



Rusland SP

«ПРИЗРАЧНЫЕ» МИЛЛИАРДЫ

ОЖИДАНИЯ ПРОДАВЦА

СДЕЛКА

ОЖИДАНИЯ ИНВЕСТОРА

«ПРИЗРАЧНЫЕ» МИЛЛИАРДЫ

КАК ПРОДАТЬ УЧАСТОК?

Часть I. ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ
ПРОДАВЦОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ЧТО СМОТРЯТ НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ И ПЛАТЕЖЕСПОСОБНЫЕ ИНВЕСТОРЫ?

Наибольшую активность на рынке земли проявляют:

- ✓ девелоперы жилой недвижимости
- ✓ федеральные торговые сети
- ✓ инвесторы в гостиничную недвижимость

ЖИЛЬЕ – ИСКОМЫЕ МЕТРАЖИ:

ТИПИЧНАЯ ЗАЯВКА КЛИЕНТА НА ПОИСК УЧАСТКА В МОСКВЕ / МО

- ❏ участки с ГПЗУ от 10 тыс. кв. м наземной площади будущих улучшений – в районе текущей застройки девелопера;
- ❏ участки с ГПЗУ от 25 тыс. кв. м наземной площади будущих улучшений – в привлекательных спальных районах в пределах МКАД с удаленностью не более 1 км от станции метрополитена;
- ❏ участки с утвержденным ППТ / с ГПЗУ от 100 тыс. кв. м наземной площади будущих улучшений – за пределами МКАД; для небольших компаний – тяготение к осваиваемым ранее направлениям. Участки без ППТ рассматривают наиболее крупные девелоперы
- ❏ Московская область и Новая Москва – в приоритете удаленность не более 10-15 км от МКАД, тяготение к существующим городам

ТРЕБОВАНИЯ КЛЮЧЕВЫХ ИГРОКОВ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ:



Локация: требования зависят от стратегии развития компании.

Преимущественно привлекательными признаются участки с адекватной транспортной доступностью (возле ст. метро); наличие факторов, повышающих стоимость кв. м жилья (близость к парку, водным объектам, иным привлекательным для конечных пользователей объектов).



Рентабельность инвестиций: для московского региона не менее 30%



Особые условия покупки: возможность оплаты части стоимости участка площадями в будущем объекте,



Градостроительные документы: для большинства девелоперов интересно наличие утвержденного проекта планировки территории/ градостроительного плана земельного участка



Для участков без градостроительной документации:

- ✓ отсутствуют «неснимаемые» санитарно-защитные зоны
- ✓ отсутствуют ограничения «историко-культурного характера»
- ✓ отсутствуют иные ограничения, при которых новое строительство/реконструкция невозможны



КАК ЗА ТРИ МИНУТЫ ОЦЕНИТЬ СПРАВЕДЛИВЫЙ БЮДЖЕТ СДЕЛКИ ДЛЯ УЧАСТКА С ГПЗУ

- (Здесь и далее – с учетом затрат лендлорда на смену ВРИ): эквивалент 50% площадей в будущем проекте – участки в ЦАО в престижных локациях;
- эквивалент 30% площадей в будущем проекте – от границы ЦАО до ТТК (для престижных северо-западных, юго-западных локаций – в том числе за ТТК);
- эквивалент 20-25% площадей в будущем проекте – до МКАД;
- 12-15% – не более 15 км от МКАД.

НАИБОЛЕЕ РЕАЛИСТИЧНЫЙ БЮДЖЕТ ДЕНЕЖНОЙ ЧАСТИ СДЕЛКИ- ОТ 0,5 ДО 4,0 МЛРД. РУБ.

ЕСЛИ ВАШ ПРОЕКТ СТОИТ ДОРОЖЕ, А ВЫХОД В ДЕНЬГИ ПРИНЦИПИАЛЕН – «ДЕЛИТЕ» ЕГО, ПОВЫШАЯ ЛИКВИДНОСТЬ!

ИНВЕСТОРЫ – «ЖИЛИЩНИКИ». ДВЕ СТОЛИЦЫ:

ПЕТЕРБУРЖЦЫ В МОСКВЕ:

Бюджет: 0,5 – 2 млрд. руб.

