

УДК 69:658.012.2+721.01.003+711.433+711.533

*МЕХАНИЗМ ВЫБОРА НАИЛУЧШЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА В КРУПНОМ ГОРОДЕ*

**М.Г. КОВТУНЕНКО**

*Кубанский государственный технологический университет,  
350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Московская, 2;  
электронная почта: dimarin@list.ru*

В статье предлагается решение актуальной для всех уровней застройщиков проблемы, поиск наилучшего и наиболее эффективного участка под застройку с учетом интересов всех участников процесса управления. Для этого необходим четкий механизм, который будет ориентироваться на выгоды и возможности инвестора; интересы будущих потребителей; требования органов местного самоуправления. Цель исследования состоит в разработке универсального механизма выбора наилучшего земельного участка для реализации инвестиционно-строительного проекта. Объектом исследования является сам механизм, реализуемый в настоящее время застройщиками в крупных городах. В ходе исследования использованы общенаучные методы. К научным результатам исследования можно отнести следующее: проведен анализ существующего механизма выбора наилучшего земельного участка для реализации инвестиционного строительного проекта; выделены типы компаний в зависимости от применяемого механизма; определены достоинства и недостатки существующего механизма; разработан универсальный для всех строительных компаний механизм выбора наилучшего земельного участка для реализации инвестиционного строительного проекта в крупном городе с учетом интересов всех участников процесса застройки; предложен авторский перечень факторов для оценки качества местоположения земельного участка. Полученные результаты исследования могут быть использованы инвестиционно-строительными компаниями разного уровня для реализации проектов по застройке территории. Также, предложенный универсальный механизм может быть положен в основу работы местных органов власти при решении задач по планированию будущей городской застройки.

**Ключевые слова:** инвестиционный строительный проект, развитие территории крупного города, выбор земельного участка под застройку

Успешные инвестиционные строительные проекты формируют важную социально-экономическую основу развития территории крупных городов Российской Федерации. В целом инвестиционная строительная активность в регионах за последние пять лет имеет положительную динамику [1, с.564-584]. И хотя по прогнозу на 2015 год будет наблюдаться некоторое снижение объемов инвестиций в строительство [2, с.25], в крупных городах (Краснодар, Ростов, Волгоград, Казань, Саратов и др.) продолжается реализация новых инвестиционно-строительных проектов.

Качество инвестиционно-строительного проекта и успех его реализации во многом определяется технико-экономическими параметрами земельного участка, на котором будет осуществляться застройка. Выбор наилучшего варианта земельного участка производится на прединвестиционной стадии после выбора стратегии и определения возможных источников финансирования.

Наилучший вариант земельного участка, по мнению авторов, позволяет наиболее эффективно реализовать заданную стратегию реализации проекта и предполагает соблюдение интересов основных участников инвестиционного процесса.

Анализ теоретических аспектов реализации инвестиционно-строительных проектов показывает, что механизму выбора наилучшего земельного участка для реализации инвестиционно-строительного проекта уделяется недостаточно внимания, несмотря на то, что выделяется значимость показателей местоположения объекта застройки. В основном акцент делается на правовые вопросы предоставления земельных участков либо на оценку эффективности инвестиционно-строительных проектов.

Для оценки существующего опыта инвестиционно-строительных компаний необходимо исследовать рынок застройщиков. Мы провели такое исследование для города Краснодара. Отобрали строительные компании, которые занимаются строительством жилых домов, торгово-развлекательной, офисной недвижимости и строительством многоуровневых паркингов. Собрали информацию об объемах их строительства в г.Краснодаре на сайтах компаний. Далее выбрали по три наиболее ярких представителя и провели опрос специалистов компаний, которые занимаются вопросами выбора наилучшего земельного участка под застройку. Результаты исследования собраны в таблицу 1.

