



РОССИЙСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
НЕДЕЛЯ



ЭКСПОЦЕНТР
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВЫСТАВКИ И КОНГРЕССЫ
МОСКВА



Единый
ресурс
застройщиков

ЛЕНДЕКС
девелопмент решений

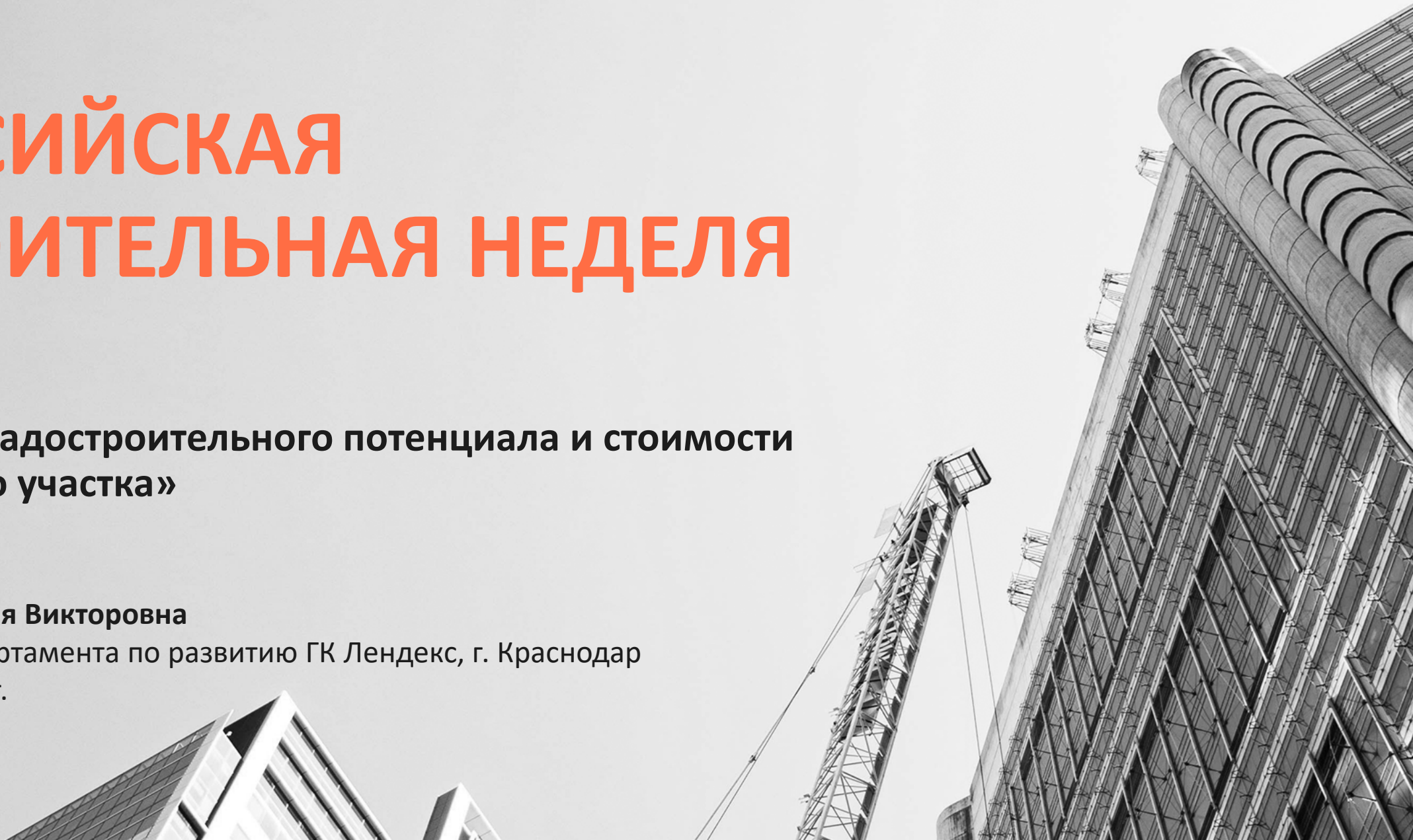
РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 2025

**«Оценка градостроительного потенциала и стоимости
земельного участка»**

Моськина Юлия Викторовна

Директор департамента по развитию ГК Лендекс, г. Краснодар

14 марта 2025 г.



Градостроительный анализ

Результатом является **выявление юридических ограничений** застройки участка, влияющих в итоге на саму возможность девелопмента участка и экономическую целесообразность этого.

