

1 АНАЛИЗ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ

1.1 Корректировки рыночных данных по первой группе элементов сравнения

1.1.1 Корректировка на условия «сделка/предложение»

Для определения величины скидки на предложение был проведен экспертный опрос специалистов, работающих в сфере недвижимости, земельных отношений, сотрудников агентств недвижимости. Анкета, предоставляемая экспертам для заполнения, приведена в Приложение 1. Мнения экспертов приведены в Приложение 2. Таблица 1.1 содержит результаты опроса экспертов относительно возможной скидки на предложение.

Таблица 1.1 – Размер скидки на предложение, %

Функциональное использование земельного участка	2009			2010			2011		
	мин	макс	среднее значение	мин	макс	среднее значение	мин	макс	среднее значение
Многоэтажное жилье	10	30	20	10	20	13	5	15	9
ИЖС	10	20	18	10	20	16	5	20	12
Садоводство	10	30	19	10	23	17	5	20	11
Промышленное	15	50	33	10	50	27	10	35	18
Коммерческое	20	40	28	15	30	21	10	20	15
Спортивное	10	40	25	10	40	24	10	30	20
Рекреационное	10	40	25	10	40	24	10	30	19
Среднее значение	24			20			15		

Источник: результаты экспертного опроса

На основании данных, полученных в результате опроса, можно сделать вывод о том, что в 2009 году размеры скидки на предложение находились в диапазоне от 10% до 40%, в зависимости от функционального назначения земельного участка. В 2010 году величина скидки на предложение уменьшилась до 30%. В 2011 году скидки на предложение находятся в диапазоне 5% - 30%. Были применены следующие скидки на предложение: для 2009 года – 24%, для 2010 года – 20%, для 2011 года – 15%.

1.1.2 Корректировка на срочность продажи

Корректировка на срочность продажи была определена на основании результатов экспертного опроса (список экспертов приведен в Приложение 2) и составляет 30%.

1.1.3 Корректировка на дату предложения/сделки

Анализ динамики изменения рыночной стоимости земельных участков проводился на основании:

- базы рыночных данных, в которую занесены предложения к продаже/сдаче в аренду земельных участков за период с 2009 по 2011 гг.;
- базы отчетов об определении рыночной стоимости объектов, предоставляемых на инвестиционных условиях Правительством Санкт-Петербурга под новое строительство и реконструкцию;
- экспертного опроса специалистов рынка недвижимости.

1.1.3.1 Анализ базы рыночных данных

Для определения величины корректировки на дату предложения/сделки весь имеющийся массив рыночных данных был разделён на две группы. Временной границей деления на группы выбран май 2010 года (в соответствии с приведенным выше анализом рынка, активизация рынка земельных участков началась весной 2010 года).

Рисунок 1.1 иллюстрирует динамику стоимости земельных участков за весь анализируемый период без учета функционального использования участка и его местоположения. Основной массив данных находится в диапазоне до 20 000 руб./кв. м. В целом изменение стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге за анализируемый период незначительно, что свидетельствует об отсутствии выраженной динамики.

