

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ БЦ «АВАНТАЖ»

Путря Анна Геннадьевна

студент, Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, РФ, г. Санкт-Петербург

Алексеева Наталья Сергеевна

научный руководитель, старший преподаватель, Петербургский политехнический университет Петра Великого, РФ, г. Санкт-Петербург

Известно, что стоимость объекта может определяться доходом от его использования. Величина этого дохода напрямую зависит от эффективности использования объекта, что предполагает применение методики анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). ННЭИ позволяет выявить наиболее прибыльный и конкурентоспособный вид использования объекта недвижимости [1].

Целью работы является выбор наилучшего и наиболее эффективного использования БЦ «Авантаж».

Поставленная цель достигнута *решением следующих задач:*

- анализ ННЭИ;
- расчет стоимости объекта недвижимости, при разных вариантах его использования;
- выбор ННЭИ.

После исследования всех характеристик БЦ «Авантаж», можно сделать вывод о том, что объект находится в хорошем состоянии, оснащен всеми необходимыми коммуникациями, оборудованием, но существует площадка для повышения доходности объекта. Ниже приведем выявленные и предложенные дополнительные способы повышения доходности БЦ «Авантаж».

При текущем использовании бизнес-центра, площадью 10 000 кв. м., из которых 7 000 кв. м сдается в аренду, на цокольном этаже есть помещение 500 кв. м, которое не используется.

После анализа ННЭИ, где учитывались юридическая, физическая, финансовая осуществимости и экономическая обоснованность использования, было выделено для рассмотрения два варианта использования цокольного этажа: офисное или торговое назначение [2].

Рассмотрим предложенные варианты повышения стоимости объекта более подробно.

Вариант 1. Сдача цокольного этажа под офисное назначение

Так как здание используется под офисную функцию, нам известны данные для расчета стоимости БЦ, с учетом использования цокольного этажа под размещение офисов. Данные для расчета представлены в таблице 1.

Таблица 1.

Параметры офисного здания

Показатель	Значение
Арендная площадь, кв. м	7500
Арендная ставка, руб./кв. м/ мес	1200
Коэффициент неплатежей, %	5
Коэффициент недозагрузок, %	6
Операционные расходы от эффективного валового дохода, %	35
Норма отдачи на капитал, %	12
Тем прироста арендной ставки, % в год	3
Коэффициент капитализации, %	9

Вариант 2. Сдача цокольного этажа под торговое назначение

При сдаче цокольного этажа под торговое назначение объект будет иметь характеристики, представленные в таблице 2.

Таблица 2.

Параметры для торгового назначения

Показатель	Значение
Арендная площадь, кв. м	500
Арендная ставка, руб./кв. м/ мес	1700
Коэффициент неплатежей, %	5
Коэффициент недозагрузок, %	4
Операционные расходы от эффективного валового дохода, %	40
Норма отдачи на капитал, %	13
Тем прироста арендной ставки, % в год	3,1
Коэффициент капитализации, %	9,9

Таким образом, в таблице 3 представлены денежные потоки при разном использовании БЦ в течение прогнозного периода, с учетом стоимости продажи [3].

Таблица 3.

Денежные потоки при двух вариантах использования

Год	1	2	3	4	5	6	
CF ₁ ,	62 689	64 569	66 506	68 502	70 557	72 673	93
тыс. руб							
CF ₂ ,	64091	66019	68189	70638	73427	76652	10
тыс. руб							

В таблице 4 представлена стоимость офисного и офисно-торгового здания.

Таблица 4.

Выбор ННЭИ

--	--

Назначение	Стоимость БЦ (V_0), руб.
Офисное здание	696 540 000
Офисно-торговое здание	737 092 109

После изучения двух вариантов использования стало очевидно, что наилучшим и наиболее эффективным использованием цокольного этажа будет сдача площадей под торговое назначение [4].

Таким образом, как показано в [5,6], при грамотном управлении объектом стоимость бизнес-центра увеличится на 13,4%.

Список литературы:

1. Алексеева Н.С., Пупенцова С.В., Пупенцова В.В. История научных исследований в области управления недвижимостью // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2017. № 4 (30), С. 9-20
2. Бухарин Н.А., Пупенцова С.В. Оценка эффективности использования недвижимости образовательного учреждения // Университетское управление: практика и анализ. 2016, № 4 (104) – С. 103-110
3. Озеров Е.С., Пупенцова С.В. Управление стоимостью и инвестиционным потенциалом недвижимости. СПб. : Изд-во Политехн. ун-та. 2016. 600 с.
4. Озеров Е.С. Формирование системы управления доходной недвижимостью – СПб: Изд-во Политехн. ун-та, 2016 – 606 с.
5. Купцов А.А., Пупенцова С.В. Оценка эффективности реконцепции торговых центров // Экономика строительства. 2016. № 2. С. 66-77
6. Пупенцова С.В., Шаброва О.А. Исследование зависимости нормы отдачи на капитал от размера капиталовложений // Экономика строительства. 2016, № 5 (41) – С. 16-21
7. Купцов А.А., Пупенцова С.В. Оценка эффективности реконцепции торговых центров // Экономика строительства. 2016. № 2. С. 66-77