собственником стоимости на жилое помещение, это возникает, когда получена не правильная информация из источников, по которой собственники оценили не правильно стоимость жилого помещения;

– предложения покупки строящегося жилья, что оказывает влияние на спрос жилого помещения, так как покупатели стремятся приобрести новое;

– себестоимость жилого помещения, оказывает влияние на стоимость только жилых объектов, которые сданы;

– плотность населения и ее изменения будут оказывать влияние на спрос жилья.



### 1.3 Методы оценки стоимости квадратного метра жилого помещения

Нормативное определение стоимости 1 м<sup>2</sup> жилого помещения по региону и средней стоимости на рынке 1-го квадратного метра в общей площади жилых помещений по стране осуществляют по порядку [4].

Нормативы стоимости 1-го квадратного метра площадей жилого помещения определяют по определенному региону (исключения составляют субъекты РФ, входящие в ДФО) при этом используют расчеты показателей рыночной средней стоимости 1-го квадратного метра жилого помещения по региону, рассчитывают по формуле:

$$РПС = \frac{(Ц_{п.р.} + Ц_{в.р.} + СМ) \cdot 0,85 + С_{стр.}}{n_i \cdot K_{дефл}}, \quad (4)$$

где РПС – считается расчётным значением средней стоимости на рынке 1 м<sup>2</sup> жилья;

Ц<sub>п.р.</sub> – средняя цена 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке;

Ц<sub>в.р.</sub> – средняя цена 1 м<sup>2</sup> жилья на вторичном рынке;

СМ – цифра мониторинга стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья на рынке недвижимости;

С<sub>стр.</sub> – является средняя строительная стоимость одного квадратного метра на жильё;

n<sub>i</sub> – является числом показателей (Ц<sub>п.р.</sub>, Ц<sub>в.р.</sub>, СМ, С<sub>стр.</sub>), которые используют при показательных расчетах по средней рыночной стоимости на один квадратный метр жилого помещения;

K<sub>дефл.</sub> – является индексом-дефлятором, который отражается по виду экономической деятельности «Строительство», его устанавливает Министерство экономического развития РФ по прогнозу социально-экономического развития в России в среднесрочном периоде по «Правилам разработки, корректировки, осуществления мониторинга и контроля реализации прогноза социально-экономического развития РФ на среднесрочный период», они

утверждены постановлением Правительства РФ от 14 ноября 2015 г. № 1234 (Собрание законодательства РФ, 2015, № 47, ст.6598; Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 3 декабря 2018 г., № 0001201812030028 (индекс-дефлятор);

«0,85» – коэффициент, является соотношением цен на рынке жилья в районе к цене в регионе [4].

Нормативную стоимость на жилье одного квадратного метра по региону определяют как среднеарифметическую величину по прогнозу размерных показателей средней цены на рынке одного квадратного метра по региону по формуле:

$$НРФ = \frac{\text{сумма}(РПС_1 + \dots + РПС_n)}{n} \cdot K_{\text{дефл}}, \quad (5)$$

где  $РПС_1$  – считается размером средней стоимости одного квадратного метра жилья на рынке в отчетном периоде;

$РПС_n$  – является размером средней стоимости на рынке одного квадратного метра жилища в отчете по определенному региону;

$n$  – субъектное количество в России;

$K_{\text{дефл}}$  – является индексом-дефлятором.

Строительная организация, используя формулы, может рассчитать нормативную стоимость 1-го квадратного метра по жилому помещению. Но в расчёте цен на свои объекты строительства пользуются методами по определению цены.

Есть виды методов по определению стоимости жилого помещения, рассматриваются три главных подхода, которые в практике используют чаще других, по оценке жилого помещения используют затратный, доходный и сравнительный подходы.

1) Затратный метод применяют в основном при нахождении стоимости домов частников у застройщиков. Такой способ подразумевает расходное определение на восстановление жилых помещений при учете износа.

При затратном подходе оценивая жилое помещение застройщик обязан подсчитывать цены по воспроизводству аналогов объекта жилых помещений с подобной планировкой, с идентичностью материального использования и с подобным качеством строительных проведенных работ, с учетом текущей цены. Застройщик высчитывает замещение стоимости, где учитывают затраты на постройку аналога жилого помещения, но при этом используя материалы инновационного качества и новые решения в архитектурном строительстве. В ходе оценки по затратному способу, есть шанс строительной организации получить возможности по продаже жилого помещения по созданной стоимости, либо в результате ремонта. Но применение подобного метода может приводить и к обесцениванию жилого помещения, в результате переориентации строительства на технологии прогрессивного характера. Преимущества затратного метода оценки, этот подход для застройщика самый надежный при строительстве нового жилья. В следующих ситуациях затратный метод выбирают как главный, когда намечается страхование объекта; для помещений, которые требуют ремонта; объектное налогообложение; стоимостное исследование новой стройки; обоснование необходимых строительных ремонтов. Рассмотрим пример использования затратного метода оценки. Планируется покупка квартиры в новом строящемся доме, по нему оформлена ипотека.

Строительная компания – застройщик будет заниматься проведением исследований, применяя затратный метод, так как он считается надежным для строящегося жилья по сравнению с другими способами.

2) Сравнительный оценочный подход жилых помещений заключается в сравнении одного объекта строительства с аналогичных подобным жильем, стоимость на данное аналогичное жилье уже имеется, и данные сведения широко распространены в открытом доступе. Когда идет применение сравнительного

метода необходимо вести учет факторов, таких как площадь жилого помещения (квартира), права на собственность, сделанные условия на квартиру и время, качество отделки квартиры, ее месторасположение, для частных домов рассматривают площадь земельного участка, транспортное сообщение, ситуация по экологии в районе, инфраструктурное развитие. Принимая во внимание учёт всех факторов, застройщик рассчитывает по каждому из них влияние на изменение цены жилого помещения и в итоге рассчитывает стоимость жилого помещения. Сравнительный метод считается более распространенным при покупке или продаже жилых помещений.

У сравнительного метода есть свои преимущества:

- когда учитывается и дается оценка цены на жилое помещение, учитывают инфляцию и сложившуюся экономику;
- его изучают по статистических данных;
- при стоимостном расчете на жилищные объекты делают поправки, которые учитывают все характеристики по объекту;
- считается простым методом, но даёт точный результат.

3) Доходный метод заключается в оценках доходных ожиданий от сдачи в эксплуатацию жилого помещения. При жилом помещении, обычно застройщиком оценивается доход, который получен от сдачи жилья в аренду.

Доходный метод широко используют по двум методикам стоимостных расчетов:

- 1) Метод капитализации доходов.
- 2) Метод дисконтированных денежных потоков.

Сущность метода доходной капитализации заключается в определении путем раздела дохода в чистом виде на коэффициент капитализации. В доходном методе присутствуют свои преимущества, при стоимостных определениях учитывают доходное ожидание в прогнозе от сдач жилых помещений в аренду; ведется учет ситуации на рынке недвижимости; он в единственном числе учитывает будущую доходность недвижимости [64].

В определениях стоимости на жилье, в отношении строительного-монтажных работ и цен строительных объектов используют три подхода при этом учитывая:

- 1) минимальный ценовой уровень (при этом прибыль не получить);
- 2) максимальный ценовой уровень (нельзя формировать спрос);
- 3) оптимальный ценовой уровень (строительные затраты на объект, цены конкуренции, качество застройки и иных характеристик объекта).

При расчетах строительная организация обязательно учитывает один из них. Метод «издержки плюс фиксированная прибыль» очень прост, т. к. прибыльный объем считается стандартным для любого вида строительства.

Но использование такого метода не позволяет учитывать особенности конкуренции на рынке и спроса, а в итоге, не возможно определить оптимальную цену. Но такая методика достаточно хорошо используется организациями, что объяснимо причинами:

- не зависимо от того как тщательно изучаются застройщиками запросы заказчиков и цены на рынке конкурентов, свои расходы строительные организации предвидят; поэтому, при принятии затратной цены, проводиться исследование цен в постоянном режиме на изменения спроса не будут;

- это считается справедливым к строительной организации, и по отношению к заказчику;

- этот метод даёт уменьшение ценовой конкуренции, так как в основном строительные организации делают свои расчёты ценовой составляющей по алгоритму «средние издержки плюс прибыль».

В этом случае цены на жилые помещения среди конкуренции будут почти одинаковые.

Метод «издержки плюс целевая прибыль» применяется с ориентацией на спрос, поэтому стоимость на жилье ставят, учитывая прибыльные объемы, которые установлены строительной организацией.

Метод с ориентацией на конкурентов, обозначает, что строительная организация, которая занимается установкой цены на жилое помещение, начинает

определять стоимость в сравнении с ценой конкурентов, утверждая её с учетом текущих цен на жилое помещение. При этом, меньше внимания уделяется спросу и не берутся во внимание собственные затраты.

Более эффективным методом продаж жилых помещений, считается метод «пробных продаж», который применяется в реализации недвижимости тогда, когда нет у застройщика информации о строительных объектах на данном рынке жилья. «Пробные реализации» используются при продаже строительных объектов тогда, когда строительство велось с использованием новых технологий или строительных материалов.

В строительной организации при реализации строительных объектов с установкой цены при использовании новых материалов, выбирается одна из стратегий:

- «снятие сливок», такая стратегия дает на рынке самую высокую цену по построенному жилью, рассчитывается на покупателя, который может оплатить данную стоимость;
- позволяет легко вносить корректировки в неправильные стоимостные расчёты (покупатели ждут снижение стоимости, а не её повышения);
- обеспечение большей прибыли при больших затратах при введении в эксплуатацию объекта;
- сдерживается покупательский спрос (при снижении цены строительная организация не может удовлетворять покупателей жилья из-за ограничения своих строительных возможностей);
- способствует имиджевого созданию качества объекта недвижимости у потребителя, что приводит к скорым продажам при снижениях ценового уровня;
- увеличивается спрос при престижности объектов жилых помещений.

В стратегии строительного ценообразования есть большой недостаток, это когда думают, что высокая стоимость привлекает конкурентов. Применение такой стратегии использоваться должно в ограниченной конкуренции; при первых продажах на рынке новой строительной организации, она устанавливает

стоимость на объекты ниже цен организаций, которые являются для неё конкурентами, по аналогичному строящемуся жилью, что способствует прямо привлечению покупателей и вхождению на рынок строительной недвижимости. Стратегия применяется при больших застройках, которые снижают затраты и имеются возможности в получении прибыли от количественных объемов.

Реализация такой стратегии требует в большом количестве затрат финансов, но она способна ограничивать проникновение на рынок недвижимости новых конкурентов, строительных организаций мелкого и среднего бизнеса, у которых отсутствуют большие финансы.

Каждая организация принимает свой метод по расчётам стоимости на жилье.

До самого заключения договора по подрядным работам в строительстве, заказчик и подрядчик проводят переговоры, решая при этом стоимостные вопросы с субподрядчиками, а также рассматривают строительные материалы для строительства определённого объекта, подбивают их стоимость.

Поэтому до начала застройки очень важно провести расчёты по стоимости, которую затратят в связи с расходами на строительные материалы и оплатят рабочим за строительно-монтажные работы.

Ранее при составлении смет использовали методы по определению стоимости:

- 1) ресурсный;
- 2) ресурсно-индексный;
- 3) базисно-индексный;
- 4) базисно-компенсационный;
- 5) банки данных о стоимости объектов-аналогов.

Использование метода определения стоимости строительного объекта по смете выбирают при договорных условиях на строящийся объект жилого помещения и в зависимости от экономики страны.

На сегодняшний день в строительстве жилых объектов используется ресурсный метод, он считается достаточно трудоёмким, но преобладает над остальными расчётными методами, его относят к калькулированию в текущих

стоимостных ценах на все необходимые ресурсы.

Калькулирование проводится на основании необходимых для строительства материалов, затратах транспортных грузовых перевозок до объекта строительства, затраты на электроэнергию, амортизационные затраты оборудования, затраты на труд строительных работников.

В ресурсно-индексном методе идет применение ресурсного подхода, который рассчитывают с помощью индексов на все необходимые ресурсы, которые будут задействованы в строительстве жилого помещения.

При текущих и прогнозах индексов используют базисно-индексный метод в отношении к стоимости объектов, которая определена в текущем или базисном уровне прошлых лет.

В текущие цены приводят с помощью умножения базовой стоимости по определенной строчки сметы на соответствующий индекс по значениям отрасли, в дальнейшем подсчитывают итоговые показатели скорректированной сметы.

При базисно-компенсационном методе суммируют стоимость, которая исчисляется по базовым показателям сметных стоимостных показателей, и по расчётам необходимых дополнительных затрат, которые можно связать с ценовым ростом показателей на ресурсы, учитывается такой способ строительных изменениях, возможно в долгосрочном периоде.

Способ применения базовых данных о стоимостных объектах строительства используют по определению стоимости на подходящий объект, которые будет аналогичен строящемуся.

Применяя в строительстве 2-а первых способа оценки, в локальной смете используют ресурсные показатели:

- трудоёмкость строительных работ, чел.-ч., для определения стоимости труда рабочим;
- использования оборудования, маш.-ч;
- материальный расход ( $1\text{м}^2$ ,  $1\text{м}^3$ ) .



Предлагается план по мероприятиям в совершенствовании ценообразования строительства поэтапно:

– до 01.01.2021 г. сохранять и уточнять порядок действующий по определению стоимости объектов базисно-индексным методом;

– до 01.01.2022 г. считается необходимым попробовать ресурсную модель с возможностями по использованию сметных цен, которые рассчитываются при мониторинге цен, с возможностями определения сметной стоимости строительства ресурсно-индексным методом при использовании перерасчетных индексов по отдельным ресурсам в текущий уровень цен;

– с 01.01.2022 г. по результату сбора всех данных о строительной цене от застройщиков, перейти на ресурсный метод в определении сметной стоимости строительства объектов с использованием информации о стоимости ресурсов.