Таблица 1 – Типы застройщиков в г.Краснодаре в зависимости от механизма выбора наилучшего земельного участка

Тип компании	Крупные застройщики без конкретного проекта	Крупные компании с конкретным возможно типовым проектом	Частные средние и мелкие застройщики
1	2	3	4
Организационно-правовая форма	ЗАО, ОАО, Группа компаний, корпорация	ЗАО, ОАО, Группа компаний, корпорация	ООО, ЖСК, ЖК
Общее кол-во компаний	15	20	80
Примерная доля в общем объеме строительства	50%	20%	30%
Масштаб реализуемых объектов	Комплекс объектов этажностью более 16 эт.	Комплекс объектов	Отдельные здания этажностью от 5 этажей, комплекс малоэтажных зданий (3-5 этажей)
Размеры участков	от 20 сот.	от 20 сот.	до 20 сот.
Вид приобретаемого права	собственность или среднесрочная аренда	собственность или среднесрочная аренда	собственность
Механизм поиска земельных участков	Земельные участки оформляются в собственность или аренду, поиск земельного участка осуществляется через администрацию, проект на строительство объекта разрабатывается уже после выбора земельного участка	Земельные участки оформляются в собственность или аренду, поиск земельного участка осуществляется через администрацию и для конкретного проекта	Земельные участки оформляются в собственность, покупка земельных участков осуществляется у частных собственников через открытый рынок продаж земельных участков
Возможные проблемы механизма для застройщика и местного самоуправления	Нет единого подхода к выбору наилучшего земельного участка	Нет единого подхода к выбору наилучшего земельного участка	Механизм не отрегулирован; нет единого подхода к выбору земельного участка; могут иметь место нарушения рекомендаций по разрешенному использованию земельных участков, высоте застройки и др.; выбирается зачастую наиболее дешевый земельный участок
Пути решения проблем	Разработать единый технико-экономический механизм выбора наилучшего земельного участка под застройку для каждого типа компаний и рекомендовать его применение на уровне города		

В зависимости от механизма выбора наилучшего земельного участка под застройку можно выделить три типа компаний: крупные застройщики без

конкретного проекта, крупные застройщики с конкретным часто типовым проектом, частные и мелкие застройщики. Механизмы для первого и второго типа компаний различаются тем, что в первом случае свойства проектируемого объекта проекта зависят от выбранного земельного участка, во втором случае, наоборот, характер выбираемого земельного участка зависит от проекта. У третьего типа компаний механизм подбора земельного участка не отрегулирован. Они выбирают часто наиболее дешевые земельные участки и покупают их у частных собственников.

Таким образом, следует разработать четкий механизм выбора земельных участков под застройку для следующих условий: проект разработан и земельный участок подбирается под конкретный проект (например, строительство типового объекта торговой сети); проекта нет, есть идея строительства объекта конкретного назначения. Это будет полезно как для застройщиков, т.к. позволит им сэкономить время и затраты на реализацию проектов, так и для города в целом, т.к. поможет повысить успешность и эффективность инвестиционно-строительных проектов, и может быть положено в основу функционального зонирования города и разработки планов и проектов развития городской территории. Данный механизм авторам представился в следующем виде (рисунки 1, 2).

Механизм включает в себя восемь основных этапов.

На первом этапе важно правильно определить перечень и качество базовых параметров, а именно требуемый размер, форму, разрешенное использование и примерную стоимость земельного участка. Также следует определиться с тем, будут ли приниматься во внимание застроенные земельные участки, с изношенными или не подведенными коммуникациями, а также земельные участки с несоответствующим разрешенным использованием.

Далее, на втором этапе осуществляется исследование рынка земельных участков с целью формирования контрольного перечня земельных участков. Перечень должен быть максимально полным и широким.

	Входящая информация, исходная документация	Процесс	Результат, исходящая информация	Ответственный исполнитель	Основные участники
Этап 1	Проект или идея строительства здания или комплекса зданий	Определение базовых параметров земельного участка	размер, форма, разрешенное использование, примерная стоимость зем. участка и др.	консалтинговая (риелторская) организация в составе компании или привлеченная структура	Инвестор, заказчик, застройщик
Этап 2	Объявления о продаже аренде недвижимости на сайтах, в т.ч. лоты, о продаже/аренде муниципальных земельных участков	Исследование рынка земельных участков, подбор наиболее подходящих земельных участков	контрольный перечень земельных участков		Собственники земельных участков
Этап 3	Обзвон собственников или уполномоченных лиц, выезд на объект	Сбор более подробной информации по контрольному перечню земельных участков	уточненная информация по контрольному перечню зем. участков		Собственники земельных участков
Этап 4	Консультации с юристами, специалистами по недвижимости, нормативные источники для расчета затрат и др.	Оценка времени и усилий, и финансовых затрат на приобретение и улучшение земельных участков	Калькуляция финансовых и временных затрат зем. участков		Юристы, специалисты по недвижимости