это **исследование** установленных ограничений градостроительной деятельности на участке и **оценка** возможностей его девелопмента.

Общероссийские информационные ресурсы

Специализированные источники градостроительной информации для Москвы, Санкт-Петербурга и ряда субъектов

1. **Определение цели приобретения участка**
2. Анализ сведений кадастрового паспорта участка и объектов недвижимости
3. Оценка соответствия категории и ВРИ участка поставленным целям
4. Выявление наличия утвержденной градостроительной документации в отношении участка и проверка на отсутствие внутренних противоречий в ней
5. Выявление и анализ применимых в отношении участка ограничений и обременений, влияющих на возможность достижения цели
6. Определение предельных параметров разрешенного строительства и возможности отклонения от них
7. Оценка обеспеченности необходимой инфраструктурой
8. Оценка сроков и необходимых затрат для устранения выявленных ограничений

Недостаточно выявить ограничения — необходимо оценить,
есть ли возможность их устранения и целесообразность этих действий.

Стоимость земельного участка может быть рассчитана как стоимость готового объекта недвижимости за вычетом капитала, труда и менеджмента.

Такой расчет может осуществляться как в статике (т.е. без учета фактора времени, необходимого на реализацию проекта), так и в динамике (с учетом фактора времени).

При оценке стоимости земельных участков под девелопмент особую важную роль приобретает следование принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ).

ННЭИ – это такое использование незанятого земельного участка или земельного участка с улучшениями, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода.

1. Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода вывод о стоимости оцениваемой земли делается на основании сопоставимых предложений о продаже или сделках по продаже земли.

2. Доходный подход

При применении доходного подхода реализуется описанный ранее вариант подхода к оценке земли (как разница между стоимостью готового объекта девелопмента и затратами на его создание).

С увеличением объема прав стоимость земельного участка может снижаться

Такая ситуация возникает, когда выбранная концепция девелопмента для реализации на участке **неоптимальная**.

В этом случае, если при отсутствии обременений оцениваются только права на земельный участок (без прав на строительство и проект), расчет должен быть основан на оптимальной концепции.

В случае если концепция не оптимальная, будут меньше как стоимость земельного участка, так и стоимость готового объекта после завершения строительства.

Проблема 1

В настоящее время **сверхприбыль для проектов девелопмента отсутствует**, что обусловлено кризисом. После постепенной стабилизации рынка, по мере возвращения ситуации, когда спрос будет превышать предложение, можно прогнозировать, что на российском рынке недвижимости этот фактор опять будет действовать.

Проблема 2

Отсутствие достаточного количества достоверных данных о продажах земельных участков под девелопмент. В силу непрозрачности рынка и проведения существенной доли сделок вне открытого рыночного пространства фактические данные, которые можно использовать, **единичны, ограничены и часто являются уже устаревшими к дате оценки.**

Проблема 3

Наличие различных методик при использовании доходного подхода.

МЕТОД предполагаемого использования, подразумевает **одновременное дисконтирование потоков доходов и расходов** по проекту, включая затраты на строительство, по единой ставке дисконтирования к дате оценки.

Методики RICS (британские стандарты) позволяют проводить расчеты как в **статике** (без учета фактора времени), когда из стоимости готового объекта вычитаются затраты на его создание, так и в **динамике**, когда сначала определяется стоимость объекта на дату ввода за минусом прибыли предпринимателя, которая затем дисконтируется вместе с затратами на строительство к текущей дате .

Виды рисков, учитываемые в ставке дисконтирования и прибыли предпринимателя

<i>Ставка дисконтирования</i>	<i>Прибыль предпринимателя</i>
Риск неполучения денег в будущем	Риск финансирования (недофинансирования) проекта на стадии строительства
Разная покупательская способность денег сегодня и в будущем	Риск ликвидности (неликвидности) заверщенного (незавершенного) проекта
Издержки неиспользованных возможностей	Риск неполучения согласований на строительство
	Риск инвестиционной фазы
	Дисбаланс спроса и предложения (сверхприбыль – для рынков, на которых она существует)

Метод		Учет фактора стоимости денег во времени	Учет рисков девелопера
Метод предполагаемого использования		оба фактора учитываются в ставке дисконтирования	
Метод остатка для земли в соответствии со стандартами RICS	без учета действия фактора времени	не учитывается	учитывается в прибыли предпринимателя
	с учетом действия фактора времени	учитывается в ставке дисконтирования	

Москина Юлия Викторовна

Директор департамента по развитию
ГК Лендекс г. Краснодар

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Телефон:

+7 (928)-425-59-54