В данное время строительные организации в большинстве своем используют ресурсный подход при определениях сметной стоимости на свои объекты строительства.

Для того, чтобы выделить показатели по ресурсам могут применяться элементные государственные сметные нормы (ГЭСН 2020), материалы по проектной документации:

- ведомость по потребностям материальных ресурсов;
- затратные данные о труде и использовании оборудования.

Сделки с жилыми помещениями требуют тщательного подхода, поэтому необходимо квалифицированно рассчитывать стоимость объектов недвижимости. Какой метод оценки наиболее предпочтителен, выбирает сама строительная организация, исходя из анализа рынка, затрат и прочих факторов.

## Выводы по главе один

Ценообразование является важным направлением экономических работ в строительной организации.

В строительном ценообразовании есть принципы по определению цены на строящиеся объекты:

- формируется в зависимости от экономических процессов по утверждённому проекту;
- для подрядчика должно обеспечиваться оплата полностью затрат и оплата прибыли;
- определяет для заказчика строительства капитальные вложения в реализацию проекта;
- формируется на жилые помещения по методике Госстроя России.

Сметной стоимостью строительства считается сумма денег, которые нужны в организации строительства по проекту, рассчитанная в по смете и представляет объем вложений в строительный объект.

Введены новые нормы ГЭСН-2020 где сохранен ресурсный подход от прошлой редакции ГЭСН 2017 г. затраты труда рабочих (чел.-час.) устанавливались по территориальным сметным нормативам г. Москвы (ТСН-2001).

На региональном уровне влияют следующие факторы:

- 1) Социальные.
- 2) Экономические.
- 3) Физические.
- 4) Политические.

На местном уровне влияют факторы на стоимость жилья:

- 1) Местоположение.
- 2) Инфраструктура.
- 3) Финансирование.

По уровню окружения влияют на стоимость следующие факторы:

- 1) Физические характеристики.
- 3) Качественные характеристики.
- 2) Комфортность жилья.
- 3) Эксплуатационные расходы.
- 4) Доходность.

Существует ряд методов определения цены жилых помещений, рассматриваются три главных способа – затратный, сравнительный и доходный подходы.

1) Затратный метод применяют в основном при определении стоимости частных домов у застройщиков.

2) Сравнительный способ оценки применяется по схеме сравнения оцениваемого объекта с аналогичным жилым помещением, которое уже продается по определённой стоимости, и информация по нему распространена.

3) Доходный подход отталкивается от ожидания доходов от продажи строительных объектов.

При определении стоимости строительного объекта недвижимости возможны три подхода с учетом:

- 1) минимального ценового уровня;
- 2) максимального ценового уровня;
- 3) оптимального ценового уровня.

На рынке недвижимости ресурсный метод стоит в приоритете, хоть он и трудоёмкий, к нему относят калькулирование по всем задействованным в строительстве ресурсам.

Сделки с жилыми помещениями требуют тщательного подхода, поэтому необходимо квалифицированно рассчитывать стоимость объектов недвижимости. Какой метод оценки наиболее предпочтителен, выбирает сама строительная организация, исходя из анализа рынка, затрат и прочих факторов.

## 2 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ООО «ТЕХЭКСПЛУАТАЦИЯ»

### 2.1 Характеристика ООО «ТехЭксплуатация»

ООО «ТехЭксплуатация» зарегистрировано 05.02.2016 г., находится по адресу: 454077, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Мамина, дом 19 б, нежилое помещение 12.

Форма собственности частная.

Общество с ограниченной ответственностью имеет уставный капитал – 10 000 руб.

Среднесписочная численность работников составляет 67 чел. на 01.01.2020 г.

Основной целью деятельности ООО «ТехЭксплуатация» является осуществление торгово-строительной и прочей деятельности, которая стремится получить прибыль и распределяется по закону и Уставом ООО «ТехЭксплуатация».

Основной вид деятельности 43.22 «Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха».

Согласно Уставу ООО «ТехЭксплуатация» осуществляет следующие виды деятельности:

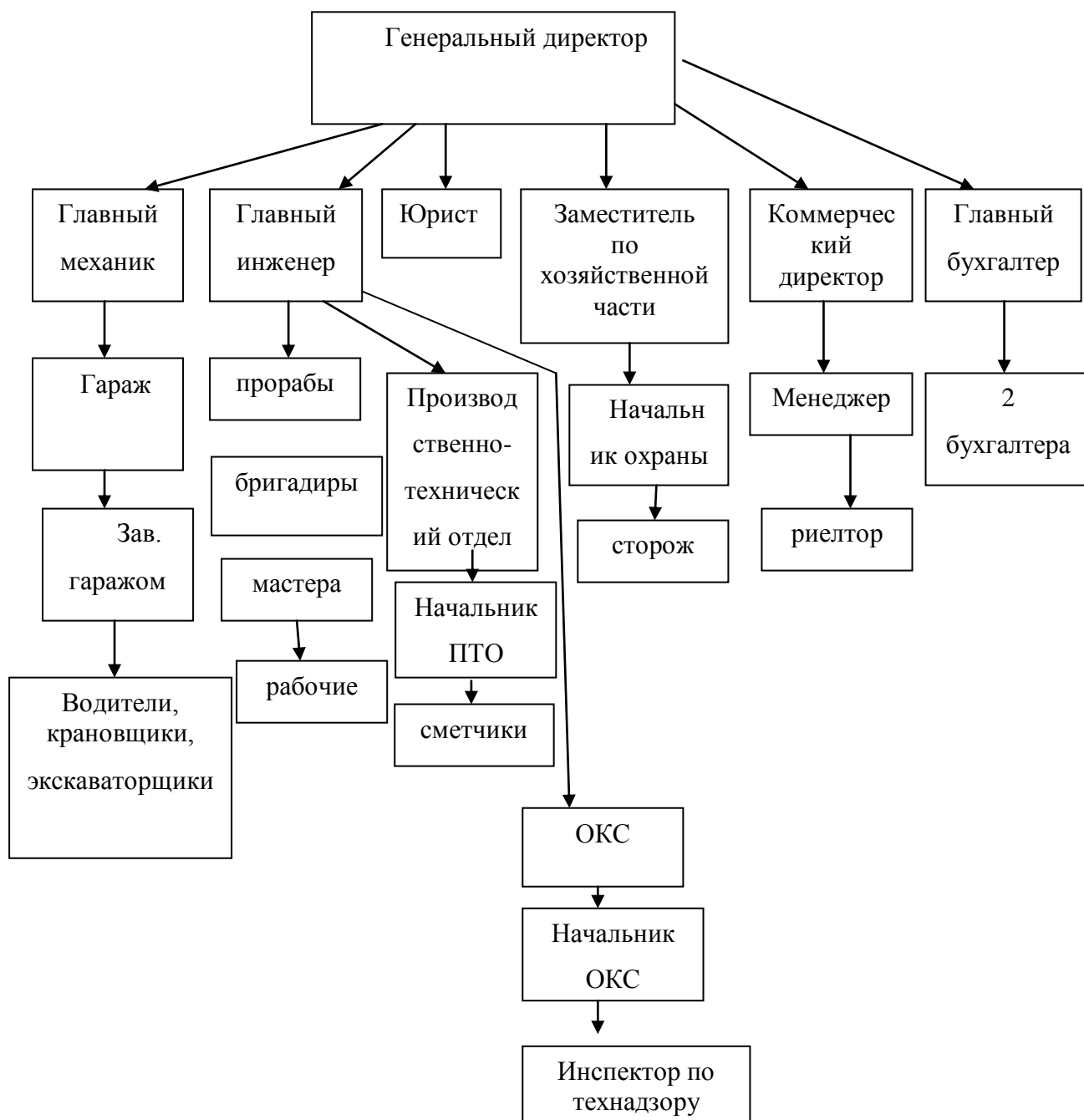
- разработка проектов строительства;
- строительство нежилых и жилых зданий;
- производство работ штукатурных;
- работы плотничные и столярные;
- производство стекольных и малярных работ;
- производство кровельных работ.

Возглавляет ООО «ТехЭксплуатация» генеральный директор, который является учредителем ООО «ТехЭксплуатация».

Генеральный директор управляет всеми отделами: механическим, инженерным, отделом юриста, хозяйственным отделом, коммерческим,

бухгалтерией.

Бухгалтерский учет ведется бухгалтерской службой, возглавляемый главным бухгалтером (рис. 4).



\*составлено автором на основании [74]

Рисунок 4 – Организационная структура ООО «ТехЭксплуатация»

В организации используется линейно-функциональная структура, в которой управление сотрудниками осуществляют с помощью вертикальности связей,

«сверху вниз»: руководителем ставятся задачи и назначаются исполнители, которые затем отдают распоряжения ниже стоящим сотрудникам.

Преимуществом данной структуры считаются:

- 1) контроль по максимуму руководителем;
- 2) простота в управлении;
- 3) присутствует четкая структура подразделений и связей.

В обязанности коммерческого директора входят:

- ведение разработок стратегии и плана развития строительной организации (мониторинг и анализ рынка, анализ конкуренции и т.п.);
- проведение анализа работы, принятие решений при сбоях в строительном процессе в целях нормализовать состояние;
- ведение бюджетного контроля по организации;
- изучение показателей финансов в целях принятий управленческих решений;
- заниматься составлением стратегических и оперативных планов по строительной и экономической деятельности;
- разрабатывать мероприятия по продвижению строительных объектов на рынке и увеличению объемов продаж;
- вести управление персоналом коммерческого отдела (мотивировать, обучать, вести подбор);
- вести контроль за эффективным использованием всех ресурсов;
- заниматься управлением продаж (управлять всем отделом, выполнять плановые задания, мотивация, построение процессов работы и автоматизация);
- заниматься разработкой и продвигать ценовую и маркетинговую политику организации.

Среднесписочная численность работников ООО «ТехЭксплуатация» представлена в табл. 1.

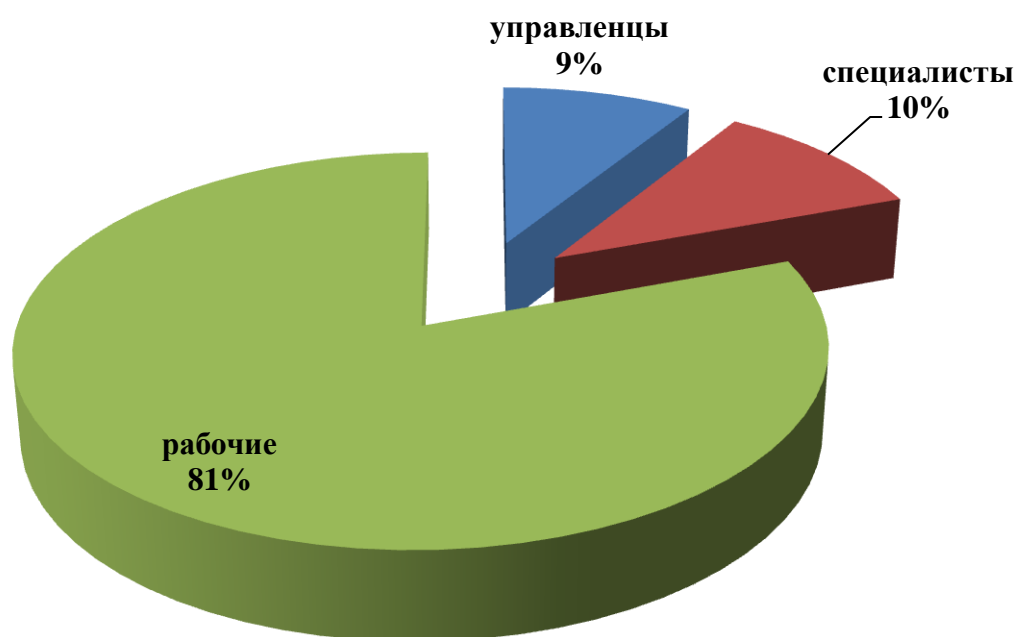
В результате анализа таблицы по среднесписочному составу в организации в динамике за рассматриваемый период наблюдается увеличение численного состава работающих к 2019 г. по сравнению с 2017 г. на 3 чел.

Таблица 1 - Среднесписочная численность работников ООО «ТехЭксплуатация» за 2017-2019 гг.

Категории работников	2017 год		2018 год		2019 год	
	Чел.	%	Чел.	%	Чел.	%
управленцы	6	9,38	6	9,23	6	8,96
специалисты	5	7,81	6	9,23	7	10,44
рабочие	53	82,81	53	81,54	54	80,60
Всего	64	100,00	65	100,00	67	100,00

Состав управленцев не изменился, составляет 6 человек, количество специалистов выросло на 2 чел. Рабочие в организации за рассматриваемый период увеличились на 1 чел. или на 1,89 %, что говорит об увеличении работы производственной сферы организации.

Представим графически на рис. 5 структуру персонала организации за 2019 г.



\*составлено автором самостоятельно

Рисунок 5 – Структура персонала ООО «ТехЭксплуатация» в 2019 г.

Основные экономические показатели ООО «ТехЭксплуатация» представлены

в табл. 2.

Таблица 2 – Основные экономические показатели деятельности  
ООО «ТехЭксплуатация» за 2017–2019 гг.

