

УДК 338(075.8)

Сабиров И.С. – кандидат технических наук, доцентE-mail: strug@inbox.ru**Мурафа А.А.** – аспирантE-mail: anna.murafa@gmail.com**Каримова М.А.** – соискательE-mail: mary.karimova@gmail.com**Казанский государственный архитектурно-строительный университет**

ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ В ПРОЕКТАХ ДЕВЕЛОПМЕНТА

АННОТАЦИЯ

Разработана методика количественной оценки качества местоположения. Экономический потенциал местоположения необходимо оценивать в предынвестиционной фазе различных проектов девелопмента. Качество местоположения определяется в основном физическими параметрами земельного участка, окружением и затратами ресурсов на доступ к участку.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: управление недвижимостью, девелопмент, местоположение, ситус.

Sabirov I.S. – candidate of technical sciences, associate professor**Murafa A.A.** – post-graduate student**Karimova M.A.** – researcher**Kazan State University of Architecture and Engineering**

APPRAISAL OF THE ECONOMIC PROPERTY LOCATION IN THE DEVELOPMENT PROJECTS

ABSTRACT

Here we demonstrate the method of quantitative appraisal of the property location potential. This economic potential should be evaluated during the pre-investment phase of the development projects of any kind. The quality of the property location depends on the physical parameters, on the neighborhood and also on the costs related to the site access.

KEY WORDS: property management, real estate development, property location, situs.

При выборе земельного участка для реализации девелоперских проектов большое значение имеет местоположение этого участка [4]. Удачное местоположение объекта недвижимости предоставляет дополнительные возможности для повышения доходности, а значит, и стоимости.

Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Значение этого фактора необходимо и можно оценить. На сегодняшний день в практике оценки недвижимости не существует единой объективной рабочей методики количественной оценки качества местоположения. Обычно оценщики используют экспертные методы, не имеющие законодательной и научно-методической основы [2]. Экономическое местоположение представляет собой достаточно сложное, слабо исследованное понятие, в котором учитываются совершенно разнородные факторы и явления. В стратегическом аспекте благоприятное экономическое местоположение является долгосрочным конкурентным преимуществом любого проекта девелопмента.

В рамках решения обозначенной проблемы разработана методика количественной оценки качества местоположения, которая основывается на следующем положении: качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры (PP – Physical Parameters) земельного участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, и от близости объекта к экономической среде (PROX – Proximity) [5].

Вместе эти две характеристики (PP и PROX) составляют понятие ситуса (Situs) – экономического местоположения недвижимости [1, 5]. Под экономическим местоположением будем

понимать совокупность экономических, правовых, экологических, инфраструктурных и градостроительных факторов, воздействующих на объект девелопмента в процессе его эксплуатации.

Эмпирически выведенная формула имеет следующий вид:

$$\text{Situs} = \text{PP} * \text{PROX} \quad (1)$$

PROX выражается в окружении объекта, оцениваемого рядом экономических параметров (EP – Economic Parameters). Также в экономических связях объекта, измеряемых в затратах ресурсов на доступ к объекту (Cost). Поэтому:

$$\text{PROX} = \text{EP} * (1 - \text{Cost}), \quad (2)$$

Преобразуем формулу (1) с учетом формулы (2):

$$\text{Situs} = \text{PP} * [\text{EP} * (1 - \text{Cost})], \quad (3)$$

где: Situs – результат оценки экономического местоположения недвижимости. Максимальное значение Situs – единица, минимальное – ноль.

PP – степень соответствия физических параметров земельного участка принятому в данном районе типу землепользования, равная отношению суммы набранных баллов по критериям оценки физических параметров к общему количеству баллов по всем представленным критериям физических параметров.

Каждый отдельный критерий физических параметров оценивается по десятибалльной шкале. Значение PP варьируется от 1 до 0.

EP – степень соответствия экономических параметров земельного участка складывающейся в окружении объекта инфраструктуре, равная отношению суммы набранных баллов по критериям оценки экономических параметров к общему количеству баллов по всем представленным критериям экономических параметров.

Каждый критерий экономических параметров оценивается по десятибалльной шкале. Максимальное значение EP – единица, минимальное – ноль.

Cost – уровень затрат на доступ к оцениваемому объекту обслуживающих его агентов и пользующихся его услугами клиентов, равный отношению суммы набранных баллов по критериям оценки затрат к общему количеству баллов по всем представленным критериям оценки затрат.

Все критерии оценки затрат оцениваются по десятибалльной шкале. Максимальное значение Cost – единица, минимальное – ноль.

Для расчета значений PP, EP и Cost разработаны специальные таблицы с перечнем критериев по физическим и экономическим параметрам, по уровню затрат на доступ к оцениваемому объекту для каждой категории земель. Перечень критериев зависит от характера улучшений земельного участка.

В качестве примера оценим местоположение земельного участка, принадлежащего к категории земель «земли населенных пунктов» (табл. 1). В таблице слева от каждого критерия проставлены баллы в виде дроби, числитель которой – это оценка данного земельного участка по этому критерию в баллах, а знаменатель – это максимальное количество баллов, которое участок может получить по данному критерию. Баллы суммируются отдельно по каждому параметру и полученные результаты используются для расчета качества экономического местоположения земельного участка – Situs, для определенного вида улучшений.