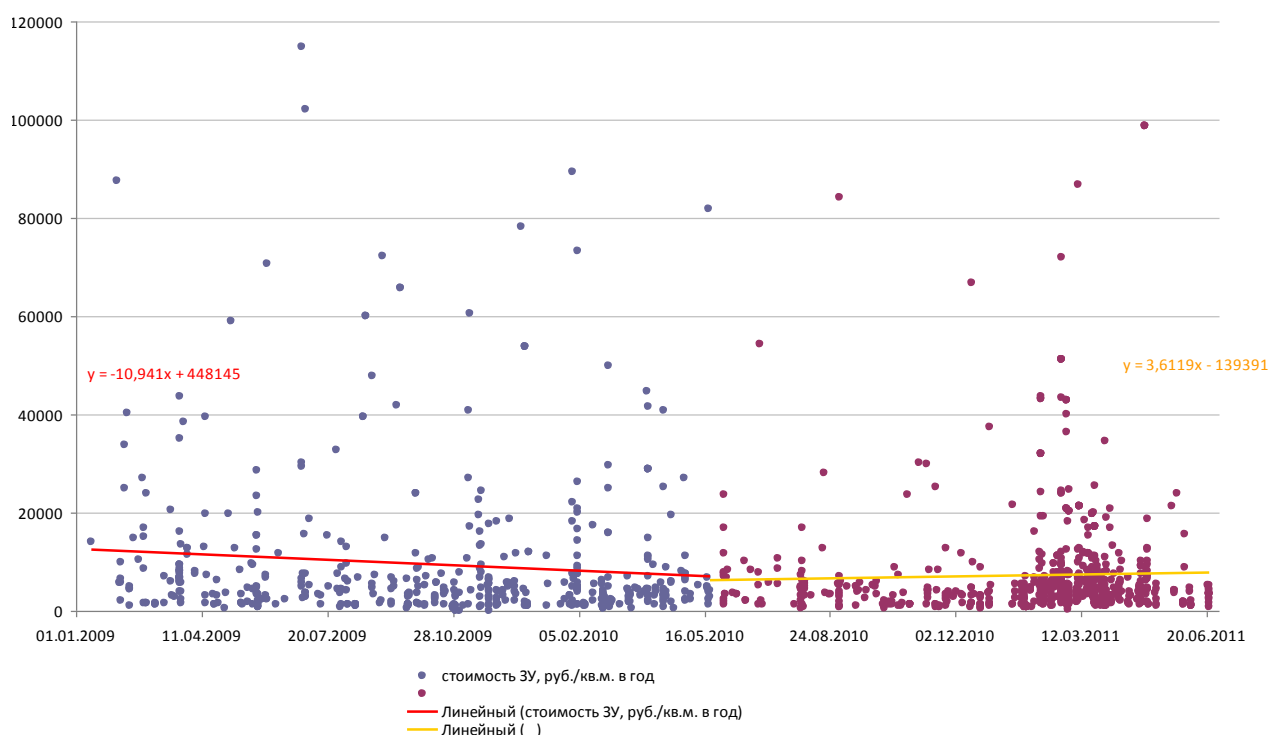


Рисунок 1.1 – Динамика стоимости земельных участков на вторичном рынке в период 2009-2011 гг., руб./кв. м

При анализе рыночных данных в разрезе функционального назначения земельных участков следует учитывать, что различное функциональное использование земельных

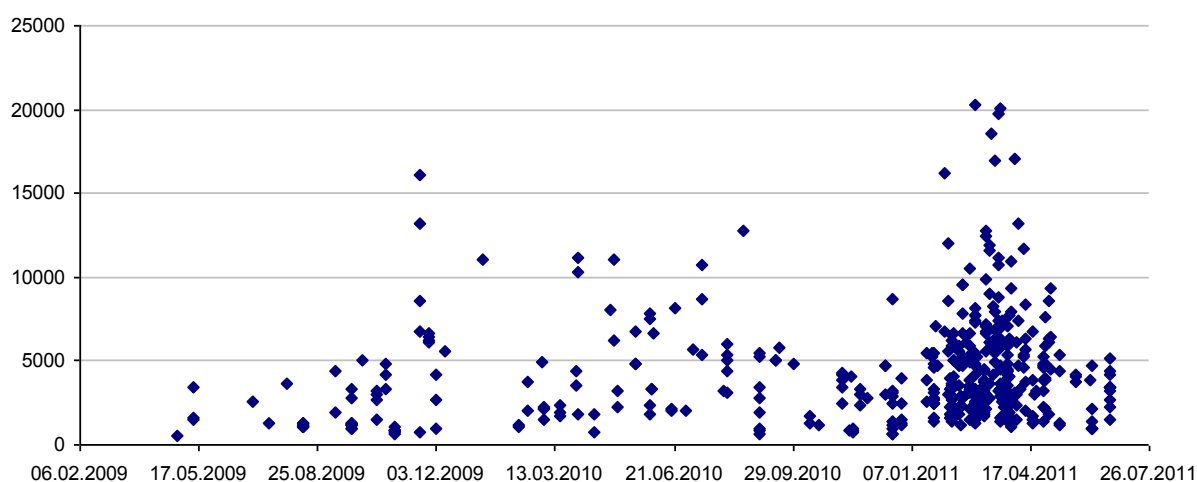
участков предполагает разные типы застройки. Можно выделить два основных типа застройки:

- плоскостную (земельный участок застроен одноэтажными зданиями и сооружениями, к такому типу застройки относятся ИЖС, садоводства, объекты спортивно-оздоровительного назначения, производственно-складская недвижимость);
- многоэтажную (земельный участок застроен многоэтажными зданиями – основные типы городской застройки являются многоэтажной).

При выполнении данного анализа особое внимание было обращено на земли плоскостной застройки. Это вызвано тем, что при анализе земель под многоэтажную застройку, единицей сравнения должна являться не площадь земельного участка, а нагрузка на земельный участок (количество кв. м общей или полезной площади, которые можно построить на земельном участке). Для анализа земель под многоэтажной застройкой необходимо учитывать размер будущих улучшений, сведения о которых не всегда являются доступными. Ниже представлены графики изменения стоимости для каждой из функций плоскостной застройки (Рисунок 1.2 - Рисунок 1.4).

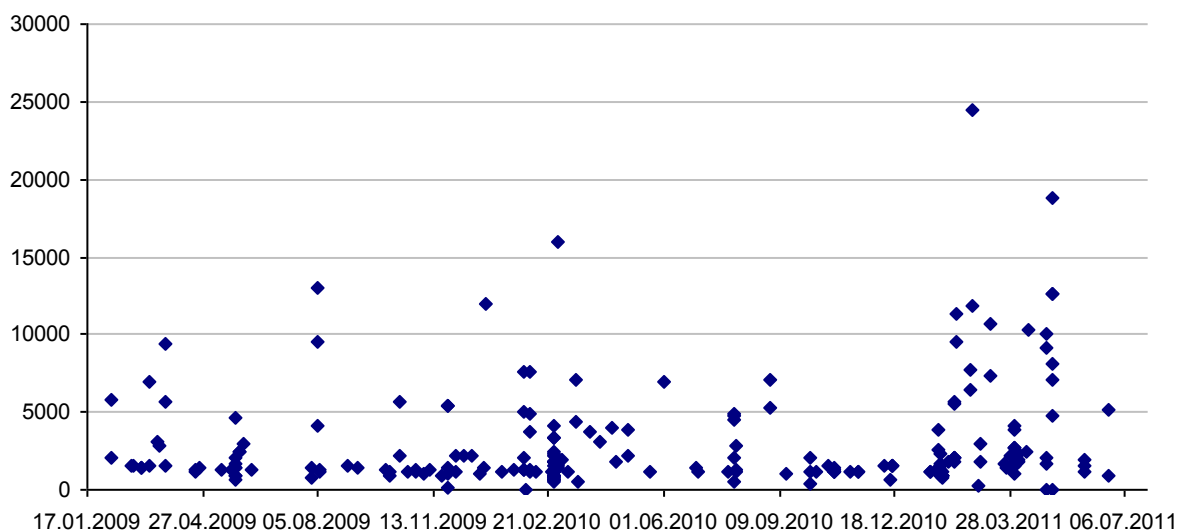
На основании полученных данных можно сделать следующие заключения:

- Земельные участки под ИЖС. Наблюдаются нарастающая активность рынка и положительная динамика цен.
- Земельные участки под размещение объектов недвижимости производственно-складского назначения: наблюдается незначительная активность рынка и рост цен.
- Земельные участки под размещение объектов спортивно-оздоровительного назначения: рынок неактивен, динамика цен отсутствует.