Показатели	2017 год	2018 год	2019 год	Абсолютные изменения	Темп роста 2019г. к 2017 г., %
				2019 к 2017 гг.	
Выручка, тыс.руб.	46 762	74 561	66 001	19 239	141,14
Себестоимость продаж, тыс.руб.	46 625	61 753	54 735	8 110	117,39
Валовая прибыль, тыс.руб.	137	12 808	11 266	11 129	8 223,36
Управленческие расходы, тыс.руб.	–	5 549	7 617	7 617	200,00
Прибыль от продаж, тыс.руб.	137	7259	3649	3512	2 663,50
Прочие доходы, тыс.руб.	4	14	636	632	15 900,00
Прочие расходы	510	921	1 524	1 014	298,82
Прибыль до налогообложения, тыс.руб.	–369	6352	2761	3130	213,36
Чистая прибыль, тыс.руб.	–832	5 520	2 066	2 898	240,27
Затраты на 1 руб. реализации, руб.	0,997	0,828	0,829	–0,168	83,15
Производительность труда, тыс.руб./ чел.	730,66	1 147,09	985,09	254,43	134,82
Рентабельность по чистой прибыли, %	–1,78	7,40	3,13	4,91	256,87

В табл. 2 представлены основные экономические показатели деятельности ООО «ТехЭксплуатация», прослеживается положительная динамика рентабельности. Выручка в 2019 г. выросла на 19 239 тыс.руб. или на 41,14 % по сравнению с 2017 г.

Себестоимость строительных услуг тоже возросла, в связи с ростом строительства, в динамике к 2019 г. она увеличилась на 17,39 % по сравнению с 2017 г.

В организации выросли управленческие расходы на 100 %, которые обусловлены ростом затрат на строительство, в сравнении с планом.

Чистая прибыль в 2019 г. составила 2898 тыс.руб., в динамике ее увеличение



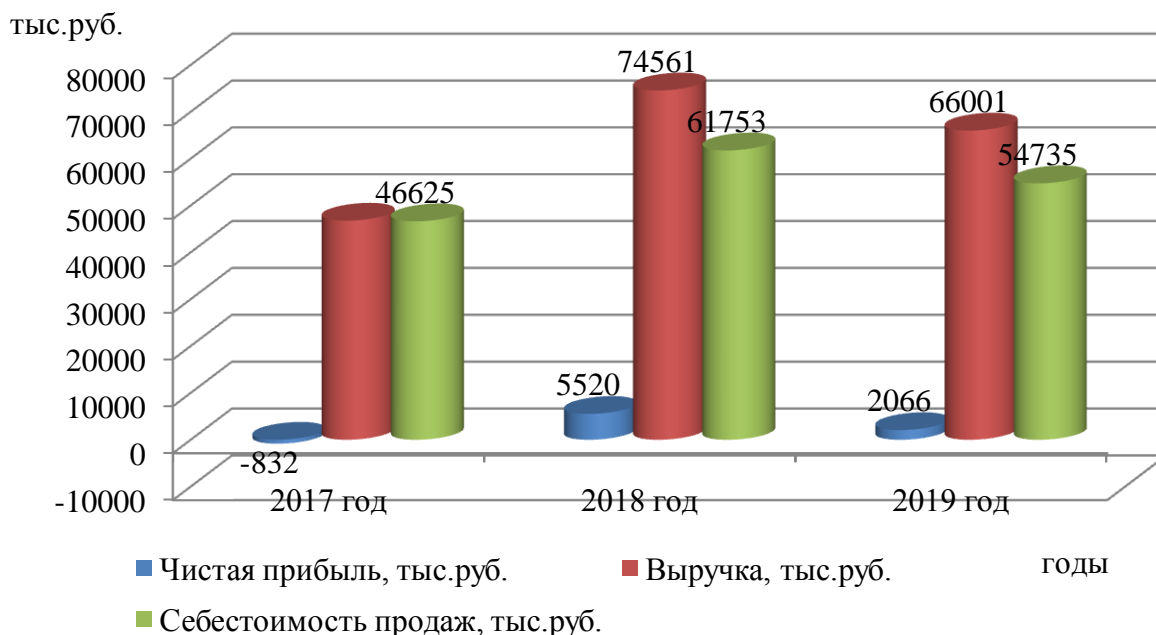
составило 140,27 %. По сравнению с 2018 г. чистая прибыль имела снижение, что обусловлено снижением продаж жилья и строительных объектов организации.

Затраты на 1 руб. строительной реализации падают, их снижение произошло на 0,17 руб. или на 16,85 %, что положительно сказывается на работе ООО «ТехЭксплуатация», так как в получении большей выручки используют меньшее количество расходов на единицу услуг и продукции.

Производительность труда ООО «ТехЭксплуатация» за рассматриваемый период увеличилась на 254,43 тыс.руб./чел., или на 34,82 %, что говорит об увеличении производства и строительства за период, хотя в 2018г. наблюдается самый большой эффект производительности труда.

Рентабельность по чистой прибыли составляет 3,13 %, которая в сравнении с 2018 г. снизилась почти в 2 раз, что означает спад строительства. В связи с тем, что в 2017 г. наблюдался убыток, рост произошел за период на 156,87 %.

Динамика основных экономических показателей деятельности ООО «ТехЭксплуатация» представлена на рис. 6.



\*составлено автором самостоятельно

Рисунок 6 – Основные экономические показатели ООО «ТехЭксплуатация» за 2017–2019 гг.

Анализ основных показателей хозяйственной деятельности ООО «ТехЭксплуатация» показал, что в два последних года деятельность организации считается рентабельной, в ООО «ТехЭксплуатация» наблюдается положительная динамика в получении финансовых результатов: выручки, прибыли, численности работников.

Произведем оценку ликвидности на основе данных бухгалтерского баланса (табл. 3).

Таблица 3 – Показатели ликвидности и платежеспособности ООО «ТехЭксплуатация»

№ п/п	Показатели	Формулы	2017 год	2018 год	2019 год
1.	Собственный оборотный капитал, тыс.руб.	$СОК = ОбА - КрО$	-822	116	43
2.	Коэффициент текущей ликвидности	$К_{т.л.} = ОбА / КрО$	0,792	1,033	1,022
3.	Коэффициент критической ликвидности	$К_{к.л.} = (Деб.з-сть + краткосрочн. вложения + Ден. ср-ва) / КрО$	0,585	0,843	0,759
4.	Коэффициент абсолютной ликвидности	$К_{аб.л.} = Ден. ср-ва / КрО$	0,006	0,023	0,054

Анализ показателей ликвидности и платёжеспособности показал следующее: по данным таблицы 3, собственный оборотный капитал в 2017 г. отсутствовал, его дефицит составил 822 тыс.руб., а в 2018 г. его наличие составило в размере – 116 тыс.руб., в динамике он снизился до 43 тыс.руб.

По средним значениям показателя текущей ликвидности в норме этот показатель в пределах от 1 до 2, значение ООО «ТехЭксплуатация» только в 2017 г. не соответствовало норме, было ниже среднего значения, в данном периоде организация понесла убыток. В 2018-2019 гг. показатель соответствует нижней норме, и составляет 1,022, это означает, что организация может покрывать свои обязательства за счет своих оборотных активов.

Коэффициент критической ликвидности в 2017 г. составил 0,585, в 2018 г. – 0,843, в 2019 г. – 0,759. Величина данного показателя рекомендована в пределах от 0,8-1,0. Нормальное значение данного показателя наблюдают только в 2018 г., в 2019 г. наблюдается снижение показателя, что говорит о снижении платежеспособности.

Коэффициент абсолютной ликвидности считается жестким критерием платежеспособности и показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена организацией в данный момент. По величине он должен быть не ниже 0,2. В ООО «ТехЭксплуатация» данный коэффициент ниже нормы, так как в каждый год его значение было ниже 0,2, хоть и в динамике наблюдается рост этого показателя. Но по данному показателю организацию нельзя считать ликвидной, так как она может за счет своей наличности погасить только 5,4 % своих обязательств, что значительно меньше нормы.

Определим тип финансовой устойчивости ООО «ТехЭксплуатация» и расчёты представим в табл. 4.

Таблица 4 – Тип финансовой устойчивости ООО «ТехЭксплуатация»

Показатели	2017 год	2018 год	2019 год
Запасы, тыс. руб.	820	661	516
Источники покрытия запасов, тыс. руб.:			
СК-ВНА	-882	+116	+43
СК+ДК-ВНА	-882	+116	+43
СК+ДК+КрК-ВНА	+ 3 138	+3 586	+2 033
Тип финансовой устойчивости	$СК - ВНА < 3$ $СК + ДК - ВНА < 3$ $СК + ДК + КрК - ВНА > 3$  Относится к типу не устойчивого финансового состояния	$СК - ВНА < 3$ $СК + ДК - ВНА < 3$ $СК + ДК + КрК - ВНА > 3$  Относится к типу не устойчивого финансового состояния	$СК - ВНА < 3$ $СК + ДК - ВНА < 3$ $СК + ДК + КрК - ВНА > 3$  Относится к типу не устойчивого финансового состояния

Показатели дали разные значения, по некоторым можно сказать, что организация неликвидна, по текущей ликвидности она может рассчитываться по своим обязательствам. В основном, не успешен 2017 г.

Организация относится к типу не устойчивого финансового состояния за 2017-2019 гг.

Таким образом, для улучшения финансовых результатов ООО «ТехЭксплуатация» необходимо применять существенные меры по повышению эффективности управления своими затратами, а также по улучшению ликвидности организации.

## 2.2 Описание объектов строительства ООО «ТехЭксплуатация»

Представим описание объектов строительства, которые возводит ООО «ТехЭксплуатация», количество заказанных контрактов за рассматриваемый период, структуру строящегося жилья, что позволяет рассмотреть затраты организации на строительство, объем строительства.

В 2020 г. ООО «ТехЭксплуатация» стала поставщиком пяти государственных контрактах в сумме 10 912,6 тыс.руб.

Представим в таблице 5 заказчиков организации.

Таблица 5 – Суммы заказанных контрактов

Заказчики	Количество контрактов	Сумма, тыс.руб.
Управление Строительства и Инфраструктуры Администрации Красноармейского МР	3	7 092,92
МКУК ЦБС г. Челябинска	1	3 633,68
ГБУЗ «Городская Больница № 3 г.Копейск»	1	186,0

Покажем следующую структуру строящихся ООО «ТехЭксплуатация» домов и объектов в разрезе этажей, табл. 6.

Таблица 6 – Структура строящихся ООО «ТехЭксплуатация» домов и объектов в разрезе этажей

Этажи	Строящиеся дома		Жилые единицы		Совокупная сумма жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1-3 этаж	2	66,67	54	37,50	2920	9,63
4-8 этаж	1	33,33	90	62,50	27 400	81,37
9 и выше этаж	-	-	-	-	-	-
Итого	3	100,00	144	100,00	30 320	100,00

Строительство за рассматриваемый период выполнено на 144 жилые единицы, на общую площадь 30 320 м<sup>2</sup>.

Для расчётов и определения квадратного метра жилого помещения можно на конкретном примере представить расчёты по строительному объекту. Представляем сперва информацию по объекту.

ООО «ТехЭксплуатация» вела строительство жилого дома, который имеет многоэтажность, проект на который был составлен по одной высотной блок-секции с необходимыми помещениями на первом этаже, с техническим подвалом и чердаком.

Основные технико-экономические показатели жилого дома представлены в таблице 7.

Таблица 7 – Технико-экономические показатели проекта

№ п.п	Наименование показателей	Количество
1	2	3
1.	Этажность дома (этажи)	6
2.	Количество секций, шт.	1
3.	Количество квартир, в т.ч.:	90
	1-комнатные квартиры	30
	2-комнатные квартиры	25
	3-комнатные квартиры	19
	4-комнатные квартиры	16
4.	Площадь квартир, м <sup>2</sup>	6 230,00
5.	Площадь нежилого помещения, м <sup>2</sup>	450

Окончание таблицы 7

1	2	3
6.	Общая площадь жилого дома, м <sup>2</sup> , в т.ч.:	7850,00
	- 1 блок-секция	7850,00
7.	Строительный объем здания, в т.ч. м <sup>2</sup>	27 400,00

Собственником на этот земельный участок является: так как участок находится в государственной собственности Челябинской области, на котором строительство осуществляет ООО «ТехЭксплуатация» (на землю не проводилось разграничение государственной собственности).

На этой территории к элементам по благоустройству отнесут запроектированные данные, также всей ближайšie к объекту территории с транспортными остановками, автостоянкой и проезды, которые оснащены асфальтом, строительством необходимых площадок для нужд будущих проживающих. У подъездов, пешеходных тротуаров и площадок покрытие предусматривается по проекту согласно дорожным нормам.

Обязательно на территории строительного здания будет проведено освещение, это предусмотрено по установке светильников и освещение обязательно должно быть на козырьке каждого подъезда. Предусмотрено по проекту необходимое использование канализации для отвода ливневых вод.

В проекте по строящемуся жилью – учитывали строительство всех необходимых площадей и разделения на комнаты, предусмотрены однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные и четырехкомнатные квартиры в доме.

Все комнаты в строящемся жилье предполагают изоляцию друг от друга. Санузлы в строящемся помещении предусмотрены к постройке отдельно.

Имущество строящегося объекта – жилого дома:

- лестничные площадки;
- лестницы;

– не жилые помещения, с инженерными коммуникациями, насосное помещение, помещения с водомерным узлом и ИТП;

– крыша;

– пространство подкровельное;

– ограждения домового плана;

– электрическое и механическое, санитарно-техническое и другое оборудование, которое будет установлено в доме и будет обслуживаться всеми жильцами;

– под домом земельный участок, который будет благоустроен и озеленен, и другими обслуживающими строительный жилой дом организациями, которые расположены на этой земле.

Основные участники проекта:

– технический заказчик;

– контролер;

– генподрядчик;

– застройщик-инвестор – ООО «ТехЭксплуатация».

На строящемся жилом доме велись следующие работы:

– строилось по проекту заказчика;

– производился контроль строительства;

– происходила функциональная работа генерального подрядчика на все строительные-монтажные работы.

