УДК 332.2

Е.Н.БЫКОВА, *канд. техн. наук, доцент, vilena1979@mail.ru*
Ю.С.МОРОЗОВА, *студентка, 321-54-36*
Санкт-Петербургский государственный горный университет

E.N.BYKOVA, *PhD in eng. sc., associate professor, vilena1979@mail.ru*
J.S. MOROZOVA, *student, 321-54-36*
Saint Petersburg State Mining University

ОБОСНОВАНИЕ ВАРИАНТА НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ВАСИЛЕОСТРОВСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Дано обоснование варианта наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) земельного участка, расположенного на территории Василеостровского района Санкт-Петербурга, в пределах прибрежной и водоохранной зон р.Смоленки. Данный вопрос имеет особую актуальность в таких больших мегаполисах как Санкт-Петербург, поскольку, несмотря на растущее население и увеличивающиеся мощности города, его территориальные ресурсы ограничены, а значит использовать их нужно наиболее экономично, т.е. в соответствии с вариантом ННЭИ. Исходя из принципа максимальной доходности, предложено использовать рассматриваемый земельный участок под строительство семиэтажной гостиницы на 400 номеров.

***Ключевые слова*:** земельный участок, оценка, эффективное использование.

SUBSTANTIATION OF THE VARIANT OF THE BEST AND MOST THE EFFECTIVE USE OF THE GROUND AREA OF THE VASILEOSTROVSKY REGION OF THE CITY OF SAINT PETERSBURG

In article the substantiation of a variant of the best and most an effective use (MMEU) the ground area located in territory of the Vasileostrovsky region of Saint Petersburg, within coastal and water security zones of the Smolenka river is given. This point in question has a special urgency in such big megacities as Saint Petersburg, as, despite increasing population and increasing capacities of a city, its territorial resources are limited so to use them it is necessary as more as possible economically, that is according to variant MMEU. Proceeding from a principle of the maximum profitableness in work it is offered to use the considered ground area under building of seven-story hotel on 400 numbers.

***Key words*:** plot, evaluation, effective use.

Земля в деятельности человека понимается как пространственная основа и средство производства. В теории оценки земля рассматривается с двух сторон:

• земля – это природный ресурс, характеризующийся пространством, рельефом, почвами, растительным и животным миром, оценивается с позиции возможности выполнения ею многоцелевых функций, не всегда связанных с извлечением дохода;

• земля как составная и неотъемлемая часть любого объекта недвижимости оценивается с позиции полезности и доходности использования конкретного земельного участка*.

Чтобы наиболее эффективно использовать земельные ресурсы, при оценке каждого

* *Асаул А.Н.* Экономика недвижимости. СПб, 2007.
Asaul A.N. Economics of real estate. Saint Petersburg, 2007.

земельного участка следует определять вариант его наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Это особенно актуально в таких больших мегаполисах, как Санкт-Петербург, поскольку, несмотря на растущее население и увеличивающиеся мощности города, его территориальные ресурсы ограничены, а значит использовать их нужно наиболее экономично, т.е. в соответствии с вариантом ННЭИ.

Определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования рассматривается на примере земельного участка № 1, расположенного в западной части Василеостровского района Санкт-Петербурга на пересечении улицы Кораблестроителей и Новосмоленской набережной. Вся территория земельного участка расположена в водоохранной зоне р.Смоленки; примерно половина участка находится в ее прибрежной зоне. Земельный участок по форме представляет собой трапецию, которая очень близка к прямоугольнику. Его площадь составляет 18560 м^2 (1,856 га). На данный момент земельный участок свободен, на топографическом плане Санкт-Петербурга эта территория обозначена как пустырь. Однако участок имеет огромный потенциал, связанный, прежде всего, с особенностями местоположения (панорамные виды на р.Смоленку и Финский залив) и хорошей транспортной доступностью. Расстояние до ближайшей станции метро «Приморская» 1080 м (по Новосмоленской набережной). Кроме этого, поскольку участок находится на перекрестке, мимо него проходит большое количество наземных видов транспорта.

В целом вся западная часть Василеостровского района является одной из самых дорогих территорий Санкт-Петербурга и пользуется у потенциальных покупателей повышенным спросом. В настоящее время здесь в основном осуществляются инвестиционные проекты, связанные с жилищной застройкой. Однако следует отметить две проблемы, касающиеся рынка земли на этой территории: 1) количество свободных земельных участков весьма ограничено; 2) те участки, которые свободны для строительства, зачастую обременены теми или иными проблемами (различные правовые нюансы, трудности инженерной подготовки участка и т.д.).