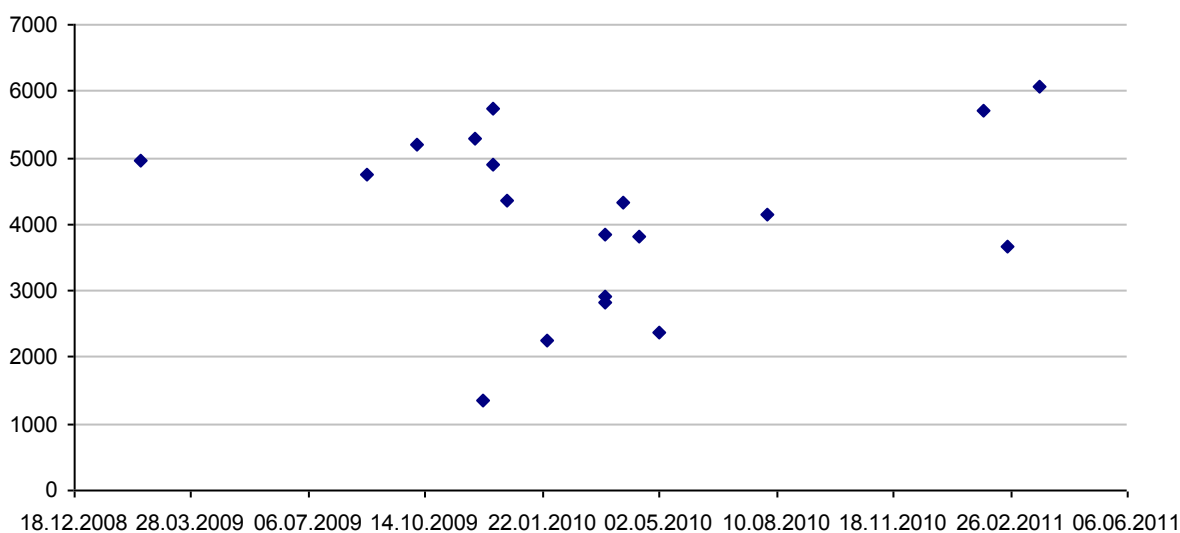
Источник: ГУП ГУИОН

Рисунок 1.2 – Динамика стоимости земельных участков под ИЖС на вторичном рынке в период 2009-2011 гг., руб./кв. м



Источник: ГУП ГУИОН

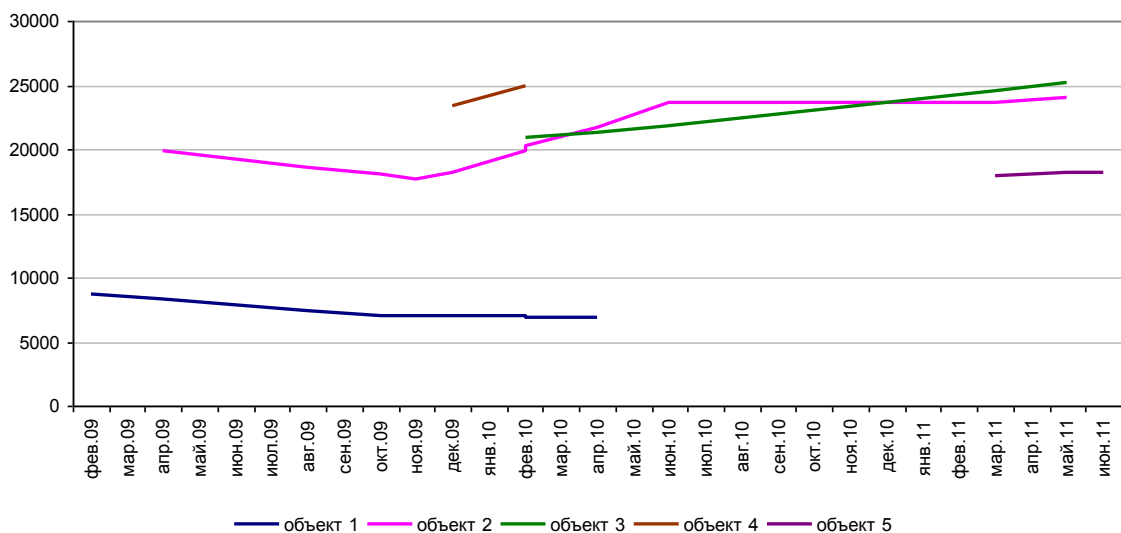
Рисунок 1.3 – Динамика стоимости земельных участков под размещение производственно-складской недвижимости на вторичном рынке в период 2009-2011 гг., руб./кв. м