Проведем расчет situsа оцениваемого земельного участка. Для этого подставим значения PP, EP и Cost в формулу (3):

$$\text{Situs} = \text{PP} * [\text{EP} * (1 - \text{Cost})] = 47/50 * [66/70 * (1 - 6/40)] = 0.943 * [0.940 * 0.85] = 0.75$$

Полученное значение situsа возможно использовать для нескольких целей. Например, теперь можно более корректно определить поправки стоимостей 1 м² для объектов-аналогов при сравнительном подходе, предварительно определив situs объектов-аналогов [3]. Далее приведен пример расчета корректировок по местоположению (табл. 2).

Также расчетные значения ситууса можно использовать для определения характера планируемых улучшений, согласно градации, приведенной в табл. 3.

Таблица 1

**Критерии оценки качества местоположения земельного участка для категории земель:
земли населенных пунктов**

PP		PROX							
		EP		Cost					
баллы	Критерии соответствия физических параметров земельного участка	баллы	Критерии соответствия экономических параметров земельного участка	баллы	Критерии затрат на доступ к оцениваемому объекту				
10	Подходящая для строительства конфигурация земельного участка	9	Лучшее и наиболее эффективное использование (ЛНЭИ) земельного участка соответствует категории земельного участка	2	Доступ к объекту обременен большими временными затратами («пробки» на дорогах)				
10		10		10					
9	Подходящая для строительства топография земельного участка	8	ЛНЭИ близлежащих земельных участков не является аналогичным	1	Доступ к земельному участку затруднен (некачественные дороги)				
10		10		10					
9	Подведенные инженерные системы и коммуникации	10	Центр деловой активности	1	Доля затрат на доставку сырья для снабжения арендаторов к объекту велика				
10		10		10					
9	Удобные подъездные пути для снабжения арендаторов	9	Плотно заселенный район	2	Затраты времени пешего клиента на доступ к объекту велики (остановка общественного транспорта более, чем в 5 минутах ходьбы)				
10		10		10					
10	Первая линия	10	Высокая пешая проходимость	Σ = 6					
10		10							
Σ = 47		10	Двустороннее движение						
		10							
		10	Инфраструктура, в том числе улично-дорожная сеть, развивается						
		10							
		Σ = 66							

Таблица 2

**Пример расчета корректировок по местоположению
при определении стоимости земельного участка методом сравнения продаж**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Ситус		0,75	0,65	0,7	0,9
Местоположение			на 15 % хуже	на 7,1 % хуже	на 16,7 % лучше
корректировка	%		15 %	7,1 %	-16,7 %
Сумма корректировки	руб.		1 500	653	- 3 711
Скорректированная цена	руб.		11 500	9 858	18 510

Таблица 3

Определение характера улучшений для земель населенных пунктов по значению ситуса

<i>Группа С</i>		<i>Группа В</i>		<i>Группа А</i>	
<i>Улучшение</i>	<i>Ситус</i>	<i>Улучшение</i>	<i>Ситус</i>	<i>Улучшение</i>	<i>Ситус</i>
Стрит-Ритэйл	0,3-0,7	Торговые центры	0,7-0,9	Многофункциональные центры (МФК)	0,9-1
Офисы класса С, D	0,3-0,7	Бизнес-центры (А, В)	0,7-0,9		
Спортивные залы	0,2-0,6	Фитнес-центры	0,75-0,9	Торгово-развлекательные комплексы (ТРК)	0,9-1
Гаражные кооперативы	0,2-0,4	Паркинг	0,4-0,6		
		Парковочный комплекс с коммерческими площадями (многофункциональный парковочный комплекс)	0,65-0,85		
Гостиницы 2*, 3*	0,3-0,65	Гостиницы 3*, 4*	0,65-0,85	Гостиницы 4*, 5*	0,85-1

В заключение необходимо отметить следующее. В практике оценки недвижимости не существует объективной рабочей методики количественной оценки качества местоположения различных объектов недвижимости. Предложена методика количественной оценки качества местоположения – ситуса. Определение ситуса на предынвестиционной фазе значительно облегчает выбор характера планируемых улучшений. При оценке стоимости земельного участка использование ситуса поможет исключить субъективизм оценщиков при оценке местоположения.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Бузова И.А., Терехова В.В. Экономическая оценка инвестиций. Теория и практика. – СПб.: Вектор, 2006. – 278 с.
2. Иванова Н.Н., Осадчая Н.А. Экономическая оценка инвестиций. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2004. – 242 с.
3. Мониторинг цен по объектам недвижимости, арендным и депозитным ставкам по состоянию на 1.04.2010. – Казань: МЗИО РТ, 2010. – 21 с.
4. Максимов С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости). – СПб.: Питер, 2003. – 256 с.
5. Фридмен Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело ЛТД, 1995. – 480 с.

REFERENCES:

1. Yesipov V.Ye., Mahovikova G.A., Buzova I.A., Terehova V.V. Investment Valuation. Theory and Practice. SPb.: Vektor, 2006. – 278 p.
2. Ivanova N.N., Osadchaya N.A. Investment Valuation. . – Rostov-na-Donu: Feniks, 2004. – 242 p.
3. Real Estate Prices and Rent Rates Monitoring for 04/01/2010. – Kazan: MZIO RT, 2010. – 21 p.
4. Maksimov C.N. Real Estate Development. – SPb.: Peter, 2003. – 256 p.
5. Jack P. Friedman, Nicholas Ordway. Income Property Appraisal and Analysis. – M.: Delo LTD, 1995. – 480 p.