Рисунок 1 – Универсальный механизм выбора наилучшего земельного участка под застройку (начало схемы)

На третьем этапе производится обзвон собственников земельных участков с целью сбора и уточнения как можно большего объема информации по сформированному перечню вариантов. Уточняется цена, возможные скидки, наличие, мощность и состояние коммуникаций, условия сделки, застроенный или незастроенный земельный участок. Также осуществляется выезд на объект с целью осмотра места, окружения, деловой и социальной инфраструктуры. Изучается имеющаяся правоустанавливающая документация, ее наличие и

состояние. Эти данные будут необходимы для решения задач на следующих этапах.



Рисунок 2 – Универсальный механизм выбора наилучшего земельного участка под застройку (окончание схемы)

Важным этапом в ходе выбора земельного участка является оценка времени, усилий и финансовых затрат на приобретение и улучшение участка – это четвертый этап. Составляется калькуляция финансовых и временных затрат, источником информации для которой являются сведения о необходимости сноса существующих строений и улучшения земельного участка, полученные ранее; а также консультации с юристами, специалистами по недвижимости и др. Результаты, полученные на данном этапе являются основанием для сокращения списка вариантов земельных участков до возможного минимума. Однако чтобы принять окончательное решение

необходимо провести оценки качества местоположения земельных участков и провести эффективности строительства планируемого объекта на рассматриваемых земельных участках.

Оценить качество местоположения земельных участков на пятом этапе мы рекомендуем с помощью квалиметрического метода. Подробно методика описана в [3]. Здесь важно определить перечень факторов качественной оценки и выбрать шкалу оценки. При формировании перечня факторов, необходимо исходить из физических, юридических возможностей земельного участка, также учитывать интересы заказчика строительства и будущего потребителя. Ориентиром здесь могут стать факторы, которые традиционно используются при оценке рыночной и кадастровой стоимости земельных участков [4,5]. Мы разработали примерный универсальный перечень факторов, от которого можно отталкиваться при формировании индивидуального списка (рисунок 3).

По результатам квалиметрической оценки уже можно сделать промежуточные выводы о качестве земельных участков и сократить список возможных вариантов.

На шестом этапе необходимо рассмотреть и варианты моделей реализации помещений (чистая продажа, чистая аренда или комбинация продажи и аренды). Далее на седьмом этапе для выбранных моделей производится расчет эффективности реализации проекта на выбранных земельных участках. Определяются показатели: индекс рентабельности, срок окупаемости, чистый дисконтированный доход. Также на данном этапе можно провести оценку рисков реализации проекта на разных земельных участках для наилучших моделей реализации.

И на последнем, восьмом этапе, оценщик и инвестор встает перед выбором – какой из земельных участков следует принять для дальнейшего проектирования и строительства. Помогут в выборе результаты четвертого, пятого и шестого этапов оценки.

Таким образом, мы разработали универсальный механизм выбора наилучшего земельного участка для любого типа строительных компаний и при

наличии или отсутствии конкретных проектных решений. В последующих исследованиях вероятно необходимо обратить внимание на отдельные этапы обозначенного механизма и проведем оценку эффективности его применения для конкретных строительных компаний.