Источник: ГУП ГУИОН

Рисунок 1.4 – Динамика стоимости земельных участков под размещение объектов спортивно-оздоровительного назначения на вторичном рынке в период 2009-2011 гг., руб./кв. м

Дополнительно были проанализированы рыночные данные о продажах одних и тех же объектов на разные даты по разным типам функционального использования. Полученные результаты подтвердили, что, несмотря на незначительный спад цен к середине 2010 года, к концу 2011 года показатели удельной стоимости сравнялись с уровнем 2009 года.

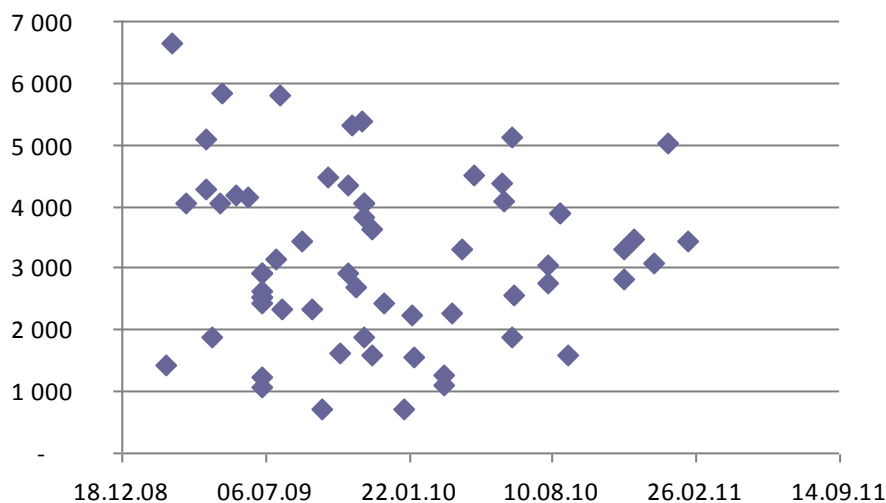


Источник: ГУП ГУИОН

Рисунок 1.5 – Динамика стоимости земельных участков под размещение объектов многоэтажного и многоквартирного строительства на вторичном рынке в период 2009-2011 гг., руб./кв. м

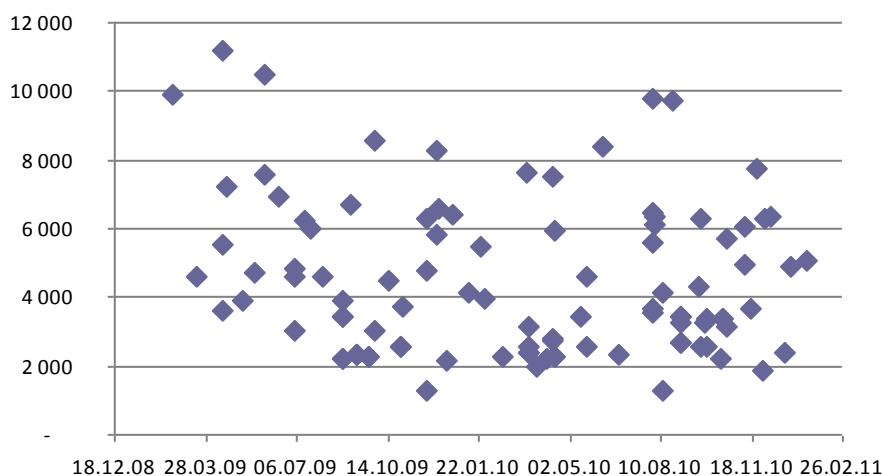
1.1.3.2 Анализ базы отчетов об определении рыночной стоимости объектов, предоставляемых на инвестиционных условиях Правительством Санкт-Петербурга под новое строительство и реконструкцию