Надежды потенциальных инвесторов связаны с реализацией трех проектов:

1) намыв территории в рамках проекта «Морской фасад» (476 га новых земель);

2) строительство Западного скоростного диаметра;

3) строительство Морского пассажирского терминала.

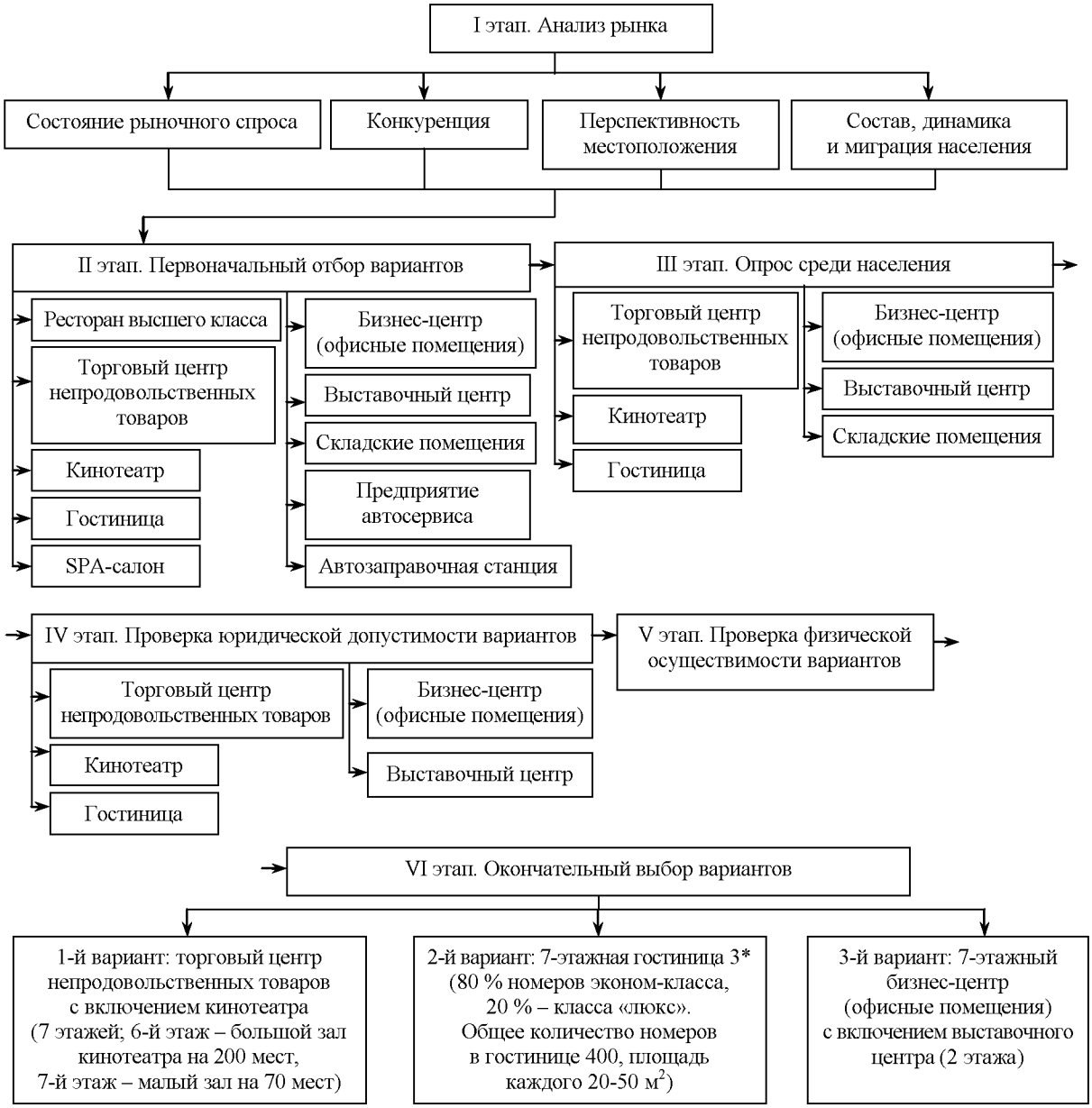
К сожалению, реализация этих проектов затянулась и сейчас имеет скорее дальние перспективы. Вопрос же определения варианта наилучшего использования пустующего земельного участка, наоборот, весьма актуален.

