

ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКА КОММЕРЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА, РАСПОЛОЖЕННОГО В ТРУСОВСКОМ РАЙОНЕ Г. АСТРАХАНЬ

Зубанов С. А., Туменова З.А

ГАОУ АО ВПО Астраханский инженерно-строительный институт, Астрахань, Россия

E-mail: kupchikova79@mail.ru

Автор обосновывает целесообразность использования комплексной оценки коммерческого потенциала территории, основанной на оценке его составных факторов (градостроительный, экологический, экономический) с помощью показателей, характеризующих значение наличия и использования потенциала.

Логической основой для разработки системы критериев экспертизы местоположения послужит тенденция повышения использования территорий, наиболее удобно расположенных по отношению к центру города, местам концентрации деятельности, транспортным магистралям, экологически благоприятным районам с богатым ландшафтным и архитектурным окружением. Это позволяет описать и оценить экологическую, экономическую (функциональную) и градостроительную ценность территории, которую занимает объект недвижимости [5].

Экспертиза местоположения разделяется на 3 основных фактора:

- градостроительный;
- экологический;
- экономический.

Градостроительный фактор

Связан с низкой интенсивностью использования земли при наличии растущего дефицита территории для размещения строительства. Выбор территории должен обеспечивать благоприятные экологические условия для населения. Так же обеспечивает доступность передвижение жителей в любую точку города. Вблизи должны быть общественные здания различных видов собственности, а также учреждения здравоохранения; спортивные сооружения; предприятия торговли, общественного питания; учреждения управления. Транспортная структура, приведенная ниже в таблице, развита в достаточной мере, имеется возможность быстрого доступа в другие районы

г. Астрахани на маршрутном такси, троллейбусах и автобусах [2].

Таблица 1

Расстояние от общественных зданий и сооружений

От куда (улица)	Куда (улица)	Расстояние (м)	время	
			На транспорте	пешком
Хибинская, 2, Литер «з»	Вокзальная площадь, 20 (ЖД вокзал)	4660	55 мин.	1 ч. 33 мин.
Хибинская, 2, Литер «з»	Аэропортовский проезд, 1 ст2(Аэропорт)	9050	1 ч. 48 мин.	3 ч. 10 мин.
Хибинская, 2, Литер «з»	Бондарная 8-я, 34 (медицинское учреждение)	180		Не более 5 мин.
Хибинская, 2, Литер «з»	Третьяковская, 2/21(центр)	3370	40 мин.	1 ч. 7 мин.
Хибинская, 2, Литер «з»	Капитана Краснова, 31 (морской порт)	7620	1 ч. 31 мин.	2 ч. 32 мин.
Хибинская, 2, Литер «з»	Ленинградский пер., 55 (общеобразовательная школа №9)	1320		15-25 мин.
Хибинская, 2, Литер «з»	Ленинградский пер., 82а (дет.сад, ясли)	1440		17-29 мин.



Сх. 1. Расположение объекта строительства

Экологический фактор

Оценка экологической ситуации в месте расположения объекта недвижимости существенным образом влияет на ее стоимость. Показатели экологического критерия складываются из определения уровня загрязнения атмосферного воздуха по основным ингредиентам (и специфическим выбросам), а также шумовых воздействий на среду.

Соблюдение экологических норм и стандартов является одним из главных критериев, позволяющих минимизировать затраты, связанные с выплатой штрафных санкций. Приведена таблица выбросов загрязняющих веществ на примере торгового центра [3].

Таблица 2
Характеристика выбросов загрязняющих веществ рассматриваемого объекта

Наименование объекта	Наименование вредных веществ в выбросе	Класс опасности	Количество вредных веществ выбрасываемых в воздух
Торговый центр	Диоксид азота	2	0,0215
	Оксид углерода	4	2,408
	Углеводороды по бензилу	4	0,246
	Сернистый ангидрид	3	0,008

Экономический фактор

В условиях рынка земель для определения экономической ценности местоположения объекта недвижимости, необходимо определить сравнительную ценность участка городской территории, где он расположен, которая при оценке всех вариантов территориально-пространственного роста города составляет суммарные результаты по городу в целом.

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 арендной

платы.

Следует заметить, что все 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. Распределение и выделение 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 [4].

Для выявления наиболее эффективного местонахождения объекта были выбраны территории: ул. Хибинская и Космонавта Комарова и на основании экспресс - методики произведен расчет.

