

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА ПРИМЕРЕ
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ В КВАРТАЛЕ
ПР. НЕЗАВИСИМОСТИ-ПР. МАШЕРОВА-УЛ. КРАСНОЙ-
УЛ. КИСЕЛЕВА В Г. МИНСКЕ

В.В. БАЛУНДА¹, А.А. ЛОЗОВСКИЙ²

¹студент специальности «Экспертиза и управление
недвижимостью»

²старший преподаватель кафедры «Экономика, организация
строительства и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

Среди важнейших направлений социально-экономических преобразований выделяется реформирование и развитие объектов собственности на рынке недвижимого имущества. На основании оценки существующей недвижимости принимается решение о необходимости редевелопмента объекта для повышения эффективности его использования.

Ключевые слова: управление недвижимостью, редевелопмент, эффективность.

REAL ESTATE MANAGEMENT BY THE CASE OF MIXED-USE
BUILDING IN THE QUARTER NEZAVISIMOSTI AVENUE-
MASHEROVA AVENUE – KRASNAYA STREET- KISELEVA
STREET, MINSK

V.V. BALUNDA¹, A.A. LOZOVSKY²

¹ student of specialty «Real Estate Appraisal and Management»

² senior lecturer of the Department «Economics, construction
management and property management»

Belarus National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

Among the most important areas of socio-economic transformations, the reform and development of property on the real estate market is highlighted. Based on the assessment of existing real estate, a decision is made on the need for redevelopment of the object to increase its efficiency.

Key words: real estate management, redevelopment, efficiency.

ВВЕДЕНИЕ

Городские территории с существующими зданиями и сооружениями, предприятиями, промышленными кварталами, построенными десятки, а иногда и сотни лет назад, все в большей степени перестают отвечать современным стандартам и требуют значительных затрат для приведения их в соответствие современным требованиям и новым условиям использования. Развитие рынка недвижимости напрямую связано с развитием экономики. Неэффективно используемые объекты недвижимости необходимо вовлекать в хозяйственный оборот и придавать им дополнительную бизнес-привлекательность. Границы городов постепенно будут сдерживаться экономическими и социальными факторами. По данной причине девелоперам необходимо изыскивать новые пути развития городских земель и их инфраструктуры. Одно из таких решений это реконструкция существующей городской застройки с приданием ей дополнительной экономической и социальной ценности.

Рассматриваемая территория в границах пр. Независимости- пр. Машерова - ул. Красная - ул. Киселева занята троллейбусным депо №1. Данная территория располагается в центральной части г. Минска. В начале XX века на этом месте находился конский рынок, в 1929 году рынок был преобразован в трамвайное депо, откуда в Минске пошли первые трамваи. В 1952 году в городе началось троллейбусное движение и депо стало трамвайно-троллейбусным. По мере развития Минска и его транспортной инфраструктуры депо все меньше использовалось. В 2006 году оно было окончательно закрыто. В 2017 году рассматриваемый земельный участок был приобретен по результатам аукциона.

В настоящее время на территории бывшего троллейбусного депо № 1 находятся производственные здания (частично разобранные) и сооружения сопутствующей инженерной инфраструктуры (гаражи, складские помещения, мастерские, теплопункт, автомойка и

административно-бытовые корпуса), также частично демонтированные. На отдельных участках имеются отвалы строительных отходов, асфальтовой крошки, гравия и песка, а также складированы строительные материалы и различное оборудование.

После прекращения функционирования троллейбусного депо, эффективность использования, рассматриваемого объекта недвижимости составляет 0,15, что является низким показателем эффективности. Эффективность использования Э рассчитана в соответствии с [2]. Исследуемая территория может быть отнесена к неэффективно используемым городским землям.

$$\begin{aligned} \text{Э} &= 0,15 \cdot 0,12 + 0,15 \cdot 0,08 + 0,2 \cdot 0,11 + 0,2 \cdot 0,05 + 0,3 \cdot 0,3 = \\ &= 0,15 \end{aligned}$$

В соответствии с планом функционального зонирования Генплана г. Минска площадь застройки размещается в зоне общественно-многофункциональной застройки (20 О1).

Зона О1 – общественная зона многофункциональной застройки с преимущественным размещением объектов международного, национального и регионального уровней с максимальной для городского ядра интенсивностью застройки. В этой зоне установлен особый порядок определения всех параметров планировки и застройки территории путем выполнения комплекса предпроектных исследований и разработки градостроительного проекта «Детальный план». При этом необходимо сохранить долю общественных территорий не менее 50 %.

