

МЕТОД НВU-АНАЛИЗА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Развитие рынка недвижимости и сопутствующий рост конкуренции определяет возрастающую потребность в качественной проработке всех аспектов инвестирования в данную отрасль. Начиная с этапа подбора участка под базовую концепцию проекта, определения наиболее эффективного использования имеющегося участка под строительство и заканчивая коммерциализацией проекта.

НВU-анализ («Highest and best use analysis» – анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости) – это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования [1].

В различных источниках выделяются несколько отличные критерии анализа наиболее эффективного использования. Однако все они могут быть сведены к четырем базовым критериям, подлежащим дальнейшей детализации – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа обычно соответствует приведенной выше. На этапе проверки юридической допустимости происходит рассмотрение частных ограничений, норм зонирования, строительных норм и правил, нормативных актов по охране исторических зданий и другое. Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, состояние грунта и имеющиеся подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий – влияют на предполагаемый вариант использования земли. Анализ финансовой обеспеченности – следующий этап отбора видов использования. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую норму прибыли для девелопера. Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка, независимо от того, является он свободным или застроенным [2].

Существуют этапы анализа наиболее эффективного использования участка (рисунок) [3].

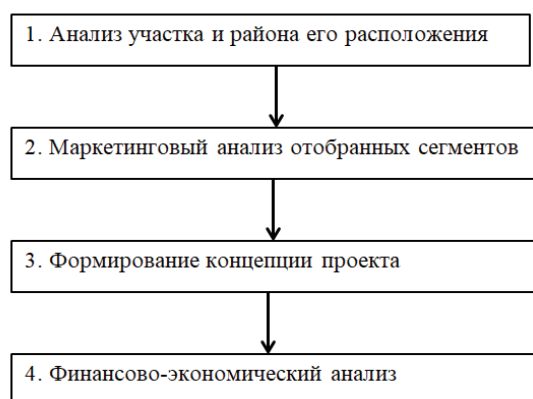


Рисунок 1 – Этапы анализа наиболее эффективного использования

Анализ участка и района его расположения, сюда относится определение ограничения по использованию земельного участка, анализ ближайшего окружения, анализ развития окружающей территории, SWOT-анализ участка.

Маркетинговый анализ отобранных сегментов включает в себя анализ существующего предложения, определение основных игроков на рынке по каждому сегменту, анализ спроса на объекты.

Формирование концепции проекта, сюда относится определение типа недвижимости, определение класса и объема для соответствующего типа, определение баланса площадей, уровня инфраструктуры и ценообразования, определение конечного пользователя и характеристик объекта, например, если офисы, то какие помещения предпочтительны: мелкие и крупные по площади.

Финансово-экономический анализ, который включает в себя анализ экономической целесообразности, формирование cash flow (денежного потока) проекта и расчет инвестиционных показателей (чистая приведенная стоимость, внутренняя норма доходности и другие).

ЛИТЕРАТУРА

1. Бузова, И.А. Управление недвижимым имуществом: Учебник / И.А. Бузова, Н.В. Васильева, С.Н. Максимов и др.; Под ред. С.Н. Максимова. – СПб.: СПбГИЭУ, 2015. – С. 382–384.
2. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости. Учебник / В.А. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости. Учебник / В.А. Горемыкин – М.: Проспект, 2018. – С. 129–133.
3. Максимов, С. Девелопмент (развитие недвижимости) - организация, управление, финансирование / С.Максимов. – СПб: Питер, 2002. – С. 218–225.