Срок предусмотренный документами и проектом на строительство данной жилой застройки по нормативам инженерного строительства ООО «ТехЭксплуатация» составляет 15 месяцев.

Общая сметная стоимость на данное строительство жилого дома по данным расчётам ООО «ТехЭксплуатация» «Общая стоимость строительства», которая проводилась по расчётам единичных территориальных расценок (ТЕР), которые в текущих ценах устанавливаются на определенные территории, составляет 16 000 тыс. руб. с учетом НДС (табл. 8).

Таблица 8 – Общая сметная стоимость жилого дома

№ п.п	Наименование работ и затрат	Стоимость, руб.
1	2	3
1	Основные объекты строительства, в т.ч.:	
1.1	- общестроительные работы	8 280 000
1.2	- наружные отделочные работы	1 262 000
1.3	- внутренние отделочные работы	1 531 000
1.4	Внутренние инженерные системы	1 898 000
Итого по первому пункту		12 971 000
2	Наружные сети и сооружения, в т.ч.:	
2.1	канализация и водоотведение	10 000
2.2	теплоснабжение	23 000
2.3	электроснабжение (сеть кабельная, энергетические объекты)	58 000
Итого по 2 пункту		91 000
3.	Объекты благоустройства и транспорта	845 000
Итого по 3 пункту		845 000
4	Затраты заказчика-застройщика	578 000
Итого по 4 пункту		578 000
5	Изыскательные и проектные работы	312 000
Итого по 5 пункту		312 000
6	Резервный фонд средств на непредвиденные расходы	203 000
Итого по 6 пункту		203 000
Всего		15 000 000
Резерв на возможные удорожания при строительном процессе		1 000 000
Итого с учетом всех резервов в строительном процессе		16 000 000

Заявленная стоимость ООО «ТехЭксплуатация» считается предварительной стоимостью на объект, так как ежеквартально могут происходить изменения коэффициентов пересчёта по индексным ценам ТЕР 2019 г., который связывают с увеличением стоимости на строящиеся объекты (строительные материалы, оплата труда и прочих платежей и расходов).

Прогнозные индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по строительным объектам на IV квартал 2019 г. по Челябинской области: 7,87.

Экспертиза показала, что за период со 2 квартала 2019 г. по 4 квартал 2019 г. в г. Челябинск среднее увеличение ежегодно коэффициента пересчёта составляет около 8 %.

Таким образом, организация занимается строительством жилых помещений, разной этажности, в основном по плану заказчика. На примере конкретного



строительства дома вывели общую стоимость жилого дома, которая составила 16 000,0 тыс. руб., в данном случае целесообразно было предусматривать резервы на возможное удорожание стоимости работ и материалов на период строительства жилого дома примерно на 10,0 тыс.руб.

### 2.3 Подходы к определению стоимости квадратного метра жилого помещения в организации

В разных строительных организациях к определению стоимости квадратного метра жилого помещения применяют разные подходы, которые более выгодны для организации. При проведении анализа применяемого подхода, можно определить доходность застройки, обосновать стоимость жилья.

При определении стоимости объекта строительства, строительная организация ориентируется на свои затраты, т. е. применяет затратный подход, который заключается в том, что стоимость улучшений определяют как сумма затрат, которые должны понести покупатели для получения на определенную дату оценки недвижимости путем строительства на этом земельном участке жилого помещения, адекватного по своей полезности объекта оценки.

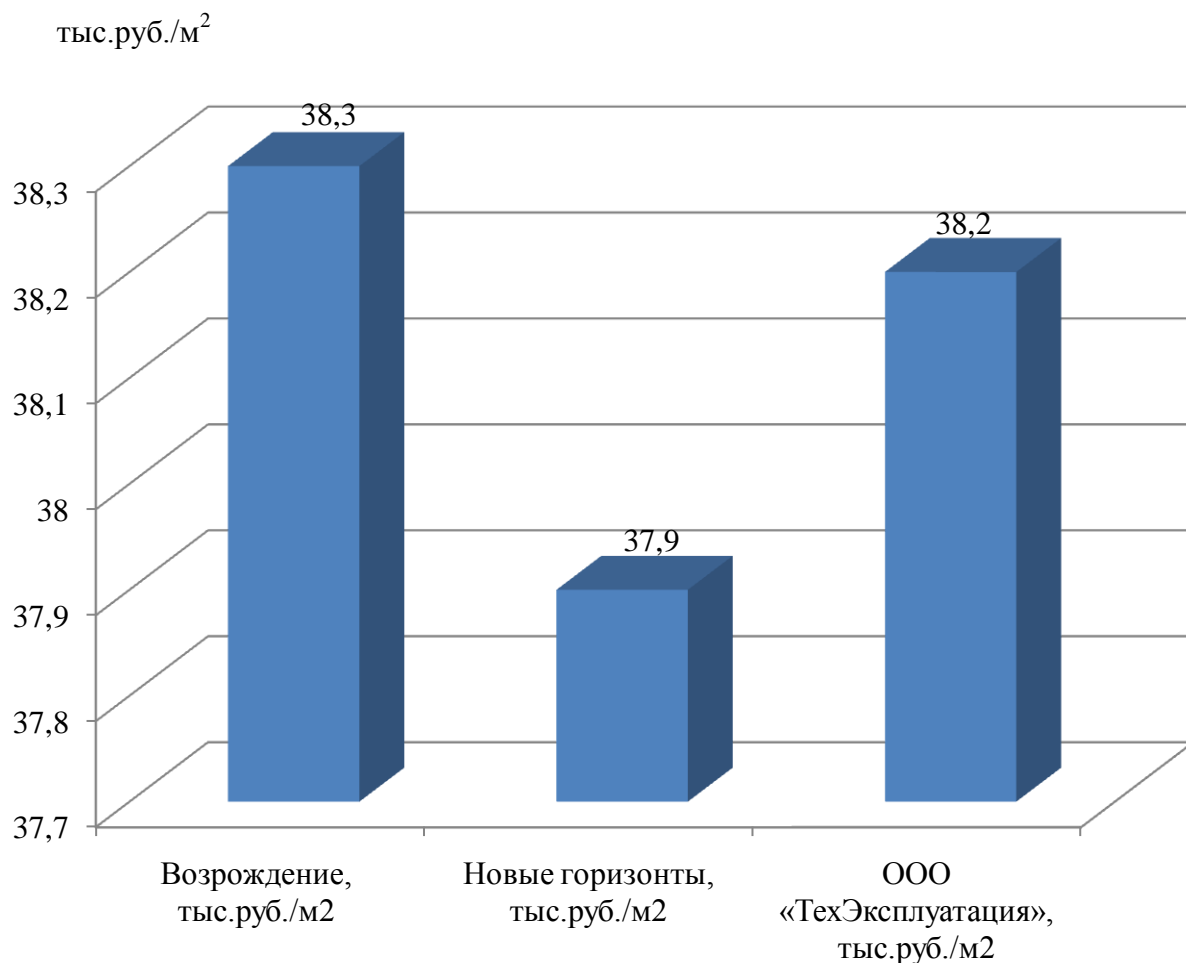
Стоимость 1 м<sup>2</sup> представлена в таблице 9.

Таблица 9 – Стоимость 1 м<sup>2</sup> жилого помещения

Наименование	Этажность	Площадь квартиры, м <sup>2</sup>	Цена, тыс.руб.	Средняя стоимость, тыс.руб./м <sup>2</sup>
Возрождение	1/5	56,0	2144,8	38,3
Новые горизонты	3/5	58,6	2 220,94	37,9
ООО «ТехЭксплуатация»	2/5	57,4	2 192,68	38,2

Наибольшая цена за квадратный метр жилого помещения в ООО «Возрождение» - 38,3 тыс.руб./м<sup>2</sup>, а наименьшая цена наблюдается в ООО «Новые горизонты» - 37,9 тыс.руб./м<sup>2</sup>, потому что строят больше жилых домов.

Наглядно средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> по организациям представлена на рис. 7.



\*составлено автором самостоятельно

Рисунок 7 – Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> по организациям г. Челябинска

Затратный подход считается для организации стандартным подходом к оценке по рыночной стоимости жилой недвижимости, который основан на определении затрат.

Стоимость жилой недвижимости организации, которая определяется затратным подходом, может соответствовать полному праву собственности и равняться сумме рыночной стоимости земельного участка, плюс дополнительную стоимость нового жилого помещения, за минусом полного износа. Стоимость нового жилого помещения улучшений в зависимости от объектного типа оценки и условий выступает в виде стоимости восстановительной и стоимости замещения.

Поэтому, стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения будет равна:

$$\frac{38,3+37,9+38,2}{3} = 38,133 \frac{\text{тыс.руб}}{\text{м}^2}.$$

Восстановительная стоимость жилого помещения затратным подходом определяют:

$$В_{ст} = S \cdot C, \text{ руб.}$$

где  $V_{ст}$  –восстановительная стоимость жилого помещения, руб./м<sup>2</sup>;

$S$  –общая площадь жилого помещения, м<sup>2</sup>;

$C$ – стоимость 1 м<sup>2</sup>.

$$В_{ст} = 57,4 \cdot 38,133 = 2\,188,83 \text{ тыс.руб.}$$

Расчёт скорректированной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади для исходного объекта оформлен в таблице. Расчет корректировок 1 м<sup>2</sup> общей жилой площади, которая применяется для жилого дома.

Коэффициент корректировки стоимости 1 м<sup>2</sup> общей жилой площади представлен в таблице 10.

Таблица 10 – Коэффициент корректировки стоимости 1 м<sup>2</sup> общей жилой площади

Наименование коэффициента	Имеет (+)/не имеет (-)	Коэффициент
1	2	3
Патогенная зона	-	-
-положительная	-	-
-отрицательная	+	0,95
Социальная инфраструктура		
-удаленность социальных услуг	+	0,96
-частое присутствие	-	-
-присутствуют все социальные услуги в районе	-	-
Удаленность от центра	-	-
- от центра удаленность	+	0,97
- район, который примыкает к центру	-	-
- центр	-	-
Транспортная доступность	-	-
- трамвай	+	1,0
-троллейбус	+	1,0
-автобус	+	0,97
-все виды транспорта	-	-

Окончание таблицы 10

1	2	3
Расстояние до остановки, м <sup>2</sup>		
-дальше 500	-	-
-в пределах 500	+	1,0
- в пределах 100	-	-
Экология	-	-
-сильная загазованность, выше пределов ПДК	+	0,95
- загазованность в пределах ПДК	-	-
-загазованность отсутствует	-	-
Ориентир на стороны света	-	-
-север	+	1,00
-юг	-	-
-восток	-	-
-запад	-	-
Год постройки	-	-
-более 25 лет	-	-
-15-25 лет	-	-
-10-15 лет	-	-
-5-10 лет	-	-
-до 5 лет	+	1,0
-на момент оценки	-	-
Материал стен	-	-
-деревянный	-	-
- крупноблочный (панельный)	-	-
-утепленный панельный	+	1,02
-кирпич	-	-
Серия дома	-	-
-серия П-44ТМ	-	-
-серия П-30М	-	-
- серия РД-17.04	+	0,98
Отопление	-	-
-центральное	+	1,00
-нагреватель	-	-
Водоснабжение	-	-
- центральное	+	1,00
- нет	-	-
Горячее водоснабжение	-	-
-центральное	+	1,4
- титан	-	-
Канализация	-	-
-внутренняя	+	1,0
-отсутствует	-	-
Газ	-	-
-природный	+	1,0

## Окончание таблицы 10

1	2	3
Этаж	-	-
- первый	-	-
-2-3 этажный	-	-
-4-5 этажный	-	-
- 6-8 этажный	+	0,98
-9 и выше	-	-
Планировка комнат	-	-
-смежные	-	-
-изолированные	+	1,2
-смешанные	-	-
Высота потолка, м	-	-
-2,5	-	-
-до 3,0	+	0,97
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	-	-
-до 6	-	-
-до 8	+	0,96
-свыше 8	-	-
Сан.узел	-	-
-смежный	-	-
-раздельный	+	0,98
Ванная комната	-	-
-в кафеле	+	1,0
-покраска	-	-
-декоративная плитка	-	-
Балкон и лоджия	-	-
-отсутствует балкон	-	-
- балкон	+	1,0
- лоджия 3,0	-	-
Входная дверь	-	-
-утепленная дверь	-	-
-металлическая	+	0,97
Помещения вспомогательные	-	-
-кладовая	-	-
-встроенные шкафы	+	0,97
Освещенность, %	-	-
- 100	+	1,00
- затемнение 10 -15	-	-
-затемнение выше 30	-	-
Наличие телефона	-	-
- есть	-	-
-нет	+	0,96
Окна выходят	+	1,0
-на улицу	+	1,0
-во двор	-	-
Полы	+	1,0

Окончание таблицы 10

1	2	3
-доски	-	-
- линолеум	+	1,0
-паркет	-	-
-ковровое покрытие	-	-
Состояние квартиры	-	-
-хорошее	-	-
-отличное	-	-
-новое	+	1,0
Престижность	-	-
-художественная отделка	-	-
-стандартная	+	0,97
-престижная	-	-
Итоговый коэффициент	+	1,004

Скорректированную стоимость 1 м<sup>2</sup> общей жилой площади определим с помощью формулы:

$$C_{ск} = C \cdot k_i, \text{руб.} \quad (7)$$

где  $C_{ск}$  – скорректированная стоимость;

$C$  – стоимость 1 м<sup>2</sup>, руб/ м<sup>2</sup>;

$k_i$  – это итоговый коэффициент.

$$C_{ск} = 38,133 \cdot 1,004 = 38,29 \text{ тыс.руб.}$$

Перечень материалов строительных, которые могут использоваться при монтаже объекта, а так же стоимость строительных услуг при производстве работ определяем в таблице 11.

