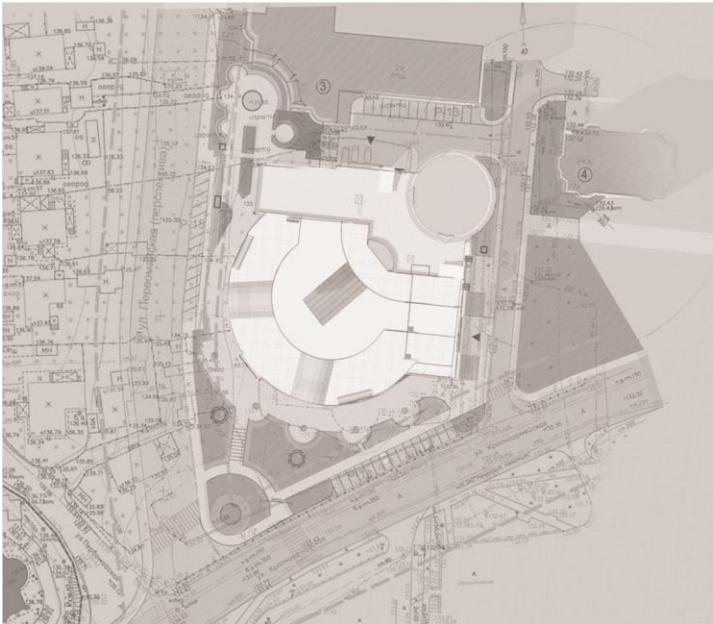




Уникальные предложения для Вашего бизнеса!

www.uralgermes.ru



ЧТО ТАКОЕ BEST USE И ЗАЧЕМ ОН НУЖЕН?



**Автор: директор консалтинговой
компании "Урал-Гермес"
Засухин А.И.**

Екатеринбург, 2016

Маркетинговые исследования | Бизнес-планы | Концепции | Реконцепции
Брокеридж | Геомаркетинг | Best Use | Консалтинговые услуги



Что такое Best Use и зачем он нужен?

Best Use сокращенно от "Highest and best use analysis" – анализ наиболее эффективного использования земельного участка.

Термин существует давно, и на Западе это – обязательная часть девелопмента участка земли или объекта недвижимости. Для отечественных девелоперов эти технологии только приобретают актуальность. Дело в том, что в России постепенно практически все рынки объектов недвижимости (торговых, развлекательных и офисных центров, гостиниц, жилых комплексов, коттеджных поселков и др.) находятся в стадии интенсивного развития и только в последние 2-3 года становятся достаточно сильно конкурентными. А именно на конкурентных рынках значительно возрастает проблема оптимального выбора наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка или существующего объекта недвижимости.

Особенностью инвестиций в объекты недвижимости является их значительный размер, составляющий часто десятки и сотни миллионов рублей. При принятии здесь неправильных решений многократно возрастают инвестиционные риски по проекту. Другой особенностью инвестиций в объекты недвижимости является их значительный срок службы. Другими словами, если Вы на стадии принятия первоначального решения по выбору варианта наилучшего использования объекта допустили ошибку, то после строительства объекта и начала его эксплуатации Вам с этой ошибкой придется жить десятки лет или затратить вновь значительные средства на его реконструкцию. Примеров на рынке в Екатеринбурге уже предостаточно. Так, например, построенный не так давно торговый центр «Небо» был вынужден с немалыми затратами перепрофилироваться в одноименный офисный центр.

В консалтинговой компании «Урал-Гермес» выполнение работ по Best Use по европейским стандартам включает в себя несколько этапов (см. рис. 1,2):