Основные факторы, определяющие выбор наилучшего варианта земельного участка для реализации инвестиционного строительного проекта			
Факторы, исходящие из характеристик объекта (проекта)	Факторы, которые формируются на уровне города	Факторы, которые определяются заказчиком	Факторы, которые определяются интересом потребителя
- размер, форма, площадь земельного участка; - наличие коммуникаций, - рельеф и инженерно-геологические условия.	- разрешенное использование участка и возможность изменения разрешенного использования; - перспективы развития района; - этажность и архитектура здания; - требования к коэффициенту застройки.	- цена аренды (продажи); - форма собственности, кто собственник; - популярный тип реализации (аренда или продажа); - сложность в оформлении (переоформлении) участка; - механизм «выкупа» участка; - застроен или нет земельный участок; - чистая прибыль проекта, рентабельность, срок окупаемости.	- цена; - близость к месту проживания, отдыха или работы; - транспортная доступность; - престижность места; - развитость социальной инфраструктуры; - объекты спутников; - экология; - дополнительные удобства.
Документация на объект	Местные нормативно-правовые акты	Опрос заказчика	Опрос потребителей или готовые маркетинговые исследования
Источники получения информации о перечне факторов			

Рисунок 3 – Примерный перечень факторов для оценки качества местоположения земельных участков

### ЛИТЕРАТУРА

1. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2014: Р32 Стат. сб. / Росстат. – М., 2014. – 900 с.
2. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 год. Минэкономразвития России – ббс.,ресурс: <http://ntk.kubstu.ru/file/478>



<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/20150216>, дата обращения 22.05.15.

3. Азгальдов Г.Г., Костин А.В., Сдоводов В.В. Квалиметрия для всех: учебное пособие. – М.: ИнформЗнание, 2012. –165с.

4. Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ от 6 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», ресурс: <http://www.ocenchik.ru/docs/26.html>, дата обращения: 22.05.15.

5. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 29 июня 2007 г. № П/0152 «Об утверждении технических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов», ресурс: <http://dokipedia.ru/document/4669441>, дата обращения: 22.05.15

#### REFERENCES

1. Regions of Russia. Socio-economic indicators . 2014: P32 Stat . Sat. / Rosstat. – М. , 2014. – 900

2. The forecast of socio-economic development of the Russian Federation for 2015. Russian Ministry of Economic Development – 66p., resource: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/20150216>, data handling 05.22.15

3. G.G. Azgaldov, A.V. Kostin, V.V. Sdovodov. Qualimetry for all: a manual. - М.: InformZnanie, 2012. -165p.

4. Ordinance of the Ministry of Property Relations of the Russian Federation dated March 6, 2002 № 568-p "On approval of guidelines for determining the market value of land", resource: <http://www.ocenchik.ru/docs/26.html>, the date of treatment : 22.05.15.

5. Order of the Ministry of Economic Development and Trade of the Russian Federation of June 29, 2007 number P / 0152 "On approval of technical recommendations for state cadastral valuation of land settlements," resource: <http://dokipedia.ru/document/4669441>, the date of treatment: 05.22.15

*THE MECHANISM OF CHOOSING THE BEST LAND FOR THE REALIZATION  
OF THE INVESTMENT CONSTRUCTION PROJECT IN A MAJOR CITY*

**M.G. KOVTUNENKO**

*Kuban State Technological University,  
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072;  
e-mail: dimarin@list.ru*

The paper proposes the solution of the current problem of developers of all levels to find the best and most effective land plot taking into account interests of all the participants in the governance process. This requires a clear mechanism which will focus on the benefits and opportunities of the investor, the interests of future consumer and the requirements of local authorities. The purpose of the study is to develop a universal mechanism for selecting the best land to the implement the of investment and construction project. The object of the research is the mechanism itself implemented now by builders in major cities. The study used general scientific methods. Scientific research results include; making the analysis of the existing mechanism of selecting the best land for the investment of the construction project; highlighting the types of companies depending on the mechanism used; identifying the strengths and weaknesses of the existing mechanism ; developing universal for all construction companies mechanism to select the best land plot for investing the construction project in a major city , taking into account interests of all the participants in the process of building ; offering the author's list of factors to assess the quality of the location of the land. These findings can be used by investment and construction companies of on the different levels for implementing projects on the development of the territory . Also, the proposed universal mechanism could be applied as the basis for the work of local authorities solving the task on planning the future urban development.

**Keywords:** investment construction project , development of the area of a large city , the selection of a land plot.