

УДК 2964.33

***НЕОБХОДИМОСТЬ И ОСОБЕННОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА
НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ***

Харламова Е.В.

студентка 2 курса магистратуры

кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии,

Воронежский государственный технический университет (ВГТУ),

Воронеж, Россия

Трухина Н.И.

доктор экономических наук,

профессор кафедры кадастра недвижимости,

землеустройства и геодезии

Воронежский государственный технический университет (ВГТУ)

Россия, г. Воронеж,

Аннотация

В статье рассматривается необходимость и особенности воспроизводства недвижимости городских территорий, находящихся в промышленных зонах действующих производственных предприятий в административном центре города Воронежа. Сделан анализ рынка и функциональных зон города Воронежа. Проведено ознакомление и приведены примеры по параметрам оценки коммерческого потенциала промышленных территорий для различных участников инвестиционно-строительного процесса, а именно городских органов власти, инвестора и собственника предприятия.

Ключевые слова: воспроизводство объектов недвижимости, методы воспроизводства объектов недвижимости, реконструкция промышленных территорий, оценка коммерческого потенциала промышленных территорий,

этапы формирования методики по оценке коммерческого потенциала промышленных территорий.

***NECESSITY AND FEATURES OF REPRODUCTION OF REAL ESTATE
OF URBAN TERRITORIES***

Kharlamova E.V.

2nd year student

Department of Real Estate Cadastre, Land Management and Geodesy,

Voronezh State Technical University (VSTU),

Voronezh, Russia

Trukhina N.I.

Doctor of Economic Sciences,

Professor, Department of Real Estate Cadastre,

land management and geodesy

Voronezh State Technical University (VSTU)

Russia, Voronezh

Annotation

The article discusses the need and features of the reproduction of real estate in urban areas located in industrial zones of existing production enterprises in the administrative center of the city of Voronezh. An analysis of the market and functional areas of the city of Voronezh. Familiarization and examples are given on the parameters for assessing the commercial potential of industrial territories for various participants in the investment and construction process, namely city authorities, investor and owner of the enterprise.

Key words: reproduction of real estate objects, methods of reproduction of real estate objects, reconstruction of industrial territories, assessment of the commercial

potential of industrial territories, stages of the formation of a methodology for assessing the commercial potential of industrial territories.

На сегодняшний день современные города представляют собой развитые административно-деловые комплексы, комфортабельные высотные жилые здания и торгово-офисные кварталы. Промышленные зоны и районы, находящиеся в центре городской застройки, утрачивают свою привлекательность и перебазируются на окраины города. В настоящее время проблема воспроизводства промышленных территорий внутри городов является наиболее острой и актуальной.

Инвестиционные проекты воспроизводства недвижимости представляют собой качественное преобразование различных объектов, которое обеспечивает экономическую эффективность, целесообразность и увеличение совокупного фонда недвижимости. [7]

Воспроизводство объектов недвижимости включает в себя:

- Реконструкцию/модернизацию – изменение параметров объекта (архитектурных и объемно-планировочных решений) с целью его совершенствования, в том числе приведение к соответствию современным нормам и требованиям, для повышения экономической эффективности здания в целом;
- Реставрацию – комплекс мероприятий по восстановлению изношенных объектов недвижимости, направленный на продление срока жизни здания, с сохранением его первоначального вида;
- Новое строительство зданий и сооружений;
- Развитие территорий – деятельность, осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории (строительство/реконструкция/модернизация в масштабах кварталов, районов и крупных территорий). [2]

Целесообразность воспроизводства объектов недвижимости обосновывается необходимостью внедрения альтернативных функций использования промышленных территорий. Наименее затратным и наиболее эффективным способом является реконструкция. [8]

Экономическая эффективность работ по реконструкции производственных зданий обусловлена тем, что при их выполнении отпадает потребность в создании дополнительной инфраструктуры, обеспечении необходимыми инженерными коммуникациями и транспортными путями. [9]

Существует множество способов и методов воспроизводства недвижимости, в частности реконструкции, которые способствуют трансформации промышленных территорий в современную городскую застройку. [9]

Наиболее распространенные методы реконструкции производственных предприятий представлены на рисунке 1. [4]



Рис. 1 - Наиболее распространенные методы реконструкции производственных предприятий

Исходя из вышеизложенного, был произведен анализ рынка и функциональных зон города Воронежа, согласно которому можно сделать вывод, что сегодняшняя функционально-планировочная структура селитебной зоны является преградой для нормального функционирования и последующего развития промышленных площадок, находящихся внутри жилых кварталов.

