

ОПУБЛИКОВАНО:

1. *Козлов В.В., Чеботникова Е.А.* "Анализ инфраструктуры объектов недвижимости для определения наиболее эффективного использования земельного участка" // материалы II Международной научно-практической конференции «Экономические аспекты управления строительным комплексом в современных условиях». Самара, 2014. с. 148-154.

ББК 65.224

АНАЛИЗ ИНФРАСТРУКТУРЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

*Козлов В.В., директор ООО «Центр оценки»
Чеботникова Е.А., оценщик, эксперт (спец. 16.1-16.6)*

Аннотация. В работе рассматривается вопрос анализа наиболее эффективного использования земельного участка в процессе его оценки на основе принципа необходимости и достаточности расположения социальных и коммерческих объектов недвижимости в месте расположения объекта оценки.

Ключевые слова. Оценка, земельный участок, наиболее эффективное использование.

Традиционно, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости представляет собой вариант использования свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость. В оценочной практике проблема наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка (ЗУ) решается путем выбора из всех вариантов возможных улучшений рассматриваемого земельного участка такого, который имеет *максимальную* стоимость, забывая при этом провести анализ востребованности этого улучшения в данном месте [1], [2].

Анализ и выбор наиболее эффективного использования является, по сути, экономическим исследованием рыночных факторов, существенных для рассматриваемого объекта. На наш взгляд такое исследование должно основываться на принципе *необходимости и достаточности*, что позволит сократить и трудоемкость работ по определению НЭИ ЗУ, и сделать выбор вида использования ЗУ наиболее обоснованным. Реализация принципа необходимости и достаточности должна осуществляться в рамках инфраструктуры объекта оценки.

Проанализируем влияние инфраструктуры объекта оценки на выбор варианта НЭИ ЗУ на примере земельного участка площадью 4620 кв.м, расположенного в г. Самара, Кировский район, пересечение проспекта Юных Пионеров и переулка Ташкентский, с текущим видом использования – организованная автостоянка (см. рисунок 1).

В отношении оцениваемого ЗУ зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права: установлены ограничения на использование земельного участка в охранной зоне электрических сетей; установлены ограничения на использование земельного участка в санитарно-защитной зоне канализационных сооружений; уста-

новлено ограничение: запрет на возведение в границах красных линий капитальных строений; аренда ЗУ.

Возможные варианты использования рассматриваемого объекта оценки: розничная торговля (супермаркет, магазин, рынок); стоянка автомобилей; кафе, бар, ресторан.



Рисунок 1. Местоположение и ближайшее окружение оцениваемого ЗУ.

Критерии анализа наиболее эффективного использования земельных участков:

Законодательная разрешённость. Согласно карте правового зонирования действующих Правил застройки и землепользования в г. Самара оцениваемый ЗУ расположен в двух зонах: зоне предприятий обслуживания населения местного (районного) значения (Ц-3) и зоне парков, бульваров, набережных (Р-2). Учитывая разрешенное использование земельного участка согласно карте правового зонирования, а также существующие обременения, делаем вывод, что с точки зрения критерия «Законодательная разрешенность» допустимы все три варианта использования рассматриваемого земельного участка, однако должны быть выполнены требования ГОСТ 12.1.051-90, Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 и т.п. нормативных актов, регулирующих проведение работ в охранной зоне канализационных сооружений и электрических сетей.

Физическая осуществимость. Ровный рельеф, правильная прямоугольная форма, возможность подключения коммуникаций и наличие удобных подъездных путей позволяют использовать оцениваемый ЗУ для всех рассматриваемых вариантов коммерческой деятельности.

Финансовая осуществимость и экономическая целесообразность.

Использование ЗУ для организации розничной торговли (магазин, рынок).

Для обеспечения эффективного (с финансовой точки зрения) использования земельного участка под торговую деятельность, на нем можно организовывать рынок, сеть павильонов или построить супермаркет. При этом необходимо учитывать, что в 5-минутной шаговой доступности от земельного участка расположены 3 магазина по

продаже продуктов и товаров первой необходимости. В 10-минутной шаговой доступности расположены: 4 супермаркета («Пятерочка+», «Магнит», «Покупочка», «Классик-продукт»), 15 продуктовых магазинов, 10 продуктовых киосков и 2 кулинарии (см. рисунок 2). Из их расположения видно, что они обслуживают жилую зону в непосредственной близости от домов (менее 5-минутной доступности) и чем выше плотность населения, тем больше объектов торговли находится рядом. Вокруг объекта оценки расположена нежилая зона, где можно рассчитывать только на отдыхающих посетителей.