С учетом данных табл. 11, рассчитываем стоимость жилого помещения:

$$C_{кв} = C_{ск} \cdot S, \text{руб.}$$

где  $C_{кв}$  – стоимость жилого помещения, руб.;

$C_{ск}$  – скорректированная стоимость, руб.;

$S$  – общая площадь жилого помещения, м<sup>2</sup>.

$$C_{кв} = 38,29 \cdot 57,4 = 2\,197\,846 \text{ руб.}$$

Рыночная стоимость затрат на производство отделочных ремонтных работ, которые произведены в жилом помещении, составляет 7365 руб.

Таблица 11 – Перечень строительных материалов

Материалы	Кол-во	Площадь	Стоимость за ед., руб.	Полная стоимость, руб.	Для установки работ % от стоимости материалов	Стоимость материалов с работой, руб.
Дверные ручки	1	-	210,00	210,00	50,00	315,00
Выключатели	7	-	100,00	700,00	50,00	1 050,00
Смесители на кухню	1	-	1 500,00	1 500,00	50,00	2 250,00
Мойка	1	-	2 500,00	2 500,00	50,00	3 750,00
Стоимость материалов с учетом монтажа	7 365					

Произведем расчёт стоимости жилого помещения с учетом затрат на производство отделочных ремонтных работ:

$$C_{квз} = C_{тм} + C_{кв}$$

где  $C_{квз}$  – это стоимость жилого помещения с учетом затрат на производство отделочных работ, руб.;

$C_{тм}$  – это стоимость материальных затрат с учетом установки.

$$C_{квз} = 2\,197\,846 + 7\,365 = 2\,205\,211 \text{ руб.}$$

При расчёте стоимости квадратного метра жилого помещения при сдаче помещения в аренду, на это помещение производят расчёт по износу жилья, для определения в дальнейшем реальной стоимости квадратного метра.

Пример, в оценке жилого помещения возможно присутствие износа, который определяется как износ жилого помещения, т. е. снижение его стоимости, причины могут быть разные. Износ позволяет провести корректировку оценки недвижимости на строящееся здание, на основании действующих объектов.

Величину физического накопленного износа можно определить применив следующие приемы:

– провести анализ состояния технической конструкции жилого дома по адресу микрорайон Красноармейский, д. 17-11;

- в жилом доме провести анализ технического состояния квартиры № 5;
- использовать для стоимостной оценки все правила по износу, а также провести осмотр.

Расчёт износа определен в таблице 12.

Таблица 12 – Расчёт физического износа жилого помещения

Конструкции	Доля от общей стоимости, (%)	Фактический физический износ	Доля физического износа элемента в общем физическом износе жилого помещения, (%)
Фундамент	4,00	5	0,20
Стены	17,00	5	0,85
Перегородки	6,00	5	0,30
Перекрытия	11,00	5	0,55
Крыша	7,00	5	0,35
Полы	11,00	10	1,10
Лестницы	5,00	5	0,25
Окна и двери	13,00	10	1,30
Отделка внутренняя	8,00	10	0,80
Санитарно-технические устройства	6,30	10	0,63
Электротехнические устройства	2,30	10	0,23
Итого			6,56

Расчёт физического износа жилого помещения составит 6,56 %.

Учитывая физический накопленный износ стоимости жилого помещения определим так:

$$C_{изн} = C_{квз} \cdot \left(1 - \frac{6,56}{100}\right) = 2\,205\,211 \cdot \left(1 - \frac{6,56}{100}\right) = 2\,060\,549 \text{ руб.}$$

Стоимость объекта по затратному методу, учитывая округление стоимости на данный расчёт, составит – 2 100, 0 тыс.руб.

В итоге 1 м<sup>2</sup> жилого помещения будет стоить:

$$\frac{2\,100}{57,4} = 36,6 \text{ тыс.руб.}$$



В итоге произойдет снижение квадратного метра жилого помещения в случае пользования в аренду.

Если организация решит использовать сравнительный подход, то у нее будут следующие преимущества:

- учёт инфляции и экономической обстановки в стране делается при оценке стоимости жилого помещения учитывать;
- на основе статистических данных организация произведет расчёт;
- при вычислениях стоимости жилого помещения делают поправки, которые учтут особенности продаваемого объекта недвижимости;
- относительно простой метод, который дает надежный итог.

Рыночная стоимость жилого помещения, в нашем случае квартира, жилого назначения, общей площадью 57,4 м<sup>2</sup>, этаж 3, расположена по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, м-он Красноармейский, д. 17-11, по состоянию на 15 февраля 2020 г. составляет: 2 100, 0 тыс.руб.

Таким образом, снижения затрат можно достигать с помощью снижения затрат на сырье и материалы, которые сокращают за счет использования менее дорогостоящих материалов (только не в ущерб качеству услуг). Возможен поиск новых поставщиков с наиболее приемлемыми ценами на товарно-материальные ресурсы, что также повлияет на себестоимость квадратного метра жилья.

Можно рекомендовать сокращение транспортных расходов, за счёт снижения количества поездок до поставщиков с помощью комплектования груза. Это делается с помощью оптимальной загрузки транспорта, учитывая его грузоподъемность. Корректировать снабжение по возможности обеспечения максимальной загрузки транспорта.

В целом, изменение затрат на строительство может влиять на стоимость квадратного метра жилого помещения. Чем ниже цена квадратного метра жилья, тем больше будет спрос на недвижимость строительной организации.

## Вывод по разделу два

Организационная структура в ООО «ТехЭксплуатация» относится к линейно-функциональному типу оргструктур. По среднесписочному составу в организации в динамике за рассматриваемый период наблюдается увеличение численного состава на 3 чел., что говорит об увеличении работ по строительным услугам в производственной деятельности организации.

Себестоимость строительных услуг тоже возросла, в связи с ростом строительства, в динамике к 2019 г. она увеличилась на 17,39 % по сравнению с 2017 г.

Затраты на 1 руб. реализации строительной реализации падают, их снижение произошло на 0,17 руб. или на 16,85 %, что положительно сказывается на работе ООО «ТехЭксплуатация», так как в получении большей выручки используют меньшее количество расходов на единицу услуг и продукции.

Производительность труда ООО «ТехЭксплуатация» увеличилась на 34,82 %, что говорит об увеличении производства и строительства.

По показателю рентабельности наблюдается снижение почти в 2 раз, что означает спад строительства, на что повлиял кризис в экономике, рост цен на жилье.

Анализ показателей ликвидности и платёжеспособности показал, что организация не может с помощью своих наиболее ликвидных активов рассчитываться по своим обязательствам.

По оценке финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период организации присвоен тип «не устойчивого финансового состояния».

Организация строит разно-этажные здания по планам заказчиков.

Анализ определения себестоимость квадратного метра жилого помещения, на конкретном примере, показал, что общая стоимость строительства жилого дома составила 16 000,0 тыс.руб.

При определении стоимости объекта строительства, строительная

организация ориентируется на свои затраты, т. е. применяет затратный подход, который заключается в том, что стоимость улучшений определяют как сумма затрат, которые должны понести покупатели для получения на определенную дату оценки недвижимости путем строительства на этом земельном участке жилого помещения, адекватного по своей полезности объекта оценки.

Наибольшая цена за квадратный метр жилого помещения в ООО «Возрождение» – 38,3 тыс.руб./ м<sup>2</sup>, а наименьшая цена наблюдается в ООО «Новые горизонты» – 37,9 тыс.руб./ м<sup>2</sup>, потому что данная организация строит больше жилых домов.

Скорректированная стоимость 1 м<sup>2</sup> общей жилой площади составила 38,29 тыс.руб.

Если организация решит использовать сравнительный подход, то у нее будут следующие преимущества:

- учёт инфляции и экономической обстановки в стране делается при оценке стоимости жилого помещения учитывать;
- на основе статистических данных организация произведет расчёт;
- при вычислениях стоимости жилого помещения делают поправки, которые учтут особенности продаваемого объекта недвижимости;
- относительно простой метод, который дает надежный итог.

Таким образом, снижения затрат можно достигать с помощью снижения затрат на сырье и материалы, которые сокращают за счет использования менее дорогостоящих материалов (только не в ущерб качеству услуг). Возможен поиск новых поставщиков с наиболее приемлемыми ценами на товарно-материальные ресурсы, что также повлияет на себестоимость квадратного метра жилья.

Можно рекомендовать сокращение транспортных расходов, за счёт снижения количества поездок до поставщиков с помощью комплектования груза. Это достигается с помощью оптимальной загрузки транспорта, учитывая его грузоподъемность. Корректировать снабжение по возможности обеспечения максимальной загрузки транспорта.

В целом, изменение затрат на строительство может влиять на стоимость квадратного метра жилого помещения. Чем ниже цена квадратного метра жилья, тем больше будет спрос на недвижимость строительной организации.

### 3 ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ООО «ТЕХЭКСПЛУАТАЦИЯ»

#### 3.1 Пути снижения себестоимости жилого помещения

В строительной организации очень важно оптимально использовать свои ресурсы, в этом случае снижение себестоимости строительства объекта считается важным аспектом управления. На рынке строительной недвижимости имеет место высокая конкуренция, а себестоимость – это важный фактор, который повышает конкурентоспособность объектов недвижимости. Поэтому для организации поиск путей снижения себестоимости строительства жилого помещения является одной из важнейших задач.

Выявление резервов снижения себестоимости проводится на основании технико-экономического анализа деятельности организации:

- использования основных фондов, материалов, трудовых ресурсов;
- изучение организации и технического оснащения строительства.

Рассмотрим резервы снижения себестоимости по строительным объектам. В производственном цикле возможно снизить себестоимость строительных материалов за счет повышения эффективности использования ресурсов организации, которые нужно контролировать и следить за сохранностью, уберегать от хищений.

Мобилизация резервов снижения себестоимости объекта строительства позволяет повысить финансовые показатели деятельности организации (повысить конкурентоспособность строительного объекта, увеличить объем реализации жилых помещений).

Основные пути снижения стоимости строительства с определением величины снижения затрат по плановым затратам:

1) жесткий режим экономии материалов строительства, проявляющийся в снижении стоимости строительных материалов, снижении стоимости

управленческих расходов, и устранении потерь от дефектов и других затрат [17].

Снижение себестоимости  $C_M$  (%) в результате снижения стоимости строительных материалов рассчитывают по формуле:

$$C_M = \frac{Y_{mo} I - ((100 - Y_p) (100 - Y_u))}{100} \cdot 100, \quad (2)$$

где  $Y_{mo}$  – удельный вес затрат в % на строительные материалы в смете;

$Y_p$ ,  $Y_u$  – процент снижения расходной нормы и цены строительных материалов.

2) рост производительности труда, рассчитают как затраты труда на единицу строительного объекта (квадратного метра) [14].

Снижение себестоимости строительных работ за счет роста производительности труда ( $C_3$ , %) может наблюдаться при увеличении производительности труда, ее темпов над темпами роста оплаты труда, данный расчёт вычислим формуле:

$$C_3 = \left(1 - \frac{I_{з.п.}}{I_{п.т.}}\right) \cdot Y_{з.п.}, \quad (3)$$

где  $I_{з.п.}$  – рост заработной платы с плановым сравнением по смете, %;

$I_{п.т.}$  – рост производительности в сравнении с планом, %;

$Y_{з.п.}$  – в себестоимости удельный вес заработной платы, %;

3) подбор надежных поставщиков строительных материалов. Строительные материалы и сырьё включены в себестоимость, согласно их покупной цены и цены поставки, а потому оказывают значительное влияние на формирование себестоимости квадратного метра и строительства в целом. Процесс обеспечения считается главным в поступлении строительных материалов от надежных поставщиков, которые расположены географически на близком расстоянии от строительной организации. Необходимо всегда заниматься поиском наиболее дешевых строительных материалов, но это не должно отражаться на качестве строительного объекта.

Для поиска новых потенциальных поставщиков строительных материалов:

– проведение тендеров – раз в неделю;

– изучение рекламных строительных материалов (каталог строительных материалов) – каждый третий день;

– личные контакты с возможными поставщиками строительных материалов (телефонные обзвоны, переписка, деловые встречи) – любая свободная минута рабочего времени.

Тендеры широко используются в строительстве и являются распространенной формой поиска поставщиков (раз в месяц, при больших объемах). В этом случае существует выгода для всех. Строительная организация получает необходимое предложение при выборе лучшего поставщика.

Организация может спокойно отказать своим старым поставщикам в количестве десяти организаций, которые приносят меньший доход на новых – 4 поставщика, по оценке наиболее выгодных расценок на строительные материалы.

