

УДК 662.642: 621.926.7

Н.В.Костромеева (5 курс, каф. ЭМЭП), Л.Л.Каменик, д.э.н., проф.

ВЫБОР ОПТИМАЛЬНОГО ВАРИАНТА ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости. Разнообразие вариантов застройки земельных участков объектами недвижимости ставит перед инвесторами задачу выбора наилучшего с экономических позиций варианта. Это делает проблему выбора оптимального варианта объекта строительства актуальной.

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования.

При рассмотрении различных вариантов использования земли, главной задачей является нахождение такой стратегии улучшений застройки территории, которая обеспечит наибольшую остаточную стоимость земли.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод разбивки на участки;
- техника остатка для земли;
- капитализация земельной ренты.

Перечисленные методы основаны на трех базисных подходах к оценке стоимости. Метод сравнения продаж и метод капитализации дохода (земельной арендной платы) могут быть прямо применены к оценке стоимости земли. Методы распределения и выделения основаны на затратном методе и методе сравнения продаж. Техника остатка для земли основана на затратном методе и методе капитализации дохода. Метод разбивки на участки базируется на всех трех подходах.

В Санкт-Петербурге насчитывается 19 районов. Стоимость жилья в каждом из них различна и зависит, в основном, от месторасположения рассматриваемого района.

Нами рассмотрены следующие районы города: Адмиралтейский, Василеостровский, Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Петроградский, Приморский и Фрунзенский и проанализировано в них состояние данного вопроса.

Проведенный сравнительный анализ стоимости одного квадратного метра земельного участка с расположенными на нем объектами жилого фонда, помещениями под офисы и торговыми комплексами в вышеуказанных районах Санкт-Петербурга приводит к следующим результатам.

- Жилой фонд:

максимальная стоимость жилья в городе равна 438.8 \$/м² (Петроградский район). Это связано с тем, что Петроградский район является исторической частью города, где помимо продажи квартир старого фонда осуществляется строительство нового элитного жилья. Стоимость жилого фонда в районах Санкт-Петербурга различается незначительно.

- Офисные помещения:

наиболее интенсивная деловая активность наблюдается в центре города. Самым востребованным в отношении офисных площадей является Василеостровский район (цена за один квадратный метр составляет \$ 835.9). Практически не отличается от него прилегающий к центру Адмиралтейский район, а также Петроградский и Московский районы. Даже интенсивное автомобильное движение, подчас затрудняющее подъезд к таким офисам сотрудников и партнеров по бизнесу, не в силах перевесить положительные факторы от такого месторасположения. Все остальные районы Санкт-Петербурга значительно уступают перечисленным по степени востребованности офисов, хотя и там, разумеется, присутствует деловая активность, а значит, покупаются офисные помещения. Стоимость помещений под офисы существенно отличается в каждом из районов.

- Торговые комплексы:

самые привлекательные с точки зрения торговли зоны находятся в Московском районе. Цена за один квадратный метр составляет \$ 1451,5. В спальных районах спросом пользуются помещения у станций метро и в торговых зонах, примыкающих к жилым микрорайонам. Предложение ликвидных помещений также невелико, что обуславливает постоянный рост цен. На вторичном рынке рост цен за 2002 год составил 17-20%. Стоимость одного квадратного метра торговой площади в "спальном" районе колеблется от \$800 до \$1000.

Представленная характеристика современного состояния жилой и коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга свидетельствует о выгоде инвесторов в строительстве нежилого фонда.

Используя сравнительный подход при оценке вариантов застройки земельного участка на примере Выборгского района одним из объектов недвижимости, выберем оптимальный вариант.

Расчеты выполнены в первом приближении. Получены следующие результаты:

- жилой фонд — 80,09\$/м²;
- помещения под офисы — 57,65\$/м²;
- торговый центр — 108,28\$/м².

Результаты расчетов свидетельствуют о том, что наиболее эффективным вариантом использования участка является строительство на нем торгового центра, т.к. он имеет наиболее высокую стоимость одного квадратного метра (108,28\$).

Получение данных результатов стало возможным в результате применения авторской методики, положенной в основу выбора оптимального варианта застройки, что свидетельствует о ее возможном более широком применении.