

## **ЭКСПЕРТИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ И ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКА КОММЕРЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ НА ПРИМЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА СОВРЕМЕННОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА**

*Н. В. Купчикова, Ю. И. Убогович*

*Астраханский инженерно-строительный институт,  
г. Астрахань (Россия)*

Оценка коммерческого потенциала местоположения объекта недвижимости – основной фактор, влияющий на его привлекательность для потенциальных жителей или арендаторов. Экспресс-оценка коммерческого потенциала территории выполняется при анализе варианта использования объекта недвижимости, где необходимо рассмотреть различные положительные стороны, неудобства или негативные факторы, сопутствующие каждому варианту.

Суть экспертизы местоположения заключается в оценке местоположения объекта недвижимости на основе определенных критериев и выдаче заключения о соответствии местоположения объекта недвижимости его назначению.

Методы экспертизы местоположения объекта базируются на трех основных подходах: метод контрольного списка, аналоговый подход и регрессивный анализ объекта недвижимости.

Рассмотрим кратко преимущества и области применения каждого:

- метод контрольного списка – предполагает оценку каждого варианта размещения объекта недвижимости по определенно-фиксированному набору параметров. Весомость и значение параметров для всех вариантов местоположения оценивается экспертом. В данный набор параметров входят данные о социально-демографической структуре населения в районе, индекс насыщенности, удобство подъезда и парковки, близость к другим крупным торговым точкам, предполагаемую видимость;

- аналоговый подход – это метод, который основан на использовании значений некоторых характеристик существующих объектов недвижимости в качестве основы прогноза для новых. После прогноза и оптимизации на основе максимизации оборота планируемой прибыли точки выбирается необходимое место;

- регрессивный анализ – подход, основанный на построении регрессии оборота от основных характеристик размещения объекта недвижимости. Выбирается место, обеспечивающее максимально ожидаемое значение оборота.

Выделяют три основных критерия экспертизы местоположения объекта:

- *экологический* – заключается в обеспечении предупреждения вредных последствий хозяйственной деятельности для охраны окружающей среды, здоровья человека, экологической безопасности общества;

- *экономический* – понимается как политика коррекции пропорций, отношений и системных связей экономического развития городского сообщества, поиска такого распределения людских ресурсов, земли, недвижимости, финансов и других ресурсов по различным направлениям развития с целью получения ожидаемого результата;

- *градостроительный* – основывается на сопоставлении трех элементов: исходной ситуации, программы и проектного решения в разных их сочетаниях и ориентации на конечный результат.

Экологический критерий определяет: состояние приземных слоев атмосферы, состояние покрова почвы, состояние водной поверхности, воздействие шума от транспорта и промышленных объектов.

Экономический критерий содержит в себе следующие факторы: состояние развития (рост, стабильное состояние или спад), состояние по отраслям с анализом влияния на рынок недвижимости, промышленность, строительство, сельское хозяйство, транспорт и связь, торговля, занятость и доходы населения, рынок недвижимости, спрос и предложение, тенденции развития.

Градостроительный критерий определяет: застроенность окружения (полнота застройки, основные типы застройки и состояние, тенденции в развитии и застройки, тенденции в изменении использования недвижимости), местоположение и транспортную доступность объекта оценки (обеспеченность общественным транспортом, удаленность от делового центра, удаленность от центров жизнеобеспечения), развитость инженерной инфраструктуры (наличие и состояние водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, газа, телефона и т. д.) [31].

Объект строительства – жилой комплекс (рис.) будет располагаться в Ленинском районе города Астрахани, микрорайоне Бабаевского. Район возведения жилого комплекса благоприятен для строительства и жилья в целом. Рассмотрим подробнее местоположение района строительства жилого комплекса.

Жилой комплекс состоит из трех шестнадцатиэтажных жилых домов, которые в плане имеет форму башни, расстояние между осями 26,1 x 20,6 м.



Рис. Общий вид строящегося жилого комплекса

Ленинский район города Астрахани образован 12 марта 1946 г. и расположен в излучине рукавов реки Кривая Болда и Прямая Болда, и площадь его составляет  $200 \text{ км}^2$ , численность населения – 144,8 тыс. человек.

Протяженность дорог с твердым покрытием в районе составляет 89,4 км, площадь зеленых насаждений – 314,1 тыс.  $\text{м}^2$  или  $2,2 \text{ м}^2$  на одного жителя района, имеются 5 парков, 8 скверов.

Динамичное развитие района осуществляется в северо-восточном направлении. Это микрорайон по ул. Бабаевского, Астрахань-II и Кирилки. Основные отрасли хозяйства, которыми представлен Ленинский район: строительство, транспорт и связь, торговля и производство; обрабатывающая промышленность, образование, здравоохранение и распределение энергии.