Промышленные зоны занимают обширные территории в различных районах города, земельные участки которых необходимы для создания инфраструктуры новообразовавшихся жилых комплексов и совершенствования имеющихся ресурсов, соответствующих функциям городского центра.

Ярким примером в рамках города Воронежа является организация ВООИ «Синтез», которая располагается внутри стремительно развивающегося жилого квартала в самом центре города по ул. Краснознамённая.

На рисунке 2 изображено расположение промышленной зоны внутри развивающегося жилого квартала в центральной части города Воронежа. Красными линиями отмечена промышленная зона. Зелеными линиями отмечены жилые комплексы, стоимость 1 кв./м квартиры при уровне внутренней отделки – «без отделки» составляет в 55000-60000 руб./кв.м, что является высоким стоимостным показателем по сравнению со средним индексом цен в новостройках по г. Воронеж.

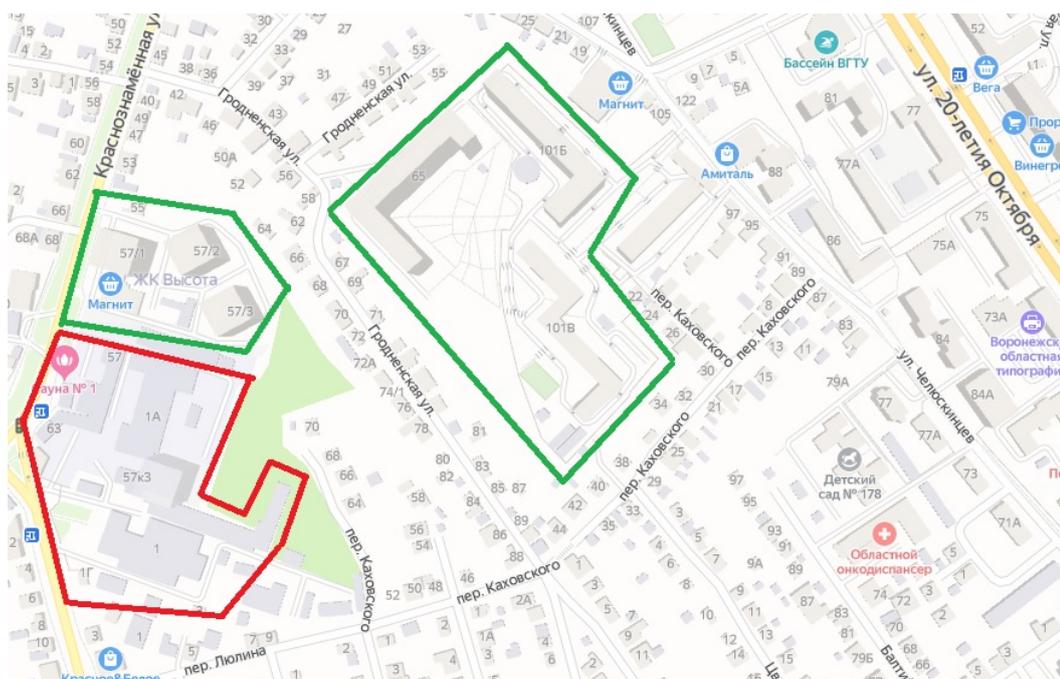


Рис. 2 - Расположение промышленной зоны внутри развивающегося жилого квартала в центральной части города Воронежа

Для создания наиболее эффективных инвестиционных проектов по воспроизводству недвижимости рассмотрены методические рекомендации по оценке коммерческого потенциала деградирующих промышленных территорий с определением оценки влияния параметров и коэффициентов весомости и ценности.

Одним из основных показателей рассматриваемой методики является оценка влияния параметров. При очень высоком влиянии на реализацию инвестиционного проекта параметру присваивается значение «5», при очень низком влиянии – значение «1». В таблице 1 показана градация оценок влияния предусмотренных параметров на эффективность проекта для конкретного участника процесса.