Для выявления динамики цен для земельных участков под многоэтажную застройку были проанализированы результаты отчетов об определении рыночной стоимости объектов, предоставляемых на инвестиционных условиях Правительством Санкт-Петербурга под новое строительство и реконструкцию. Единицей сравнения была выбрана нагрузка на земельный участок. Полученные в результате анализа данные свидетельствуют об отсутствии выраженной динамики (Рисунок 1.6, Рисунок 1.7).



Источник: ГУП ГУИОН

Рисунок 1.6 – Динамика стоимости земельных участков под размещение объектов офисного назначения в период 2009-2011 гг., руб./кв. м



Источник: ГУП ГУИОН

Рисунок 1.7 – Динамика стоимости земельных участков под размещение объектов торговли в период 2009-2011 гг., руб./кв. м

1.1.3.3 Результаты экспертного опроса

В опросе участвовали специалисты рынка недвижимости Санкт-Петербурга. Таблица 1.2 иллюстрирует полученные результаты. Мнения экспертов приведены в приложениях к Отчёту (Приложение 2).

Таблица 1.2 – Динамика стоимости земельных участков, %

Функциональное использование земельного участка	2009			2010			2011		
	мин	макс	среднее значение	мин	макс	среднее значение	мин	макс	среднее значение
Многоэтажное жилье	100	100	100	70	120	101	85	130	108
ИЖС	100	100	100	70	115	96	90	125	104
Садоводство	100	100	100	70	105	94	90	110	101
Промышленное	100	100	100	60	110	93	65	120	99
Коммерческое	100	100	100	65	110	97	80	110	101
Спортивное	100	100	100	70	105	96	75	100	95
Рекреационное	100	100	100	70	105	96	75	100	95
Среднее значение	100			96			100		

Источник: результаты экспертного опроса

Относительно динамики стоимости на рынке земельных участков мнения экспертов разделились:

- Первая группа экспертов считает, что никаких изменений не произошло – динамика нулевая.
- Вторая группа высказала мнение, что в 2010 году земельные участки любого функционального использования подешевели на 15%-40% относительно уровня 2009 года. В 2011 году снижение стоимости составило 10%-35%.
- Третья группа экспертов (их меньшинство) считает, что в 2010 году наблюдался 5%, а в 2011 – 10% рост стоимости относительно 2009 года на земельные участки под

многоэтажное и многоквартирное строительство. А так же отмечает положительную динамику (5%) стоимости земельных участков под производственно-складскую недвижимость в 2011 году.

Таким образом, на основании мнений экспертов можно сделать общий вывод, что в целом динамика стоимости земельных участков отсутствовала.

Вывод:

Несмотря на наличие незначительной положительной динамики стоимости земельных участков под плоскостную застройку, в целом по всей совокупности выборки стоимость земельных участков практически не менялась. Таким образом, корректировка на дату предложения/сделки (динамику рынка) не проводилась.

1.2 Корректировка на существующие улучшения

Рыночные данные содержат земельные участки с улучшениями в виде жилых и нежилых зданий, не подлежащих дальнейшей эксплуатации. Стоимость таких объектов должна быть скорректирована в большую сторону на затраты по сносу существующих строений.

Затраты на снос определялись исходя из значений следующих параметров:

- назначение здания (жилое/производственное);
- площадь здания;
- высота здания.

Площадь и этажность строений, подлежащих сносу, определялась на основе данных, содержащихся в информационном слое «Adres_ZU». Если данные об этажности отсутствовали, количество этажей принималось равным 1.

Высота зданий определялась экспертно:

- для ИЖС, садоводств, административно-бытовых зданий – 3 м;
- для производственных зданий большой площади – 5 м;
- для производственных зданий малой площади – 4 м.