Согласно последним данным маркетинговых исследований в розничной торговле, покупателю уже недостаточно простого наличия товара: "в ходе развития розничного рынка покупатель быстро привыкает к разнообразию товаров, дополнительным услугам и определенному уровню сервиса. Он точно знает, чего хочет, и успешно определяет места, где ему могут это предоставить. Давно прошло время, когда человека можно было завлечь в магазин элементарным наличием того или иного товара" [3]. Т.е. при наличии в шаговой доступности супермаркета и рынка (павильона) с аналогичными товарами, покупатель предпочтет супермаркет. Следовательно, конкурентоспособным видом реализации торговой деятельности может быть строительство супермаркета.

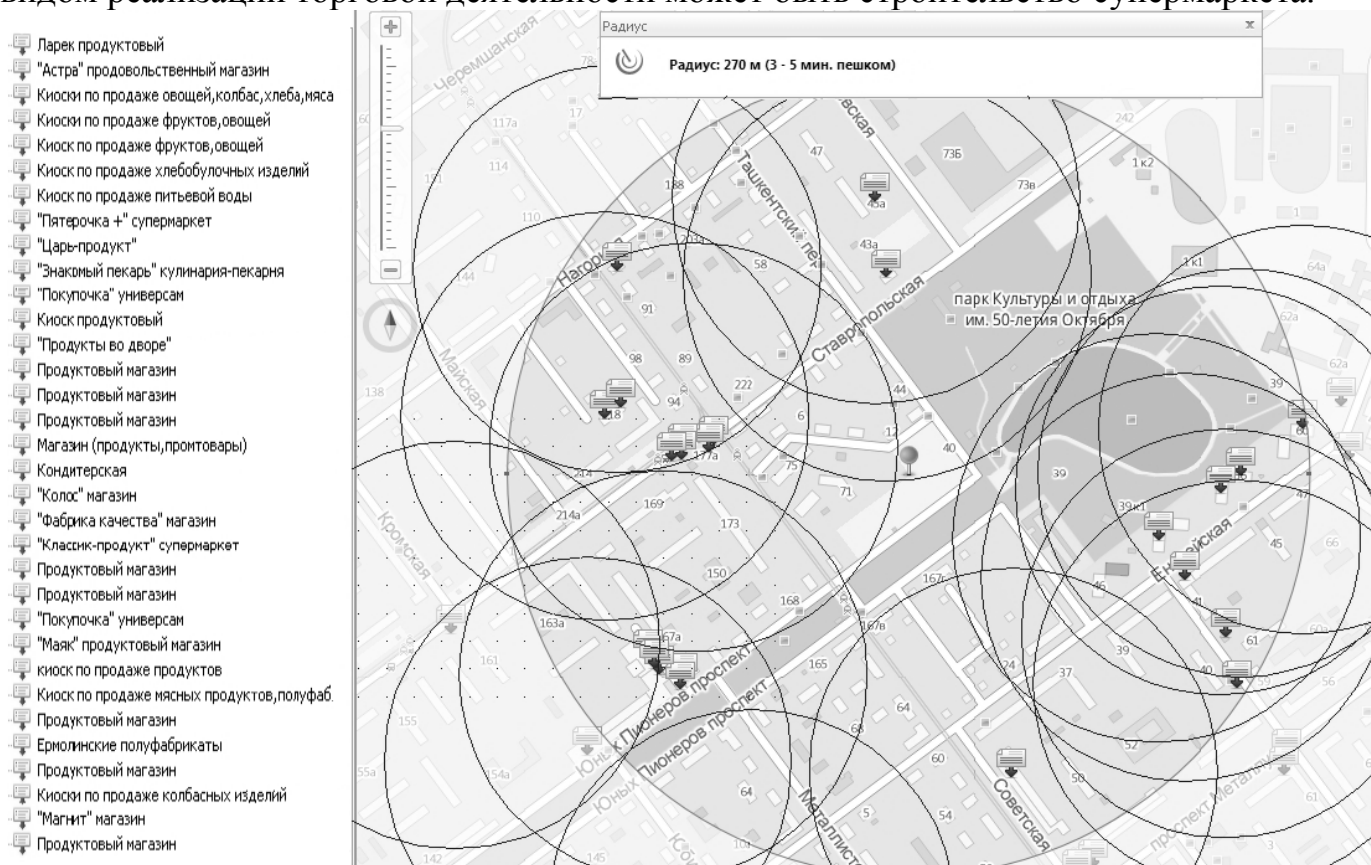


Рисунок 2. Схема расположения магазинов в 10-минутной шаговой доступности от оцениваемого земельного участка.