Таблица 1 - Градация оценок влияния параметров на эффективность инвестиционного проекта для конкретного участника процесса

Значения оценки влияния параметров на реализацию проекта и его эффективность для участника	Оценка влияния параметров
1	очень низкое
2	низкое
3	среднее
4	высокое
5	очень высокое

Затем совместно участниками инвестиционно-строительного процесса определяются наиболее информативные показатели параметров, их количество может быть не ограничено. Каждому из показателей присваивается числовое значение от 1 до 10, так называемый коэффициент весомости. В таблице 2 представлен возможный пример набора показателей параметров и их весомость в инвестиционном проекте.

Таблица 2 - Возможный пример набора показателей параметров и их весомость в инвестиционном проекте

п.п	Показатели параметров	Коэффициент весомости
1	Местоположение исследуемого объекта	10
2	Физические характеристики исследуемого объекта	7
3	Ликвидность исследуемого объекта после проведения процесса комплексного воспроизводства	5
4	Условия финансирования процесса комплексного воспроизводства	6
5	Временные факторы	3
6	Архитектурно-строительные	6
7	Финансово-эксплуатационные	8

В свою очередь, каждый участник проекта (городские органы власти, инвестор, собственник предприятия) определяет ценность параметров самостоятельно, согласно собственной заинтересованности. Коэффициенту ценности присваивается значение от нуля до единицы, значения параметров могут повторяться. В таблице 3 представлен возможный вариант распределения коэффициентов ценности участниками инвестиционного проекта.

Таблица 3- Возможный вариант распределения коэффициентов ценности участниками инвестиционного проекта

Показатели параметров	Для города	Для инвестора	Для предприятия
Местоположение исследуемого объекта	0,05	0,20	0,03
Физические характеристики исследуемого объекта	0,10	0,05	0,30
Ликвидность исследуемого объекта после проведения процесса комплексного воспроизводства	0,05	0,25	0,01
Условия финансирования процесса комплексного воспроизводства	0,15	0,01	0,26
Временные факторы	0,10	0,03	0,13
Архитектурно-строительные	0,30	0,20	0,1
Финансово-эксплуатационные	0,24	0,26	0,17

Рассматриваемые методические рекомендации следует применять индивидуально для каждого инвестиционного проекта воспроизводства недвижимости. Конкретизация всех вышеуказанных факторов поможет достичь эффективного использования деградирующих промышленных территорий.

На рисунке 3 представлены этапы формирования методики по оценке коммерческого потенциала промышленных территорий.[9]