Расценки на снос определялись путем опроса представителей компаний, предоставляющих услуги в данной сфере (Таблица 1.3 - Таблица 1.4).

Стоимость сноса для жилых зданий определялась из предположения, что необходимо разобрать жилой дом объёмом 200 м кубических и вывезти строительный мусор. Для определения затрат на снос производственных зданий были применены расценки, указанные на сайтах компаний.

Таблица 1.3 – Расценки организаций, оказывающих услуги по сносу жилых зданий

Название компании	Сфера деятельности	Сайт	Контактная информация	Затраты на снос, руб.
Петроэкология Северо-Запад	Механизированный снос ветхих строений; снос зданий: аварийных и заброшенных, снос сооружений, промышленных объектов	http://www.petroeco.ru/	тел.:+7 (812) 329-89-04, тел/факс.: +7 (812) 327-78-18	100 000
Развитие	Снос зданий, разборка сооружений, высотный демонтаж	http://www.demolition.spb.ru/serv_demolition.php	Тел.: +7 (812) 920-57-40 8-981-720-57-50 Тел./факс: +7 (812) 360-83-45	150 000
Техстрой	Снос, демонтаж зданий и сооружений	http://www.tehsnos.ru/index.php/specpredlozenie/66-snos-demontaje	640-24-06	124 000
Средняя стоимость сноса здания, руб.				124 666
Средняя стоимость сноса здания, округленно, руб.				125 000
Удельная стоимость сноса 1 м кубического здания, руб./куб. м				625

Таблица 1.4 – Расценки организаций, оказывающих услуги по сносу производственных зданий

Название компании	Сфера деятельности	Сайт	Контактная информация	Затраты на снос, руб./куб. м
Строительная фирма ИРОН	Снос жилых домов, демонтаж зданий, сооружений и оборудования, земляные работы (устройство и рытье котлованов), утилизация и вывоз строительных отходов, вынос сетей	http://www.cf-iron.ru/	(812)714-53-22	400
Петроэкология Северо-Запад	Механизированный снос ветхих строений; снос зданий: аварийных и заброшенных, снос сооружений, промышленных объектов,	http://www.petroeco.ru/	тел.:+7 (812) 329-89-04, тел/факс.: +7 (812) 327-78-18	500
ПетроСнос	Демонтаж, снос, разборка кирпичных, кирпично-монолитных, железобетонных, панельных зданий и сооружений, печных труб, разборка фундаментов	http://www.petrosnos.ru/	8 (812) 986-88-89 8 (812) 986-97-77 Тел./Факс: 8 (812) 697-05-56	480
Развитие	Снос зданий, разборка сооружений, высотный демонтаж	http://www.demolition.spb.ru/serv_demolition.php	Тел.: +7 (812) 920-57-40 8-981-720-57-50 Тел./факс: +7 (812) 360-83-45	600
Средняя удельная стоимость сноса здания, руб./куб. м				495
Средняя удельная стоимость сноса здания, округленно, руб./куб. м				500

Удельная стоимость при сносе производственных зданий ниже, чем при сносе жилых зданий. Это обусловлено большим строительным объемом зданий, а также наличием постоянных издержек, таких как доставка оборудования на объект.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 АНКЕТА ИЗУЧЕНИЯ СОСТОЯНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Наименование фирмы	
Ф.И.О. ответственного лица	
Должность	
Телефон	

Среднегодовые скидки на предложение, %

Разрешенное использование земельного участка	Год		
	2009	2010	2011
Многоэтажное жилье			
ИЖС			
Садоводство			
Промышленное (производство, склад)			
Коммерческое (для размещения торговых, офисных зданий, гостиниц)			
Спортивное			
Рекреационное и лечебно-оздоровительное			

Динамика цен предложений/сделок по годам (за базовый период принимается 2009 год)

Разрешенное использование земельного участка	Год		
	2009	2010	2011
Многоэтажное жилье	100%		
ИЖС	100%		
Садоводство	100%		
Промышленное (производство, склад)	100%		
Коммерческое (для размещения торговых, офисных зданий, гостиниц)	100%		
Спортивное	100%		
Рекреационное и лечебно-оздоровительное	100%		

Какой, по Вашему мнению, процент составляет скидка на предложение в случае срочной продажи или реализации объекта залога для использования земельного участка под ИЖС и садоводство? _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТНОГО ОПРОСА

В опросе принимали участия следующие компании и их представители.