Для определения радиуса шаговой доступности использована программа «ДубльГис» (www.2gis.ru).

Однако, такой объект недвижимости в данном месте не удовлетворяет требованиям к площадкам для строительства, предъявляемым сетевыми магазинами формата «Магнит», «Пятерочка+» и т.п., в чем легко убедиться на примере требований гипермаркета «Магнит»: площадь помещения должна быть не менее 1500 кв.м, при этом один этаж торгового зала должен занимать не менее 850 кв.м; земельный участок для размещения гипермаркета и благоустройства прилегающей к нему территории долж-

на составлять 0,8-5 га (оцениваемый ЗУ имеет площадь 0,46 га); земельный участок должен находиться на *проездной* улице и приближен к жилому району с *многоэтажными* жилыми домами (<http://www.magnit-info.ru/partners/rent/>).

Для того, чтобы определить целесообразность устройства рынка (как с навесами, так и с павильонами) на рассматриваемом ЗУ, был выполнен расчет обеспеченности торговыми площадями жителей, проживающих в 10-минутной шаговой доступности от объекта оценки. Расчет количества человек, проживающих в шаговой доступности от объекта оценки:

Тип жилого дома, расположенного в зоне шаговой доступности от объекта оценки	Количество домов данного типа, шт.	Общая площадь квартир по каждому типу домов, м ²	Количество жителей, определенное на основе учетной нормы площади, тыс.чел.
Частные дома	18	13789	$13789 : 14\text{м}^2 = 0,98$
2-х эт. дома старого фонда	73	33822	$33822 : 14\text{м}^2 = 2,416$
3-х этажные дома	1	13606	$13606 : 14\text{м}^2 = 0,972$
5-ти этажные дома	4	32044	$32044 : 14\text{м}^2 = 2,289$
9-ти этажные дома	12	17139	$17139 : 14\text{м}^2 = 1,224$
10-ти этажные дома	8	102706	$102706 : 14\text{м}^2 = 7,336$
11-ти этажные дома	2	35194	$35194 : 14\text{м}^2 = 2,514$
12-ти этажные дома	10	49194	$49194 : 14\text{м}^2 = 3,514$
			ВСЕГО: 21,25 тыс.чел.

Расчет фактической обеспеченности торговыми площадями:

Показатель	Величина показателя
Количество человек, проживающих в радиусе 520м (10 минут пешком) от объекта оценки, тыс.чел.	21,25
Торговые площади, расположенные в радиусе 520м (10 минут пешком) от объекта оценки, кв.м.	6720
Фактическая обеспеченность торговыми площадями, кв.м/тыс.чел.	$6720 : 21,25 = 316,2$

Согласно нормативу, разработанному Минпромторгом, в среднем по России базовый показатель обеспеченности торговыми площадями для продовольственных товаров установлен на уровне 159 кв.м. на 1тыс. человек (<http://www.rg.ru/2010/07/13/torg.html>). Обеспеченность торговыми площадями населения, проживающего в радиусе 520 м от объекта оценки равна 316 кв.м/тыс.чел. Эта величина больше нормативной в 2 раза.

Учитывая вышеизложенное, мы делаем вывод, что использование данного земельного участка под устройство рынка (как с навесами, так и с павильонами) нецелесообразно. Существенно усложняет возможность использования ЗУ под торговую деятельность и наличие ограничений/обременений (см. выше), а так же тот факт, что участок расположен не внутри жилого массива, а на некотором удалении от него.

Использование ЗУ под строительство кафе, бара, ресторана.

Построив аналогично рисунку 2 картограммы расположений кафе, баров и ресторанов в 10-минутной шаговой доступности от объекта оценки, получим следующую картину: в 5-ти минутах ходьбы от оцениваемого земельного участка расположены 6 кафе. В 10-ти минутах расположены уже 16 кафе и баров, 2 пиццерии, 5 ресторанов, 2 кулинарии, 9 киосков с фастфудом и мороженым, 1 трактир и 1 ночной клуб.