Анализ ННЭИ включает изучение альтернативных вариантов использования земельного участка и выбор оптимального. В целом это процесс последовательной проверки всех вариантов на соответствие следующим критериям: юридическая допустимость, физическая осуществимость, финансовая эффективность, максимальная доходность.

Последовательность отбора вариантов застройки рассматриваемого земельного участка представлена на рисунке.

Важным моментом в процессе отбора вариантов является проверка их юридической допустимости. На этом этапе анализируются существующие ограничения, обременения (сервитут, аренда, залог и т.д.), нормы зонирования, нормативные акты по охране исторических зданий, строительные нормы и правила, экологическое законодательство, – все то в законодательной сфере, что может ограничивать или делать конкретные виды потенциального использования невозможными.

В Санкт-Петербурге с февраля 2009 г. важнейшим документом, определяющим порядок регулирования землепользования и застройки территории города, является Закон № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга». Согласно данному закону вся территория города делится на территориальные зоны, и для каждой из них устанавливаются градостроительные регламенты, в которых указывают-



Последовательность отбора вариантов застройки

ся виды разрешенного использования, предельные размеры, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. При определении варианта ННЭИ «Правила землепользования и застройки» (ПЗЗ) являются основополагающим и важнейшим законом, определяющим юридическую допустимость различных вариантов застройки и их основные технические параметры (минимальная площадь участка, максимальная высота объекта, минимальное количество машино-мест и др.).

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ, рассматриваемый земельный участок находится в подзоне ТД1-2-2 зоны ТД-1-2 – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей. Для данной зоны размещение складов является условно разрешенным видом использо-

Формирование основных показателей по результатам оценки трех вариантов застройки участка

Показатель	1-й вариант (торговые помещения и кинотеатр)	2-й вариант (гостиница)	3-й вариант (офисы и выставочные залы)
Стоимость строительства объекта, млн руб.	585,2	432	974,4
Потенциальный валовый доход, млн руб.	302,4	373	354
Коэффициент потери доходов от недозагрузки	0,08; 0,65	0,3	0,1
Действительный валовый доход, млн руб.	271,8	522,2	367,6
Эксплуатационные расходы, млн руб.	69,3	317	81,7
Чистый операционный доход, млн руб.	202,5	205,2	285,9
Коэффициент капитализации для зданий, %	18,68	18,68	18,68
Доход, приходящийся на улучшения, млн руб.	109,3	80,7	182
Доход, приходящийся на земельный участок, млн руб.	93,2	124,5	103,9
Коэффициент капитализации для земельного участка, %	13,98	13,98	13,98
Стоимость земельного участка, млн руб.	666,7	890,8	743,4

вания, поэтому нами было принято решение отказаться от строительства складского объекта на рассматриваемом земельном участке и исключить этот вариант из списка возможных.

Таким образом, в работе рассматривались три варианта застройки (см. рисунок).

Следующий этап заключался в анализе доходности каждого из юридически допустимых, физически возможных и финансово-эффективных вариантов. В качестве универсальной базы для сравнения доходности проектов различного наполнения и структуры используется стоимость земельного участка, которая рассчитывается для всех трех вариантов в рамках доходного подхода оценки недвижимости. Стоимость земельного участка определяется путем деления величины генерируемого им дохода на ставку капитализации. Величина же дохода от земли рассчитывается методом остатка, согласно которому такой доход рассматривается как разница между совокупным доходом, генерируемым объектом недвижимости, и доходами, приходящимися на улучшения земельного участка (исходя из стоимости строительства зданий, сооружений)* (см. таблицу).

Стоимость участка по всем вариантам неотрицательная и достаточно высокая. Это свидетельствует о том, что варианты застройки подобраны удачно, и реализация каждого из них могла быть возможна на данной территории.

Лучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является строительство гостиницы, так как стоимость участка получилась максимальной.

Данный вариант также является весьма дальновидным для рассматриваемого участка. Это можно объяснить намывов территории Васильевского острова, который осуществляется рядом с участком, и в перспективе строительством Морского пассажирского порта. Как ожидается, все это повлечет за собой большой приток туристов – тех, на кого, прежде всего, будет рассчитана гостиница.

* *Асаул А.Н.* Экономика недвижимости. СПб, 2007.
Asaul A.N. Economics of real estate. Saint Petersburg, 2007.