Микрорайон Бабаевского находится в Заболдинском планировочном районе, расположенным в северной части Ленинского района и насчитывает численность 31,3 тыс. человек (6 % населения города). Согласно расчетному сроку генерального плана прогнозируется быстрый рост числа жителей Заболдинского района до 46 тыс. человек к 2025 г. Рост селитебной значимости района будет, в первую очередь, связан с появлением значительных массивов многоэтажной жилой застройки и развитием центров обслуживания. Район, планируемый к застройке разделен на два жилых железнодорожной магистралью и требует значительной инженерной подготовки территории. Все жилые образования Заболдинского района застраиваются многоэтажной застройкой с размещением необходимых центров обслуживания и предприятий сферы услуг, образования и медицины. В районе железнодорожной магистрали предлагается строительство крупных торговых комплексов (таких как «Магнит», «Гастроном Михайловский», «Метро» и др.).

Сегодня в Заболдинском районе зарегистрировано 621,6 тыс. м<sup>2</sup> жилья. К 2015 г. запланировано строительство 122,5 тыс. м<sup>2</sup>, а к 2025 г. еще 900,24 тыс. м<sup>2</sup>. Таким образом, к расчетному сроку генерального плана (2025 г.) в Заболдинском районе будет 1522,1 тыс. м<sup>2</sup> жилой застройки. Таким образом, рост жилищного фонда будет в три раза выше по сравнению с 2005 г.

При проведении экспертизы местоположения производится сравнение коммерческого потенциала оцениваемого района с аналогичным районом по трем критериям.

Таблица 1

Экспертиза местоположения и экспресс-оценка  
коммерческого потенциала территории

№ n\n	Наименование критерия	Показатели оценок (в баллах)	
		Мкр. Бабаевского	Ул. Яблочкова
1	Экологический:		
	а) состояние приземных слоев атмосферы;	3	2
	б) состояние покрова почвы;	3	2
	в) состояние водной поверхности реки;	2	1
	г) воздействие шума от транспорта, промышленных объектов	2	3
Итого		10	8
2	Экономический:		
	а) близость к транспортным магистралям;	2	1
	б) близость к остановочным пунктам;	2	2
	в) наличие автостоянок;	1	1
	г) ситуация с инфраструктурой;	2	3
д) ситуация с подъездными дорогами	1	1	
Итого		8	8
3	Градостроительный:		
	престижность места:		
	а) малоэтажная, беспорядочная;	1	2
	б) многоэтажные здания – банки, административно-деловой центр;	2	2
	в) сооружения культуры – театры, музеи;	0	0
	г) многоэтажные здания – гостиницы, рестораны;	1	0
	д) наличие торговых центров	0	0
	ландшафтный:		
	а) наличие водных поверхностей;	0	0
	б) наличие зеленых массивов;	2	0
в) близость к центру города;	1	1	
г) наличие архитектурных памятников	2	1	
Итого		9	6
Всего		27	22

При оценке местоположения объекта недвижимости к его стоимости добавляются поправки на риски, учитывающие соответствующие критерии.

Таблица 2

Поправки на риски

<i>Критерии</i>	<i>Весовые значения (P)</i>	<i>Показатели оценок</i>	
		<i>Мкр. Бабаевского</i>	<i>Ул. Яблочкова</i>
Экологический	0,4	10	8
Экономический	0,3	8	8
Градостроительный	0,3	9	6
Итоговое значение		9,1	7,4

$$r_k = \sum_{i=1}^l R_i * P_i, \quad (1)$$

$r_k$  – поправка на стоимость недвижимости с учетом ее местоположения,  $R_i$  – показатель оценки, соответствующего риска,  $P_i$  – весовое значение, соответствующего показателя оценки.

Проведя экспертизу местоположения можно сделать следующие выводы.

1. Экологическое состояние окружающей среды будущего жилого комплекса вполне благоприятное. Дороги не перегружены автотранспортом, поток машин умеренный. Рядом протекает река Прямая Балда, недалеко район усадебной застройки, где много лесных насаждений.

2. Район в настоящее время активно развивается. Следует отметить бесперебойную работу всех структур, жителей и организации округа обеспечены энергоснабжением, водоснабжением, канализацией. Ценовая планка на жилье в районе находится на уровне ниже среднего, например цены на жилье начинаются от 28 тыс. руб. за кв. м. Проводятся на территории района в настоящее время регулярные работы по ремонту дорог, озеленению и благоустройству дворов. Доступное жилье находится именно в этом районе.

3. Жилой комплекс расположен на незастроенной открытой местности. Земельный участок, на котором будет располагаться жилой комплекс окружает пятиэтажные и девятиэтажные многоквартирные дома. Здание расположено в двух минутах ходьбы от ближайшего остановочного пункта. Маршруты этой остановки соединяют спальный район с центром города, с железнодорожным вокзалом и автовокзалом, с высшими учебными заведениями, а также с основными торговыми и деловыми центрами. Участок снабжен всей необходимой инфраструктурой: водоснабжение, электроснабжение, канализация, теплоснабжение, газ, телефон, интернет.