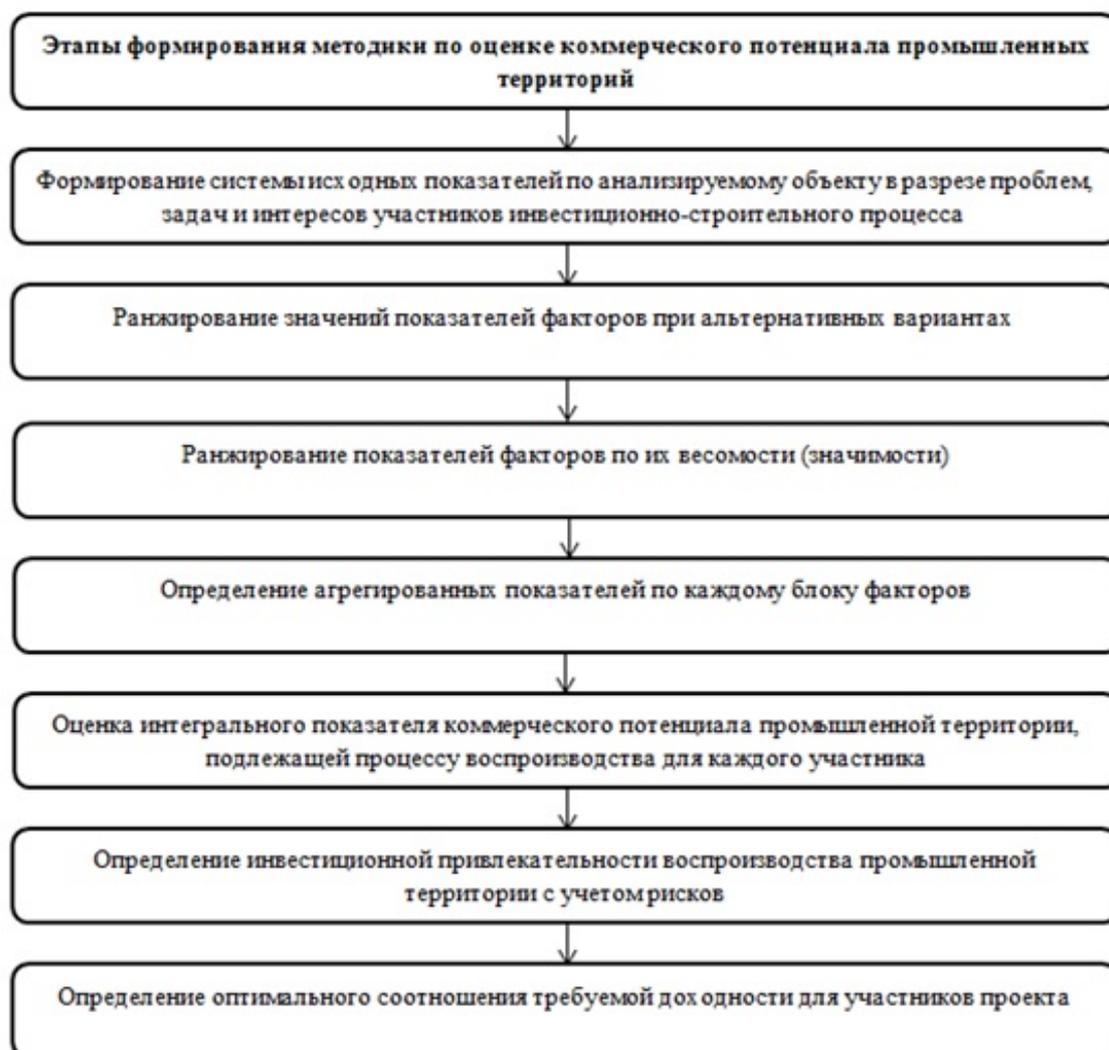


Рис. 3 - Этапы формирования методики по оценке коммерческого потенциала промышленных территорий

Таким образом, учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что деградирующие промышленные территории являются проблемой для дальнейшего развития города в целом. Наиболее экономически эффективным и архитектурно-привлекательным способом совершенствования сложившейся инфраструктуры является реконструкция производственных зон. В настоящее время существует большое количество методик, которые помогают восстановить функции городского центра и увеличить эффективность использования земельных ресурсов городских территорий.

Библиографический список

1. Абрамов А.Е. Основы анализа финансовой, хозяйственной и инвестиционной деятельности предприятия. – М.:АКДИ, 2009. – 442 с.
2. Бланк И.А. Управление инвестиционными предприятиями. - К.: Ника-Центр, Эльга, 2008. -480с.
3. Грабовый П.Г., Лукманова И.Г., Чернышев Л.Н. и др. Планирование и контроллинг в жилищной сфере: учебник для студентов; Федер. агентство по образованию и Моск. гос. строит. ун-т, Урал. гос. техн. ун-т [др.]. – М.; Екатеринбург : УГТУ-УПИ, 2009. - 479 с. - с. 402-405
4. Грабовый П.Г., Харитонов В.А. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города: под общ. ред. П. Г. Грабового, В. А. Харитонова. - М. : Изд-во АСВ : Реалпроект, 2006. - 624 с. - с. 622-624 (123 назв.).
5. Кистерева, Е.В. Инвестиционная политика предприятия /Е.В. Кистерева // Справочник экономиста. - 2013. - №12. С. 14-16
6. Страхова А. С., Унежева В. А. Инновационные технологии в строительстве как ресурс экономического развития и фактор модернизации экономики строительства // Вестник БГТУ им. В. Г. Шухова. 2016. № 6. С.
7. Трухина Н.И., Трухин Ю.Г., Калабухов Г.А. Мониторинг технического состояния зданий - фактор эффективного управления в стратегии девелопмента недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2015, №4, с. 60-64.
8. Трухина Н.И., Чернышихина И.И. Управление инвестиционным проектом воспроизводства недвижимости с учетом рисков // Вестник МГСУ, 2012, №9, с.227-233.
9. Чугунов А.В. Проблемы повышения эффективности существующей комплексной городской застройки и пути решения / Чугунов А.В. //

Экономика в инвестиционно-строительном комплексе и ЖКХ. 2018.
№1(15). С. 61-66.

10. Ширшиков Б.Ф., Ершов М.Н. Реконструкция объектов (Организация работ. Ограничения. Риски). Монография: - М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2010. - 120 с.

Оригинальность 85%