Экспертиза местоположения и экспресс – оценка коммерческого потенциала территории

№ п/п	Наименование критерия	Показатель оценки для ул. Хибинская	Показатель оценки для ул. Космонавта Комарова
1	Градостроительный		
	<u>Престижность места</u>		
	1. многоэтажные здания – банки, административно – деловой центр;	1	0
	2. многоэтажные дома – жилые дома, гостиницы;	2 1	1 2
	3. малоэтажная беспорядочная;		
	<u>Ландшафтный</u>	1	1
	1. наличие водных поверхностей;	2	1
	2. наличие зеленых массивов;	2	0
	3. близость к центру города;	1	0
	4. наличие архитектурных памятников		
	Итого	10	5
2	Экологический		
	1. состояние приземных слоев атмосферы;	3 3	3 1
	2. состояние покрова почвы;	2	2
	3. состояние водной поверхности реки;	2	1
	4. воздействие шума от транспорта, промышленных объектов		
	Итого	10	7
3	Экономический		
	1. близость к транспортным магистралям;	2 2	1 1
	2. близость остановок;	2	0
	3. наличие автостоянок;	1	0
	4. ситуация с подъездными дорогами: строительство новых, реконструкция существующих		
	Итого	7	2
	Всего	27	14

Таблица 3

Поправки на риск

Показатели	Весовое значение	Показатели оценки для ул. Хибинская	Показатели оценки для ул. Космонавта Комарова
Градостроительный фактор	0,3	3	1,5
Экологический фактор	0,4	4	2,8
Экономический фактор	0,3	2,1	0,6
Результат оценки		9,1	4,9

$$rk = \sum_{i=1}^l kiPi$$

$$r = \sum = 3+4+2,1=9,1$$

$$r_k = 1,5+2,8+0,6=4,9$$

r_k - поправка на стоимость недвижимости с учетом ее местоположения;

k_i - показатель оценки (в баллах) соответствующего риска;

P_i - весовое значение соответствующего показателя риска;

l - число учитываемых в расчете видов риска.

Наиболее эффективным местонахождением возводимого многоэтажного жилого дома, на основе вариантного сравнения, находится по ул. Хибинская, так как обладает наилучшими показателями для наиболее комфортабельных условий эксплуатации.

Экспертиза геоподосновы и основания

Перед тем как начать возведение жилого дома необходимо проведение инженерно-геологических и геодезических изысканий. Результатом таких изысканий служит геоподоснова, которая при дальнейшей работе по выполнению проекта пространственного типа будет являться важным информационным материалом. Отличие геоподосновы от обыкновенной топографической карты заключается не только в обозначении всех находящихся на местности дорог и строений, но и тротуаров, дорожек, планировочных элементов и коммуникаций, находящихся под землей [5].

Геологические разрезы ориентируют главным образом в крест или по простиранию геологических структур по прямым или ломаным линиям, проходящим при наличии глубоких опорных буровых скважин через эти скважины. На геологические разрезы оказывают условия залегания, возраст и состав горных пород. Горизонтальные и вертикальные масштабы геологических

разрезов обычно соответствуют масштабу геологической карты.

Литологическое описание

Насытной грунт – супесь желтовато-коричневая, твердая, с линзами суглинка, включающая щебня до 1 %.

Супесь – желтовато-коричневая, пластичная, с прослоями суглинка.

Суглинок – желтовато-бурый, полутвердый, с прослоями песка, карбонатный.

Песок крупный – желтый пылеватый, плотный, насыщенный водой, с тонкими прослоями суглинка.

Вывод

В данной работе проведена экспресс-оценка коммерческого потенциала территории торгового центра, расположенного по адресу: город Астрахань, Трусовский район, улица Хибинская, дом 2, литер 3 и определена степень целесообразности использования коммерческого потенциала территории, основанной на оценке его составных факторов (градостроительный, экологический, экономический).

Литература

1. Учебно-методическое пособие «Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса» 2012 год
2. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
3. Федеральный Закон «Об экологической экспертизе» принятый 23 октября 2009 г. в соответствии с указом Президента РФ.
4. Учебник для вузов «Экспертиза пространственно-экономического состояния и развития недвижимости» по общ. Редакцией П.Г. Грабового. Часть 2.
5. Основания и фундаменты: Справочник / Г. И. Швецов, И. В. Носков, А.Д. Слободян, Г.С. Госькова; Под ред. Г. И. Швецова. - М.: Высш. шк., 2004 г.