- 1. Анализ особенностей участка** (анализ генплана и ситуационного плана местности, топография, экология и др.). Если на земельном участке расположено здание (или комплекс зданий), дается подробное описание его конструктивных характеристик, степени износа конструктивных элементов и др.
- 2. Анализ района окружения** (особенности транспортной и пешеходной доступности, анализ инфраструктуры предприятий торговли и услуг района окружения и др.).
- 3. Анализ имеющихся ограничений по использованию участка** (коммуникации, зеленые зоны, санитарные защитные зоны, ограничения по инсоляции и др.).
- 4. Отбор вариантов наилучшего использования** (обычно предлагается не менее трех альтернативных вариантов (строительство гостиницы, торгового или офисного центра, жилого комплекса и др.), по каждому из вариантов разрабатывается небольшая преекцепция).
- 5. Выполняется краткий экспресс-маркетинг конкурентной среды по каждому из принятых вариантов** (группа основных конкурентов, сегментации рынка по ключевым параметрам конкурентоспособности и др.).
- 6. Определяются, анализируются и сравниваются общие и экономические показатели от реализации каждого из вариантов** (вероятный доход от эксплуатации объекта, затраты на его создание, риски по каждому из вариантов, уровень конкурентной среды, степень ликвидности объекта на рынке и др.).

Рисунок 1 Постановка проблемы





По результатам проведенной работы по Best Use владелец участка земли или объекта недвижимости может принять взвешенное объективное решение о вариантах развития проекта в соответствии с имеющимися у него организационными и инвестиционными возможностями.

Как видно из описания комплекса работ по Best Use, его качественное выполнение требует от консалтинговой компании солидной квалификации, хорошего знания состояния соответствующих рынков коммерческой и жилой недвижимости и немалого опыта от консалтинговой компании. В противном случае «врачебная ошибка» может дорого обойтись владельцу участка или объекта недвижимости.

Достаточно часто работы по Best Use выполняются не с целью реализации какого-либо проекта, а для эффективной организации продаж объекта недвижимости или земельного участка на рынке. При использовании такого подхода возможный покупатель (да и сам владелец тоже) получает конкретную информацию от независимой компании обо всех выгодах своего приобретения и возможных видах будущего доходного использования участка земли или объекта недвижимости (не менее трех вариантов) с конкретной экспертной оценкой величины дохода, затрат на строительство (реконструкцию) объекта, рисков на его создание. Результат – продажи объекта интенсифицируются, время экспозиции на рынке уменьшается, стоимость продажи увеличивается.

Самый главный итог работ по Best Use при правильном и качественном исполнении – снижение рисков инвестиционных вложений в 2-3 раза.

Информация о консалтинговой компании «Урал-Гермес»

Федеральная консалтинговая компания «Урал-Гермес» работает на рынке маркетинговых и консалтинговых услуг с 1994 года и выполняет работы в Уральском регионе, на территории России и за рубежом.

Компания специализируется на разработке концепций и бизнес-планов создания объектов коммерческой и жилой недвижимости (торговые и развлекательные центры, офисные центры, гостиницы, жилые комплексы и коттеджные поселки и др.). Перспективным направлением компании в разработке концепций на текущем этапе является создание современных, в т.ч. с элементами уникальности, торговых и развлекательных центров, офисных и бизнес-центров, рыночных комплексов, загородных гостиниц, жилых комплексов и коттеджных поселков.

Штат компании «Урал-Гермес» составляют опытные и квалифицированные специалисты, в том числе имеющие ученые степени и научные работы в сфере маркетинга. Компания активно сотрудничает с известными научными и учебными заведениями региона: УрО РАН, УрГЭУ-СИНХ, Уралниипроект РААСН, институтом Урбанистики и др.

Консалтинговая компания «Урал-Гермес», является членом рабочей группы по разработке стратегии развития г. Екатеринбурга, непосредственным разработчиком ряда крупных стратегических проектов в области коммерческой недвижимости городского и регионального уровня («Центральная торговая зона», «Торговые узлы Екатеринбурга» (в соответствии с этим проектом на 70% развивается рынок ТЦ города), «Основные направления развития оптовой торговли в Свердловской области», «Стратегия развития рынков на территории Екатеринбурга»). Стратегическими партнерами компании в освоении рынка коммерческой недвижимости являются агентство недвижимости «Белый Дом» и федеральный интернет-портал «Бизнесметр».

Работы фирмы «Урал-Гермес» неоднократно отмечались наградами Администрации г. Екатеринбурга и Правительства Свердловской области. Компания является номинантом всероссийской премии «Российский национальный Олимп».

Рисунок 2 Условная схема проведения анализа наилучшего использования участка земли или объекта недвижимости