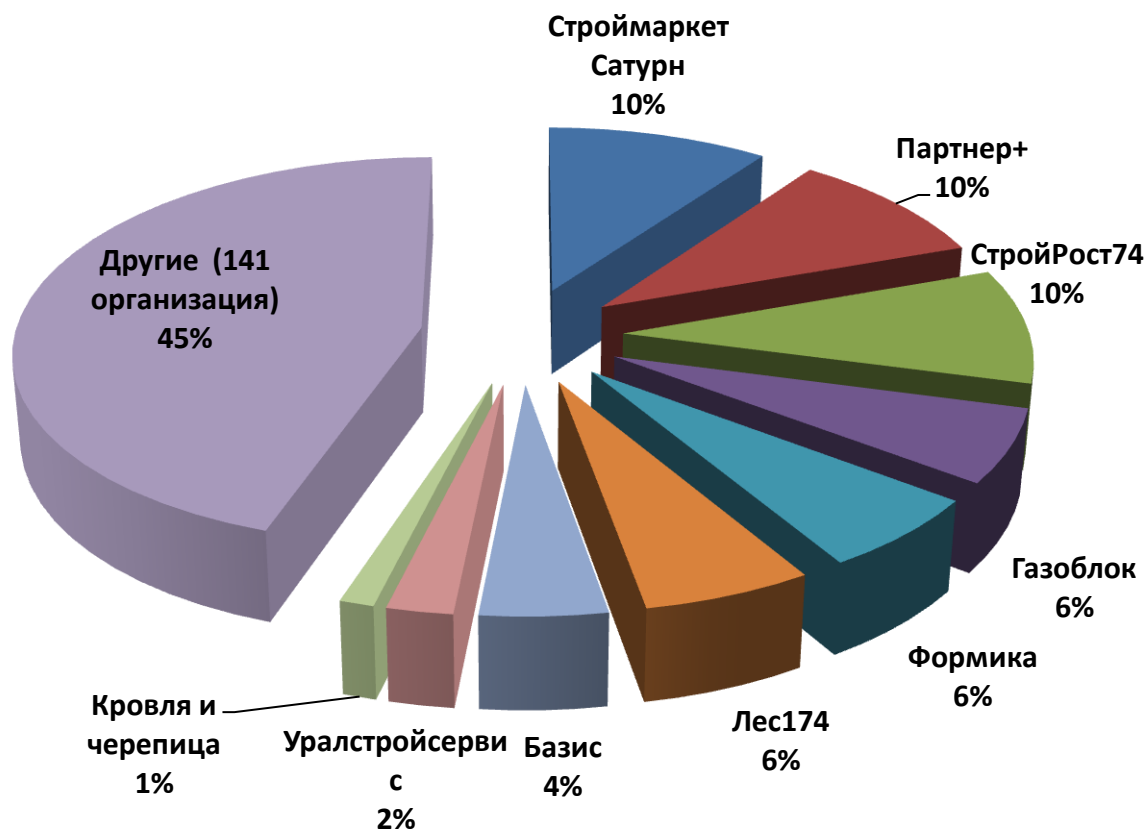
Произведём оценку поставщиков по специальным критериям, которые позволят осуществить выбор необходимых поставщиков.

Таблица 13 – Структура основных поставщиков ООО «ТехЭксплуатация» за 2019 г.

Поставщики	Сумма поставки от поставщиков, тыс.руб.	Структура поставки материалов
1. Строймаркет Сатурн	5 190	10,0
2.Партнер+	5 007	9,6
3.СтройРост74	4 975	9,5
4. Газоблок	3 204	6,1
5. Формика	3 190	6,1
6. Лес174	3 050	5,9
7. Базис	2 310	4,4
8. Уралстройсервис	1 200	2,3
9. Кровля и черепица	609	1,2
10. Другие (141 организация)	23 390	44,9
Итого	52 125	100,0

Отметим поставщиков, которые поставляют наибольшее количество строительных материалов, на остальные 44,9 % приходится менее 0,5 %.

Наглядно структура представлена на рисунке 8.



\*составлено автором самостоятельно

Рисунок 8 – Структура основных поставщиков ООО «ТехЭксплуатация» за 2019 г.

По рисунку 8 видно, что наибольшее количество строительных материалов поставляют поставщики СтроймаркетСатурн, Партнёр+, СтройРост74, примерно по 10 % от поступающих строительных материалов. Затем в среднем 5 % строительных материалов поставляют: Газоблок, Формика, Лес174, Базис. По 2 % от закупки строительных материалов приходится на поставщиков: Урастройсервис, Кровля и черепица.

Остальные 141 поставщик обобщены в 44,9 % в структуре покупаемых материалов.

Разделим поставщиков по группам закупаемого количества строительных материалов:



1 группа – поставщики поставляют 9–10 % от всего ассортимента строительных материалов;

2 группа – поставщики, которые поставляют 4–6 % строительных материалов;

3 группа – поставщики, которые поставляют 1–2 % строительных материалов;

4 группа – поставщики, которые поставляют менее 0,5 % строительных материалов.

Для ООО «ТехЭксплуатация» критерии оценки для поставщиков:

- надежность;
- цена;
- срок поставки заказа;
- качество строительных материалов;
- удаленность поставщика;
- финансовое положение поставщика.

В этих оценках использовали метод экспертных оценок.

Каждому критерию будет присвоена степень значимости для строительной организации, в целом сумма показателей значимости равняется единице.

Оценим группы поставщиков по выбранным критериям и присвоим баллы (от 1 до 10).

Расчёт проведем в таблице 14.

Из таблицы 14 следует, что наиболее выгодно делать закупки строительных материалов у поставщиков 1 группы, у которых надежность очень высока, качество положительное и финансовое положение хорошее. Вторая и третья группа поставщиков занимают 2 место по выгоде закупок строительных материалов. Четвертая обладает меньшими критериями надежности.

Поэтому поиск новых поставщиков желателен с наибольшим присутствием удовлетворительных качеств строительных материалов, особенно с большим ассортиментом и с хорошей ценовой категорией.

Таблица 14 – Расчет рейтинга поставщиков (по группам)

Наименование критерия выбора	Значимость критерия	Поставщики 1 группы	Поставщик и 2 группы	Поставщики 3 группы	Поставщики 4 группы
Надежность	0,2	9	7	6	5
Цена	0,3	8	7	8	8
Срок поставки заказа	0,1	9	9	7	5
Качество строительных материалов	0,2	9	9	8	7
Удаленность поставщика	0,1	6	5	6	7
Финансовое положение поставщика	0,1	9	7	7	6
Рейтинг поставщика, баллы	1,0	$9 \cdot 0,2 + 8 \cdot 0,3 + 9 \cdot 0,1 + 9 \cdot 0,2 + 6 \cdot 0,1 + 9 \cdot 0,1 = 8,4$	$7 \cdot 0,2 + 7 \cdot 0,3 + 9 \cdot 0,1 + 9 \cdot 0,2 + 5 \cdot 0,1 + 7 \cdot 0,1 = 7,4$	$6 \cdot 0,2 + 8 \cdot 0,3 + 7 \cdot 0,1 + 8 \cdot 0,2 + 6 \cdot 0,1 + 7 \cdot 0,1 = 7,2$	$5 \cdot 0,2 + 8 \cdot 0,3 + 5 \cdot 0,1 + 7 \cdot 0,2 + 7 \cdot 0,1 + 6 \cdot 0,1 = 6,6$

Например, выбрали поставщика «Партнёр+», который заменить способен поставки 5-х поставщиков: трех мелкооптовых и «Кровля и черепица» поставщика, который поставяет 1,2 % от ассортимента строительных материалов. «Партнёр+» предложил строительные материалы оптом по более низкой цене, заменив некоторые позиции аналогов строительных материалов, соответствующие качеству. Что даст организации преимущество сократить стоимость строительных материалов примерно в 1,5 % и экономить на транспортировку в 1,7 %.

Менеджеры проводят встречи со всеми поставщиками, которые попали в круг наиболее потенциальных поставщиков. Предоставляется поставщику испытательный срок в один месяц, по окончании которого будет принято решение об объемах и сроках поставки. Всем поставщикам дают информацию по оценке в рейтинге среди других поставщиков. В результате отсеяться менее надежные.

Встречи проводят регулярно. Условием долгосрочной работы с новым поставщиком служит надежность и финансовая ликвидность организации.

Контроль за выполнением поставок проверяется соблюдение поставщиком своих договорных обязательств по качеству и количеству строительных материалов.

Немаловажным фактором является снижение величины транспортных затрат при удаленности склада поставщика.

Менеджер по закупкам проводит периодический мониторинг рынка. Заменяя старых поставщиков, которые предоставляют наименьшее количество строительных материалов на новых, организация получит больше прибыли на сокращении цены на строительные материалы, а также за счет транспортных расходов, так как на сегодняшний день они являются значительными, с долей 83 %.

Таблица 15 – Транспортные затраты, тыс. руб.

Транспортные затраты по видам	2019 год	2020 год	Абсолютное изменение, + / –	Темп роста, %
Грузоперевозки машиной	1 525	1 500	-25	98,36
Ж/д перевозки	956	940	-16	98,33
Авиаперевозки и морские перевозки	129	127	-2	98,45
Итого	2 610	2 567	-43	98,35

Стоимость транспортных затрат снизилась к 2020 г. по сравнению с 2019 г. на 43 тыс. руб. или на 1,65 %. В основном, она снизилась за счет поставок посредством грузовых видов транспорта, которое является более экономичным видом транспортировки.

Экономия, таким образом, будет обеспечиваться за счет снижения расходов на транспортировку. Объединение грузов для сокращения поставок (количества ходок) является одним из способов снижения затрат на транспортировку.

Комбинирование и объединение товаров у нового поставщика значительно снижают стоимость транспортировки.

Вывод: были предложены мероприятия по сокращению себестоимости продукции за счет поиска новых поставщиков и сокращения транспортных

затрат, в результате чего обеспечится увеличение прибыли компании.

Снижение затрат возможно при поиске новых поставщиков с наиболее приемлемыми ценами на строительные материалы, что также повлияет на себестоимость квадратного метра жилья.

Сокращение транспортных расходов за счёт снижения количества поездок до поставщиков с помощью комплектования груза, с помощью оптимальной загрузки транспорта, с учетом грузоподъемности. Корректировка снабжения обеспечит оптимальную загрузку транспорта.

Произведем расчет экономической эффективности, если предприятие сократит свою себестоимость за счет сокращения себестоимости, которая снизится на 1,5 %, расчеты представим в таблице в сравнении с 2019 г.

Таблице 16 – Экономический эффект от проведенных мероприятий

Показатели	2019 год	Прогноз на 2020 г.
Выручка, тыс.руб.	66 001	66 001
Себестоимость продаж, тыс.руб.	54 735	53 914
Управленческие расходы, тыс.руб.	7 617	7 617
Прибыль от продаж, тыс.руб.	3 649	4 470
Рентабельность по прибыли от продаж, %	5,53	6,77

Себестоимость:

$$\frac{54\,735 \cdot 1,5}{100} = 53\,914 \text{ тыс.руб.}$$

В результате эффект составит 821 тыс.руб. (4470 – 3649) от сокращения себестоимости строительных объектов, рентабельность от продаж возрастет на 1,24 %.

В целом, изменение затрат в сторону снижения стоимости строительных материалов повлияет на стоимость квадратного метра жилого помещения. Чем ниже цена квадратного метра жилья, тем больше будет спрос на недвижимость строительной организации в условиях жёсткой конкуренции на рынке строительства жилых помещений.

### 3.2 Эффективное формирование стоимости квадратного метра жилого помещения в организации

На формирование стоимости квадратного метра жилого помещения в организации могут влиять разные факторы.

При сравнительном подходе к оценке жилого помещения, происходит наложение определенной цены, при нескольких схожих показателях по объекту, рациональный покупатель не будет оплачивать большую сумму за жильё, которая имеет такие же собственно характеристики с аналогичным жильём на другом объекте.

Для того, чтобы правильно оценить надо в ООО «ТехЭксплуатация»:

- 1) заниматься проведением исследований рынка жилых помещений по аналогичным объектам;
- 2) производить контроль данных по стоимости объектов;
- 3) анализировать стоимостные показатели по аналогичным объектам;
- 4) вносить изменений в стоимостную оценку с новыми данными;
- 5) получать данные в достатке.

Исследование рынка жилых помещений в маркетинговом отделе происходит с появлением в том же районе аналогичного жилья, чтобы сопоставить продажные цены на жилые помещения.

Оценщик организации по каждой продаже жилого помещения, проверяет лично отчет по аналогичным объектам.

Сравнивают каждое жилое помещение по характеристикам:

- 1) дата продажи;
- 2) физические характеристики;
- 3) местоположение;
- 4) условия продажи.

Оценщик делает корректировку отпускной цены на каждое жилое помещение в соответствии с данными различиями по объектам.

Подобные корректировки в стоимости жилого помещения по определённым характеристикам, изменяют цену помещения на величину, которая оценивается по различиям аналогов объекта.

Процентные корректировки используются в подсчёте стоимости на жильё для корректировки подобных различий, которые имеют физические расхождения и место положения.

Формируется итоговая стоимость являющаяся оценкой, которая сделана оценщиком на основе анализа всей представленной информации.

Сравнительный подход применяется поэтапно.

- 1) Определяют цели оценки на оценочное жилое помещение и аналоги.
- 2) Проводят анализ рынка недвижимости аналогов, которые совпадают по использованию жилого помещения оценки.
- 3) Отбирают аналоги по продажным предложениям на продажу жилого помещения; проверяют сведения по рассматриваемым аналогам о цене объекта, условиях оплаты, нахождение объекта, прочие характеристики.
- 4) Выбираю главные параметры сравнения для корректирования цены аналогов.
- 5) Производят корректирование стоимости, проводят анализ по корректируемым суммам.
- 6) Согласовывают эти значения по аналогам и делают итоговые выводы о стоимости жилья по оцениванию с помощью сравнительного подхода.

В цену продажи квадратного метра жилого помещения берутся корректировки, которые отражают главные различия между аналогами и жилым помещением.

Объекты представлены со схожими характеристиками, находящиеся в том же районе, что и стоящийся объект организации. Данные объекты уже построены и введены в эксплуатацию. По ним все исходные данные представлены в таблице 17.

Таблице 17 – Исходные данные аналогичных объектов

Сравнительные элементы	Аналоги жилых помещений		
	Аналогичное	Аналогичное	Аналогичное
Условия продажи	н/д	н/д	Без комиссий
Условия ранка (время)	Аналогичное	Аналогичное	Аналогичное
Цена	1 850 000	1 880 000	1 810 000
Местоположение	ул. Мамина	пр. Победы	пр. Победы
Расстояние до центра	15 минут	10 минут	3 минуты
Физические характеристики	Продажа квартиры	Продажа квартиры	Продажа квартиры
Тип объекта	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Тип помещения	2 этаж жилого дома	3 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома
Площадь, м <sup>2</sup>	56	57	54
Вид здания	жилое	жилое	жилое
Отдельный вход	нет	нет	нет
Санузел, кухня	Всё есть в наличие	Всё есть в наличие	Всё есть в наличие
Состояние	отличное	Хорошее	Хорошее
Интернет	есть	нет	нет
Цена 1 м <sup>2</sup> , тыс.руб.	33,04	33,0	33,5

Представим корректировку и расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Каждая из 3-х квартир охарактеризована коэффициентами стоимостного метода, а результаты сведены в таблицу.