На основании оценки эффективности использования существующей недвижимости принимается решение о необходимости редевелопмента объекта.

Наиболее вероятной концепцией редевелопмента данного объекта исследования строительство жилья высоких потребительских качеств с объектами социально-общественного назначения.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Управление недвижимостью предусматривает комплекс мер связанных со строительством и эксплуатацией зданий и сооружений в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника.

Повышение эффективности использования недвижимости путем создания многофункциональной комплекса в квартале пр. Независимости - пр. Машерова - ул. Красная - ул. Киселева является следствием совокупности факторов, таких как:

-наличие многофункциональных комплексов в городской структуре недвижимости в значительной степени повышает экономическую эффективность региона, а также благоприятно влияет на социальную и экологическую составляющую города и региона;

-наличие многофункциональных городских комплексов делает города более современными и комфортными, а также повышает их рейтинг и перед остальными городами;

-многофункциональный комплекс способен удовлетворить множество возникающих различных социальных потребностей в самых различных сферах деятельности;

-синергетический эффект предполагаемого назначения рассматриваемого квартала и его расположения в г. Минске.

Несмотря на кажущуюся непринужденность определения такого варианта использования территории, есть большое количество ограничений, которые нужно учесть в начальной стадии развития проекта. Ограничения могут быть и физическими, и юридическими или с социальным характером.

Предполагаемая эффективность использования Э рассматриваемого квартала пр. Независимости - пр. Машерова - ул. Красная - ул. Киселева после редевелопмента составит 0,81.

$$\begin{aligned} \text{Э} &= 0,15 \cdot 0,73 + 0,15 \cdot 1,0 + 0,2 \cdot 1,0 + 0,2 \cdot 0,56 + 0,3 \cdot 0,78 = \\ &= 0,81 \end{aligned}$$

ВЫВОДЫ

Управление объектом недвижимости является непрерывным и неотъемлемым процессом на всех этапах его жизненного цикла и начинается с момента зарождения идеи с прогнозной оценкой наиболее эффективного варианта использования предполагаемого земельного участка.

С учетом рассчитанного показателя эффективности использования земли можно сделать вывод о том, что редевелопмент данной городской территории с созданием квартала

многофункциональной жилой застройки имеет как высокую экономическую эффективность, так и социальную значимость.

С точки зрения управления недвижимостью наиболее значимым этапом будет являться разработка архитектурно-планировочной концепции застройки территории с обоснованием необходимых инвестиций, порядка финансирования проекта и его последовательность реализации.

ЛИТЕРАТУРА

1. Генеральный план города Минска (корректировка). Основные положения градостроительного развития города Минска. Система градостроительных регламентов. УП «Минскград».

2. Балунда В.В. Оценка эффективности использования городских земель на примере г. Минск / В. В. Балунда, А. А. Лозовский // Экономика строительного комплекса и городского хозяйства [Электронный ресурс]: материалы международной научно-практической конференции/ Белорусский национальный технический университет, Строительный факультет –Минск: БНТУ, 2019. – С. 107-111.

3. Васильев В.М., Панибратов Ю.П., Лапин Г.Н., Хитров В.А. Управление в строительстве: Учебник для вузов / Васильев В. М., Панибратов Ю. П., Лапин Г. Н., Хитров В. А.; под ред. В. М. Васильева. – М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПбГАСУ, 2010. – 272 с.

4. Управление недвижимостью. Международный учебный курс: учебник для бакалавриата и магистратуры / Р. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2016. — 372 с.

REFERENCES

1. The general plan of the city of Minsk (adjustment). The main provisions of the urban development of the city of Minsk. The system of urban planning regulations. UE "Minskgrado".

2. Balunda V.V. Evaluation of the effectiveness of the use of urban lands on the example of Minsk / V.V. Balunda, A. A. Lozovsky // Economics of the construction complex and urban economy [Electronic resource]: materials of the international scientific-practical conference / Belarusian National Technical University -tet, Faculty of Civil Engineering - Minsk: BNTU, 2019. - P. 107-111.

3. Vasiliev V.M., Panibratov Yu.P., Lapin G.N., Khitrov V.A. Management in construction: Textbook for high schools / Vasiliev V. M., Panibratov Yu. P., Lapin G. N., Khitrov V. A .; under the editorship of V.M. Vasilieva. - M .: DIA Publishing House; SPb .: SPbGASU, 2010 .- 272 p.

4. Property management. International training course: textbook for undergraduate and graduate programs / R. Grover, M. M. Soloviev. - 2nd ed., Rev. and add. - M.: Yurayt Publishing House, 2016 .-- 372 p.