Необходимо учитывать и тот факт, что после вступления в силу запрета на продажу пивной продукции в киосках, в России закрылись от 36% до 50% ларьков. Торговля пивом и сигаретами занимает долю около 80% в общем обороте отечественной ки-

осковой торговли. Вполне возможно, что следующая волна сокращений ожидает рынок малой розницы в следующем году, когда в силу вступит запрет на продажу в нестационарных объектах табачной продукции (<http://nrn.ru/nrnlive/439/33501/>).

Согласно нормативам, в среднем на тысячу человек должно приходиться 60 посадочных мест в заведениях общепита (<http://www.rma.ru/news/13461/>). Соответственно, на 21,25 тыс.чел. необходимо 1275 пос.мест в кафе и ресторанах. Расчет фактического числа посадочных мест в кафе, барах и ресторанах, расположенных в шаговой доступности от объекта оценки, дает 1500 посадочных мест, что на 17% больше нормы. К тому же пешеходный трафик возле объекта оценки не отличается стабильностью: в первой половине дня Аллея трудовой славы – пешеходная зона на пр. Юных Пионеров – почти пуста.

Таким образом, неблагоприятное расположение объекта оценки относительно жилого массива, избыточная насыщенность точек общественного питания в совокупности с ограничениями, установленными для использования ЗУ (см. выше), доказывают нецелесообразность использования данного участка для размещения кафе, бара, или ресторана.

Использование ЗУ под устройство стоянки для автомобилей.

Проблема с парковками в Самаре стоит традиционно остро. Кировский район не является исключением. Мест во дворах не хватает и владельцы автомобилей паркуются на газонах, проездах и т.д. В 2012 году за нарушение правил парковки было составлено 11 тысяч протоколов, а за первые полгода 2013 года таких материалов накопилось уже больше 20 тысяч. Штрафы выписываются от 300 рублей до 5 тысяч. Кроме того, с 1 июля прошлого года водитель самостоятельно оплачивает эвакуацию автомобиля. Вышеуказанные факты, а так же высокая криминогенность Кировского района (<http://www.trkterra.ru/news/samye-kriminogennye-rayony-samary-sovetskiy-promyshlennyy-kirovskiy/10262012-1445>), объясняют почти 100%-ю заполненность объекта оценки, а так же являются подтверждением целесообразности размещения именно автостоянки на рассматриваемом земельном участке.

В непосредственной близости (50-70метров) от объекта оценки находятся еще 2 нелегальные парковки. По словам начальника отделения автодорожного надзора ОГИБДД УМВД России по Самаре Андрея Карпочева: "Сотрудники полиции составляют протоколы на таких "бизнесменов", но сумма штрафа невысокая - от 500 до 1 тысячи рублей. Организаторы платят штраф, но не ликвидируют паркинг, поскольку он приносит хороший доход" (<http://vkonline.ru/article/263647.html>).

В последние годы в Самаре ведется планомерная работа по ликвидации незаконных автостоянок (<http://gorduma.samara.ru/news/2013/02/847/>). Соответственно, после ликвидации нелегальных парковок, расположенных "по соседству" с объектом оценки, наличие официально оформленной круглосуточной охраняемой автостоянки на рассматриваемом земельном участке будет еще более востребованным.

Анализ инфраструктуры объектов недвижимости вокруг оцениваемого ЗУ с позиции необходимости и достаточности расположения социальных и коммерческих объектов в данном месте позволил обосновать целесообразность размещения автостоян-



ки как единственно экономически оправданный вариант использования ЗУ и таким образом установить его наиболее эффективное использование. Такой анализ может быть выполнен совместно с анализом рынка, он освобождает оценщика от расчетов стоимости ЗУ при разных вариантах его использования, тем самым существенно снижая трудоемкость оценочных работ.

Список литературы

1. *Коростелев С.П.* Определение НЭИ при оценке недвижимости. 2006. URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/197.html>.
2. *Мисовец В.Г.* Наиболее эффективное использование (НЭИ), как метод решения проблем оценки. 2008. URL: <http://www.labrate.ru/misovets/>.
3. *Сысоева С.В., Крок Г.Г.* Большая книга директора магазина. – СПб: Питер, 2012. 381 с.

* * *

Представлено на конференции «УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОМ ПРОЦЕССЕ. СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД К ЭКСПЕРТИЗЕ НЕДВИЖИМОСТИ» 28 мая 2014 (г. Самара: СГАСУ, ЦЦС, СамРО РОО, ИЭН (REI), СРО НОССИ).

Обратная связь: b2bkv@yandex.ru