Коэффициент панельного дома составит 1,028.

Коэффициент этажа – 1,17.

Коэффициент высоты помещений (от 2,80 м<sup>2</sup> до 3,00 м<sup>2</sup>) – 1,02.

Коэффициент изолированности (все комнаты изолированы) – 1,04.

Коэффициент наличия лифта (более 5 этажей) – 1,03

Коэффициент, учитывающий площадь кухни – 1,02 при площади от 9 м<sup>2</sup> до 12 м<sup>2</sup>;

Возьмем среднюю стоимость 1 м<sup>2</sup> – 33,25 тыс.руб.

Рассчитаем стоимость строительства панельного дома без чистовой отделки и стоимость 1 м<sup>2</sup> площади квартиры, количество этажей – 7, секционность – 1, высота этажа – 2,8 м<sup>2</sup>.

$$\frac{33,25 \cdot 56,4}{1,03 \cdot 1,028 \cdot 1,17 \cdot 1,02 \cdot 1,04} = 1\,399,5 \text{ тыс. руб.}$$

Стоимость квартиры в среднем составит – 1399,5 тыс. руб.

Таким образом, в результате оценки стоимости 1 м<sup>2</sup> жилого помещения недвижимости сравнительным методом было получено, что рыночная цена двухкомнатной квартиры площадью 56,4 м<sup>2</sup> составляет 1399,5 тыс.руб.

### 3.3 Определение стоимости квадратного метра жилого помещения для нового строительного объекта

Определим стоимость квадратного метра жилого помещения для нового объекта строительства.

Основные технико-экономические показатели жилого дома представлены в таблице 18.

Таблица 18 – Технико-экономические показатели проекта строительства дома

№ п.п	Наименование показателей	Количество
1.	Этажность дома (этажи)	7
2.	Количество секций, шт.	1
3.	Количество квартир, в т.ч.:	104
	1-комнатные квартиры	33
	2-комнатные квартиры	28
	3-комнатные квартиры	22
	4-комнатные квартиры	20
4.	Площадь квартир, м <sup>2</sup>	5 361,0
5.	Площадь нежилого помещения, м <sup>2</sup>	380
6.	Общая площадь жилого дома, м <sup>2</sup> , в т. ч.:	5 741,0
–	1 блок-секция	5 741,0

В строящемся доме – учитывалось строительство двухкомнатных, однокомнатных, трехкомнатных и четырехкомнатных квартир.

В данных квартирах строящегося дома все комнаты были изолированы друг от друга, с отдельными санузлами.



Расчёт стоимости квадратного метра представлен в таблице 19.

Таблица 19 – Расчёт стоимости квадратного метра жилого помещения

№ п.п	Наименование работ и затрат	Стоимость, тыс. руб.
1	Основные объекты строительства, в т.ч.:	
1.1	- общестроительные работы	36 280
1.2	- наружные отделочные работы	3 262
1.3	- внутренние отделочные работы	3 531
1.4	Внутренние инженерные системы	2 898
Итого по первому пункту		45 971
2	Наружные сети и сооружения, в т.ч.:	
2.1	канализация и водоотведение	13 200
2.2	теплоснабжение	43 070
2.3	электроснабжение (сеть кабельная, энергетические объекты)	122 090
Итого по 2 пункту		122 090
3.	Объекты благоустройства и транспорта	1 670
Итого по 3 пункту		1 670
4	Затраты застройщика	1 020,1
Итого по 4 пункту		1 020,1
5	Изыскательные и проектные работы	257
Итого по 5 пункту		257
6	Резервный фонд средств на непредвиденные расходы	1 080
Итого по 6 пункту		1 080
Всего		170 088,1
Резерв на возможные удорожания при строительном процессе		2 000
Итого с учетом всех резервов в строительном процессе		172 088,1
Стоимость 1 м <sup>2</sup>		32,1

Определив стоимость квадратного метра на жилое помещение по двум подходам, необходимо согласовать полученные стоимостные результаты и определить конечную стоимость объекта. Однако следует иметь в виду, что каждый подход имеет свои сильные и слабые стороны в применении к конкретной ситуации. Обычно затратный считается базовым, а сравнительный используют для корректировки результатов.

Учитывается важность и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Основные сравнительные факторы:

- соответствие целям оценки;
- достоверность и адекватность информации, используемой для анализа, соответствие оцениваемому виду и характеру использования жилого помещения.

Таблица 20 – Сравнение рыночной стоимости квадратного метра жилого помещения

Подходы к оценке жилого помещения	Стоимость жилого помещения, тыс. руб.
Сравнительный подход	33,25
Затратный подход	32,1

Сравнивая оценку по затратному и сравнительному подходам, анализ стоимости квадратного метра жилого помещения, оценивается выше по сравнительному подходу. Доходный метод не рассматривался, так как здесь использовать его не рационально, потому что речь идёт о жилых помещениях.

#### Выводы по разделу три

В строительной организации очень важно оптимально использовать свои ресурсы, в этом случае снижение себестоимости строительства объекта считается важным, отображая стоимость затрат на строительство. Поэтому для организации поиск путей снижения себестоимости строительства жилого помещения является важной задачей.

В связи со снижением в организации транспортных расходов и в целом себестоимости строительных объектов организация получит положительный эффект, в результате мероприятий будет наблюдаться рост рентабельности продаж на 1,24 %.

В целом, изменение затрат в сторону снижения стоимости строительных материалов повлияет на стоимость квадратного метра жилого помещения. Чем ниже цена квадратного метра жилья, тем больше будет спрос на недвижимость строительной организации в условиях жёсткой конкуренции на рынке строительства жилых помещений.

В результате оценки стоимости 1 м<sup>2</sup> жилого помещения недвижимости сравнительным методом было получено, что рыночная цена двухкомнатной квартиры площадью 56,4 составляет 1399,5 тыс.руб.

Сравнивая оценку по затратному и сравнительному подходам, анализ стоимости квадратного метра жилого помещения, оценивается выше по сравнительному подходу, так как при сравнительном подходе жилье будет продаваться за 33,25 тыс.руб. за м<sup>2</sup>, чем по используемому затратному подходу, где стоимость за м<sup>2</sup> = 32,1 тыс.руб.

Используя сравнительный подход, организация выигрывает по продажной стоимости квадратного метра, что увеличит прибыльность на 1,15 тыс.руб. (33,25 – 32,1) на м<sup>2</sup> проданного жилья.

Применение всех рассмотренных мероприятий по оптимальности использования ресурсов, снижения себестоимости на строительные материалы на 1,5 %, оптимальности загрузки и сокращения транспортных расходов на 43 тыс.руб. или 1,65 %, повлияет на стоимость квадратного метра жилого помещения, которая снизится при расчете сметной стоимости затрат на строительство жилого объекта. Чем ниже цена квадратного метра жилья, тем больше будет спрос на недвижимость строительной организации. В результате будет получен доход организацией от снижения затрат, который составит 821 тыс.руб. строительной стоимости объекта.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе проведенного исследования по теме «Обоснование стоимости квадратного метра жилого помещения» были сделаны следующие выводы.

В теоретической части рассмотрели ценообразование в строительной отрасли.

Ценообразование – важное направление в экономике строительства.

Особенности ценообразования присутствуют и в строительстве, они лежат в специфике строительной продукции: сложность, индивидуальность; большие затраты; зависимость от природно-климатических условий.

Сметную стоимость в строительстве определяют ресурсным методом, при составлении смет.

Представлены основные факторы, которые влияют на стоимость квадратного метра жилого помещения.

Региональные факторы носят общий характер, их не связывают с определенным объектом, и которые не зависят от него, но могут в косвенном порядке влиять на процессы, которые происходят на рынке с недвижимостью (социальные, политические, экономические, физические).

Местные факторы второго уровня, происходящие в масштабе городского поселения, которые непосредственно связывают с анализируемым объектом и сравнивают с аналогами (наличие развитой инфраструктуры, местоположение, финансовые условия).

1) Факторы окружения третьего уровня – эти факторы влияют тогда, когда связаны с объектом недвижимости и имеют его характеристики (физические характеристики; уровень комфортности жилья; уровень качества эксплуатации и строительства; уровень эксплуатационных расходов; уровень доходности создаваемой недвижимости, привлекательность ее для инвестора.

Себестоимость – это важный показатель эффективного использования всех ресурсов, которые используются организацией для нормально функционирования.

Существует ряд методов определения цены жилых помещений, рассматриваются три главных подхода, наиболее часто используемых при оценивании жилой недвижимости – затратный, сравнительный и доходный подходы.

Затратный метод применяется преимущественно при установлении стоимости частных домов у застройщиков.

Сравнительный метод оценки жилья основан на сравнении рассматриваемых объектов оценки с аналогичным жильем, стоимость которого уже установлена, и информация об этом находится в открытом доступе.

Доходный подход строится на оценке ожидаемого дохода от продажи и сдачи объекта.

При стоимостном определении цены строительства и строительно-монтажных работ возможны три подхода с учетом:

- 1) минимального уровня цены;
- 2) максимального уровня цены;
- 3) оптимально возможного уровня цены.

Ресурсный метод в условиях рынка, несмотря на трудоемкость, приобретает приоритетное значение и представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах ресурсов, необходимых для реализации проектного решения.

Операции с недвижимостью требуют серьезного подхода. Поэтому доверить оценку жилого помещения следует высококвалифицированным профессионалам. Какой метод оценки наиболее предпочтителен, выбирает сама строительная организация, исходя из анализа рынка, затрат и прочих факторов.

Объектом исследования выбрана строительная организация – ООО «Техэксплуатация», находящаяся территориально в г. Челябинск.

В основных экономических показателях деятельности ООО «ТехЭксплуатация» прослеживается положительная динамика рентабельности.

Себестоимость строительных услуг тоже возросла, в связи с ростом

строительства, в динамике к 2019 г. она увеличилась на 17,39 % по сравнению с 2017 г.

Чистая прибыль в 2019 г. составила 2 898 тыс.руб., в динамике ее увеличение составило 140,27 %. По сравнению с 2018 г. чистая прибыль имела снижение, что обусловлено снижением продаж жилья и строительных объектов организации.

Затраты на 1 руб. строительной реализации падают, их снижение произошло на 0,17 руб. или на 16,85 %, что положительно сказывается на работе ООО «ТехЭксплуатация», так как в получении большей выручки используют меньшее количество расходов на единицу услуг и продукции.

Производительность труда ООО «ТехЭксплуатация» за рассматриваемый период увеличилась на 254,43 тыс.руб./чел., или на 34,82 %, что говорит об увеличении производства и строительства за период, хотя в 2018г. наблюдается самый большой эффект производительности труда.

В два последних года деятельность организации считается рентабельной, в ООО «ТехЭксплуатация» наблюдается положительная динамика в получении финансовых результатов: выручки, прибыли, численности работников.

По средним значениям показателя текущей ликвидности в 2018-2019 гг. показатель соответствует нижней норме, и составляет 1,022, это означает, что организация может покрывать свои обязательства за счет своих оборотных активов.

Организация относится к типу не устойчивого финансового состояния за 2017-2019 гг.

Представлено описание объектов строительства, которые возводит ООО «ТехЭксплуатация», количество заказанных контрактов за рассматриваемый период, структуру строящегося жилья, что позволяет рассмотреть затраты организации на строительство, объем строительства.

Строительство за рассматриваемый период выполнено на 144 жилые единицы, на общую площадь 30 320 м<sup>2</sup>.

Анализ определения стоимости квадратного метра жилого помещения, на конкретном примере, показал, что общая себестоимость строительства жилого дома составила 16 000,0 тыс.руб.

При определении стоимости объекта строительства, строительная организация ориентируется на свои затраты, т. е. применяет затратный подход, который заключается в том, что стоимость улучшений определяют как сумма затрат, которые должны понести покупатели для получения на определенную дату оценки недвижимости путем строительства на этом земельном участке жилого помещения, адекватного по своей полезности объекта оценки.

Наибольшая цена за квадратный метр жилого помещения в ООО «Возрождение» – 38,3 тыс.руб./ м<sup>2</sup>, а наименьшая цена наблюдается в ООО «Новые горизонты» – 37,9 тыс.руб./ м<sup>2</sup>, потому что данная организация строит больше жилых домов.

Скорректированная стоимость 1 м<sup>2</sup> общей жилой площади составила 38,29 тыс.руб.

Если организация решит использовать сравнительный подход, то у нее будут следующие преимущества:

- учёт инфляции и экономической обстановки в стране делается при оценке стоимости жилого помещения учитывать;
- на основе статистических данных организация произведет расчёт;
- при вычислениях стоимости жилого помещения делают поправки, которые учтут особенности продаваемого объекта недвижимости;
- относительно простой метод, который дает надежный итог.

Представлены пути снижения себестоимости, которые заключаются в поиске новых поставщиков строительных материалов по более оптимальным ценам, а также формирование оптимальных грузовых поставок материалов. В связи со снижением транспортных расходов и в целом себестоимости строительных объектов организация получит положительный эффект, в результате мероприятий будет наблюдаться рост рентабельности продаж на 1,24 %.

В целом, изменение затрат в сторону снижения стоимости строительных материалов повлияет на стоимость квадратного метра жилого помещения. Чем ниже цена квадратного метра жилья, тем больше будет спрос на недвижимость строительной организации в условиях жёсткой конкуренции на рынке строительства жилых помещений.