Эксперт	Организация	Контактное лицо	Должность	Телефон
1	ООО "ЦЭОС"	Альберг Борис Робертович	Оценщик	320-97-75
2	ООО "Невский Альянс"	Васько Сергей Феликсович	Руководитель отдела коммерческой недвижимости	935-72-76
3	ООО "АРИН"	Попова Инна Николаевна	Руководитель отдела оценки	950-48-98, 600-03-94
4	ООО «ЦЭОС»	Речкина Татьяна Александровна	Ведущий специалист, оценщик	320-97-75
5	ООО "ЦЭОС"	Стабровская Ксения Юрьевна	Заместитель Генерального директора	8-921-994-14-37
6	ЗАО "Агентство Бекар"	Белоусова Олеся Сергеевна	Руководитель проектов отдела оценки	490-70-00, 490-70-01
7	ООО «ЦЭОС»	Бойко Андрей Юрьевич	Генеральный директор	320-97-75
8	ООО «АФК-аудит»	Калинин Александр Сергеевич	Руководитель департамента методологического и аналитического обеспечения	8-921-647-61-61
9	ООО "Коллиерз Интернешнл"	Анна Сигалова	Старший консультант	718-36-18

Результаты опроса представлены ниже.

Величина скидки на предложение

Год	Назначение	Эксперты								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
2009	Многоэтажное жилье	25		15	30	10	30	15	17,5	20
	ИЖС	15		10	20	20	20	20	17,5	
	Садоводство	15		10	20	20	20	20	30	
	Промышленное	30		25	40	20	35	15	45	50
	Коммерческое	25		25	30	20	35	20	27,5	40
	Спортивное	15			20	30	40	10	30	30
	Рекреационное	15			20	30	40	10	30	30
2010	Многоэтажное жилье	10		10	20	10	20	10	12,5	15
	ИЖС	15		10	15	20	20	20	12,5	
	Садоводство	15		10	10	20	20	20	22,5	
	Промышленное	30	20	15	30	20	30	10	40	50
	Коммерческое	15		15	20	20	30	15	20	30
	Спортивное	15			15	30	40	10	25	30
	Рекреационное	15			15	30	40	10	25	30
2011	Многоэтажное жилье	10		5	10	10	15	5	7,5	10
	ИЖС	10		5	10	20	10	20	7,5	
	Садоводство	15		5	5	20	10	15	7,5	
	Промышленное	20	10	10	20	20	20	10	35	20
	Коммерческое	15		10	10	20	20	15	12,5	20
	Спортивное	15			10	30	30	10	15	30
	Рекреационное	10			10	30	30	10	15	30

Динамика стоимости земельных участков

Год	Назначение	Эксперты								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
2009	Многоэтажное жилье	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	ИЖС	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Садоводство	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Промышленное	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Коммерческое	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Спортивное	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Рекреационное	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2010	Многоэтажное жилье	100	105	70	80	100	115	110	110	120
	ИЖС	100		70	85	100	105	100	115	
	Садоводство	100		70	80	100	105	100	100	
	Промышленное	100	100	65	60	100	105	110	100	
	Коммерческое	100	100	65	85	100	105	100	105	110
	Спортивное	100			70	100	100	100	105	
	Рекреационное	100			70	100	100	100	105	
2011	Многоэтажное жилье	100	110	90	85	100	130	120	120	120
	ИЖС	100		90	90	100	110	110	125	
	Садоводство	100		90	90	100	110	110	105	
	Промышленное	100	105	85	65	100	105	120	100	110
	Коммерческое	100	100	80	90	100	110	110	110	110
	Спортивное	100			75	100	100	100		
	Рекреационное	100			75	100	100	100		