В результате оценки стоимости 1 м<sup>2</sup> жилого помещения недвижимости сравнительным методом было получено, что рыночная цена двухкомнатной квартиры площадью 56,4 м<sup>2</sup> составляет 1 399,5 тыс.руб.

Используя сравнительный подход, организация выигрывает по продажной стоимости квадратного метра, что увеличит прибыльность на 1,15 тыс.руб. (33,25 – 32,1) на м<sup>2</sup> проданного жилья.

Применение всех рассмотренных мероприятий по оптимальности использования ресурсов, снижения себестоимости на строительные материалы на 1,5 %, оптимальности загрузки и сокращения транспортных расходов на 43 тыс.руб. или 1,65 %, повлияет на стоимость квадратного метра жилого помещения, которая снизится при расчете сметной стоимости затрат на строительство жилого объекта.

В результате будет получен доход организацией от снижения затрат, который составит 821 тыс.руб. строительной стоимости объекта.



## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51–ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 01.01.2019)//Консультант Плюс.
2. Налоговый кодекс РФ за 2019 г. В двух частях.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя редакция) //Консультант Плюс.
4. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17 декабря 2018 года №816/пр. «Об утверждении Методики определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации (с изменениями на 18 февраля 2019 года) //Консультант Плюс.
5. Аммосова, Н.М. Основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве. Гриф УМО МО РФ / Н.М. Аммосова. – М.: Феникс, 2018. – 493 с.
6. Арdziнов, В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Арdziнов. – СПб.: Питер, 2017. – 384 с.
7. Арdziнов, В.Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Арdziнов, В.Т. Александров. – СПб.: Питер, 2017. – 384 с.
8. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А.Н. Асаул. – М.: АНО ИПЭВ, 2018. – 432 с.
9. Баканов, М.И. Теория экономического анализа / Под ред. М.И. Баканова [и др.] – М.: Финансы и статистика, 2017. – 536 с.
10. Басовский, Л.Е. Экономический анализ (Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности)/ Под ред. Л.Е. Басовского – М.: ИНФРА-М, 2018. – 222 с.

11. Беляков, С.А. Анализ и оценка экономической устойчивости фирмы / С.А. Беляков, Н.С. Беляков, Т.Л. Клячко. – М.: МАКС Пресс, 2018. – 191 с.
12. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. – Люберцы: Юрайт, 2018. – 190 с.
13. Бернстайн, Л.А. Анализ финансового состояния: теория, практика и интерпретация: учебник / Л.А. Бернстайн. – М.: Финансы и статистика, 2016. – 373 с.
14. Бланк, И.А. Основы финансового менеджмента. – К.: Ника-Центр, 2017. – 512 с.
15. Бланк, И.А. Финансовый менеджмент / И.А. Бланк. – Киев: Ника-Центр, 2018. – 653 с.
16. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. – Люберцы: Юрайт, 2018. – 417 с.
17. Бурмистрова, Л.М. Финансы организаций (предприятий) / Л.М. Бурмистрова. – М.: ИНФРА-М, 2017. – 240 с.
18. Бусов, В.И. Управленческие решения / В.И. Бусов. – Москва: Издательство Юрайт, 2019. – 254 с.
19. Бухалков, М.И. Организация производства и управление предприятием / М.И. Бухалков. – М.: Инфра-М, 2018. – 506 с.
20. Буряковский, В.В. Финансы предприятий. Учебник. / В.В. Буряковский. – М.: Кнорус, 2017. – 263с.
21. Виханский, О.С. Менеджмент / О.С. Виханский, А.Н. Наумов. – М., 2017. – 670 с.
22. Гаврилов, Л.П. Управление предприятием: финансовые и инвестиционные решения / Л.П. Гаврилов. – М.: Финансы и статистика, 2017. – 184 с.

23. Глухов, В.В. Менеджмент / В.В. Глухов. – М., С-Пб., Н. Н., В., 2018. – 608 с.
24. Горбова, И.Н. Направления и перспективы на рынке жилой недвижимости России/ И.Н. Горбова, Е.Н. Караева, Е.А. Туряница // Вестник ОРЕЛГИЭТ. –2017. – № 4(42). – С. 138–141.
25. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник для бакалавров / В.А. Горемыкин. – М.: Юрайт, 2018. – 926 с.
26. Грант, Р.М. Современный стратегический анализ / Пер. с английского под редакцией В.Н. Фунтова. – СПб.: Питер, 2018. – 560 с.
27. Грузинов, В.П. Экономика предприятия / В.П. Грузинов. – М.: Финансы и статистика, 2017. – 208 с.
28. Гузикова, Л.А. Экспресс-анализ практики финансирования жилищного строительства в Санкт-Петербурге / Л.А. Гузикова, Е.В. Плотникова, Л.Р. Керимова // Глобальный научный потенциал. – 2017. –№ 6(75). – С. 58.
29. Гукова, А.В. Управление предприятием: финансовые и инвестиционные решения: учебное пособие / А.В. Гукова. – М.: Финансы и статистика, 2018. – 184 с.
30. Дорофеев, В.Д. Менеджмент / В.Д. Дорофеев, А.Н. Шмелева, Н.Ю. Шестопад. – М.: ИНФРА-М, 2018. – 440 с.
31. Друкер, П. Эффективное управление / П. Друкер. – М.: Издательство: АСТ, 2015. – 285 с.
32. Жулега, И.А. Методология анализа финансового состояния предприятия: Монография/ И.А. Жулега. – СПб.: ГУАП, 2017. – 235 с.
33. Зайцев, Н.Л. Экономика, организация и управление предприятием/ Н.Л. Зайцев. – М.: ИНФРА-М, 2018. – 455 с.
34. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости (для бакалавров) / Е.Н. Иванова. – М.: КноРус, 2017. – 125 с.
35. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: Учебное пособие / Е.Н. Иванова. – М.: КноРус, 2017. – 304 с.

36. Канке, А.А. Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия/ А.А. Канке, И.П. Кошечая. – М.: ИД «Форум»: ИНФРА-М, 2017. – 288 с.
37. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. – М.: КноРус, 2016. – 752 с
38. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. – М.: КноРус, 2019. – 640 с.
39. Ковалёв, В.В. Управление финансами/ В.В. Ковалёв. – М.: Финансы и статистика, 2017. – 55 с.
40. Ковалёв, В.В. Финансовый менеджмент: теория и практика/ В.В. Ковалёв. – М.: Проспект, 2017. – 1024 с.
41. Коваленко, Н.Я Характеристика и тенденции рынка недвижимости / Н.Я Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. – М.: КолосС, 2018. – 240 с.
42. Коваленко, Н.Я Экономика недвижимости / Н.Я Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. – М.: КолосС, 2018. – 240 с.
43. Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров – М.: Форум, НИЦ Инфра-М, 2017. – 288 с.
44. Крестьянинов, А.Н. Основы ценообразования: учеб. пособие/ А.Н. Крестьянинов, Ю.Н. Жулькова, А.А. Сазонов. – Н.Новгород: ННГАСУ, 2016. – 109 с.
45. Левин, Ю.А. Поиск альтернативных схем финансирования жилищного строительства/ Ю.А. Левин // Финансы. – № 6. – 2015. – С. 16-19.
46. Лиференко, Г.Н. Финансовый анализ предприятия / Г.Н. Лиференко. – М.: Издательство «Экзамен», 2017. – 160 с.
47. Лысенко, Д.В. Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности / Д.В. Лысенко. – М.: ИНФРА-М, 2018. – 320 с.
48. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебник для студентов учреждений высшего экономического образования / С.Н. Максимов. – М.: ИЦ Академия, 2018. – 320 с.

49. Наназашвили, И.Х. Оценка недвижимости / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко. – М.: Архитектура-С, 2015. – 200 с.
50. Непомнящий, Е.Г. Экономика и управление предприятием: конспект лекций / Е.Г. Непомнящий. – М.: Юнити, 2017. – 195 с.
51. Основы ценообразования и сметного дела в строительстве. Учебник / Е.Е. Ермолаев [и др]. – М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2017. – 200 с.
52. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2018. – 752 с.
53. Печенина, Т.С. Экономика предприятия / Т.С. Печенина.– М.: Дело и К, 2017. – 351 с.
54. Попова, Л.В. Математические методы в оценке: учебно-аналитический цикл для специальности «Оценка стоимости недвижимости»: Учебное пособие / Л.В. Попова. – М.: ДиС, 2016. – 112 с.
55. Севостьянов, А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции / А.В. Севостьянов. – М.: Academia, 2018. – 40 с.
56. Савицкая, Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия/ Г.В. Савицкая. – М.: ИНФРА-М, 2017. – 536 с.
57. Симанович, В. М. Особенности определения затрат в составе сводного сметного расчета стоимости строительства. Практическое пособие / В.М. Симанович, Е.Е. Ермолаев. – М.: Москва, 2017. – 280 с.
58. Стратегический менеджмент / Д.В. Арутюнова. – Таганрог: Изд-во ТТИ ЮФУ, 2018. – 122 с.
59. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости. Учеб. Пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. – М.: Юнити, 2017. – 240 с.
60. Технологии финансового менеджмента / В.В. Быковский, [и др.]. – Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2018. – Ч. 1. – 80 с.
61. Ушак, Н.В. Оценка недвижимости / Н.В. Ушак. – М.: КноРус, 2017. – 752 с.

62. Федотова, М.А. Оценка недвижимости (бакалавриат) / М.А. Федотова. – М.: КноРус, 2018. – 176 с.
63. Финансовое управление фирмой / Под редакцией В.И. Терехина. – М.: Экономика, 2017. – 98 с.
64. Фокина, О.М. Оценка недвижимости: учебник / О.М. Фокина. – М.: Финансы и статистика, 2018. – 560 с.
65. Ценообразование и сметное дело в строительстве: учеб. пособие / сост. В.В. Гавриш, [и др.]. – Красноярск: Сиб. федер. ун-т, 2017. – 329 с.
66. Шеремет, А.Д. Комплексный анализ хозяйственной деятельности / А.Д. Шеремет. – М.: ИНФРА-М, 2018. – 416 с.
67. Ширяев, В.И. Управление предприятием: Моделирование, анализ, управление / В.И. Ширяев, И.А. Баев, Е.В. Ширяев. – М.: КД Либроком, 2017. – 272 с.
68. Шуляк, П.Н. Управление финансами/ П.Н. Шуляк. – М.: Изд. Дом «Дашков и К», 2019.- 752 с.
69. Экономика предприятий: учебник для вузов / под ред. О.И. Волкова. – М.: ИНФРА-М, 2018. – 519 с.
70. Экономика предприятий: Учебное пособие для вузов / под ред. Е.Л. Кантора. – СПб.: Питер, 2018. – 351 с.
71. Минстрой России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.minstroyrf.ru/trades/view.fer-2020.php> – Сайт Минстроя России – (дата обращения: 04.05.2020).
72. Основные методы оценки стоимости жилой недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://zhivemvrossii.com/otsenka-nedvizhimosti/metody/zhilaya.html> – (дата обращения: 07.05.2020).
73. Особенности ценообразования в строительстве [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://studopedia.ru/6\\_122800\\_osobennosti-tsenoobrazovaniya-v-stroitelstve.html](https://studopedia.ru/6_122800_osobennosti-tsenoobrazovaniya-v-stroitelstve.html) – (дата обращения: 10.05.2020).

74. Сайт ООО «ТехЭксплуатация» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ooo-tehekspluatatsiya.kvado.ru/>– (дата обращения: 08.05.2020).

75. Факторы, влияющие на стоимости квартиры [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://piaspb.ru/info/factory-vliyayushhie-na-stoimost-kvartiry/>– (дата обращения: 13.05.2020).

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

### Бухгалтерский баланс ООО «ТехЭксплуатация»

#### Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

Организация <b>ООО «ТехЭксплуатация»</b>	по ОКПО	<b>Коды</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>0710001</b>			
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД	31	12	2019	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКФС / ОКФС	<b>75431775</b>			
<b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	по ОКФС / ОКФС	<b>7452130015</b>			
<b>ответственностью</b> / <b>Частная собственность</b>	по ОКФС / ОКФС	43	22		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384 (385)</b>			
Местонахождение (адрес)					
<b>454077, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Мамина, дом 19 б, нежилое помещение 12</b>					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	27	48	0
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>27</b>	<b>48</b>	<b>0</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	516	661	820
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	416	1 858	1 309
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	987	987	987
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	108	80	22
	Прочие оборотные активы	1260	6	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>2 033</b>	<b>3 586</b>	<b>3 138</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 060</b>	<b>3 634</b>	<b>3 138</b>



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	60	154	-832
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>70</b>	<b>164</b>	<b>-822</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	0
	Кредиторская задолженность	1520	1 990	3 470	3 960
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>1 990</b>	<b>3 470</b>	<b>3 960</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>2 060</b>	<b>3 634</b>	<b>3 138</b>

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

31 декабря 2019 г. \_\_\_\_\_

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

### Отчет о финансовых результатах

#### Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
		<b>0710002</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2019</b>
Организация <b>ООО «ТехЭксплуатация»</b>	Дата (число, месяц, год)			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>75431775</b>		
Вид экономической деятельности <b>Строительство зданий</b>	ОКВЭД	<b>7452130015</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКПО / ОКФС	<b>43</b>	<b>22</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
454077, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Мамина, дом 19 б, нежилое помещение 12				
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	66 001	74 561
	Себестоимость продаж	2120	54735	61753
	Валовая прибыль (убыток)	2100	11 266	12 808
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	7617	5549
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 649	7 259
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	636	14
	Прочие расходы	2350	1524	921
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 761	6 352
	Текущий налог на прибыль	2410	695	832
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 066	5 520