Особые условия покупки: возможность оплаты части стоимости участка площадями в будущем объекте

Градостроительные документы: желательно наличие утвержденного проекта планировки территории/ градостроительного плана земельного участка.

При отсутствии ППТ/ ГПЗУ отсутствие «неснимаемых» СЗЗ, объектов культурного наследия и т.д.

МОСКВИЧИ В ПЕТЕРБУРГЕ:

Бюджет: 1 – 3 млрд. рублей

Особые условия покупки: возможность оплаты части стоимости участка площадями в будущем объекте

Градостроительные документы: желательно наличие утвержденного проекта планировки территории/ ГПЗУ.

При отсутствии ППТ/ГПЗУ **обязательно** – корректная зона по Генплану и ПЗЗ



МОСКВИЧИ в Москве:

денежный вход до 4 млрд руб

КОГДА ПРОИСХОДИТ ПЕРЕЛОМ ОЖИДАНИЯ ПО ЦЕНЕ, И ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ЛИ МОЖНО ОЖИДАТЬ 1000 ДОЛЛ. США И БОЛЕЕ ЗА КВ. М ПОЛЕЗНЫХ УЛУЧШЕНИЙ (КВАРТИР)?

❏ получите разрешение на строительство и проектную декларацию и попытайтесь продать весь проект оптом по цене от 60 до 120 тыс. руб. за кв. м квартир и выше.;

❏ есть ли спрос на приобретение квартир оптом?

как минимум пять инвесторов и околобанковских структур в настоящий момент активно подбирают оптовый пул квартир в Москве и МО с бюджетом от 0,5 до 3,0 млрд. руб.

❏ увеличьте свои шансы – адекватные планировки, проект вышел на стройку и т.д.

ТРЕБОВАНИЯ РЯДА ГОСТИНИЧНЫХ ИНВЕСТОРОВ. МОСКВА

3* бюджет до 1,0 млрд р.



Локация: зависит от бренда оператора и уровня будущей гостиницы, а также целевого клиента

- Инвесторы, ориентированные на бизнес-аудиторию смотрят участки в бизнес-кварталах, а также на основных магистралях города желательно до ТТК. В пределах 500 м до метро
- Инвесторы, ориентированные на туристический поток, рассматривают участки в непосредственной близости от «генераторов спроса» (памятники истории/архитектуры, туристические места и т.д.)



Площадь улучшений: наземная площадь здания: 5 – 12 000 кв. м



Номерной фонд: 100-250 номеров



Особые требования: возможность запроектировать здание с номерами, расположенными по «коридорному типу», то есть номера с единой входной группой и лестницей в соответствии с пожарными нормами и единым коридором на этажах



Градостроительные документы: желательно наличие градостроительного плана земельного участка

4-5* бюджет до 1,5 млрд р.



Локация: участки в топовой локации внутри Садового / внутри Бульварного кольца. Первая линия видовых улиц и проспектов.



Площадь улучшений: наземная площадь 9 000 – 18 000 кв. м



Номерной фонд: 150-250 номеров



Градостроительные документы: желательно наличие градостроительного плана земельного участка

ТРЕБОВАНИЯ КЛЮЧЕВЫХ ПРОДУКТОВЫХ РИТЕЙЛЕРОВ НА РЫНКЕ

- ☒ **Конфигурация участков:** желательна правильная прямоугольная форма
- ☒ **Площадь участков под гипермаркеты:** от 2 до 5 Га
- ☒ **Статус:** частная собственность, долгосрочная аренда
- ☒ **Видимость:**
 - ✓ первая линия,
 - ✓ зоны интенсивных транспортных и человеческих потоков (основные магистрали с возможностью организации полосы торможения и разгона, съезда, заезда; густонаселенные кварталы, включая активно развивающиеся проекты комплексного освоения территорий).
- ☒ **Регионы:** численность населения в отдельных населенных пунктах от 120 тыс. человек (вся Россия)
- ☒ **Специфика посадки:** гипермаркет преимущественно устраивается в один уровень, парковка открытого типа. Парковка размещается впереди «коробки», либо ее некоторая видимая часть.
- ☒ **Зона по Генплану и ПЗЗ:** корректные для объектов торговой недвижимости (земли промышленности, общественно-деловые зоны, жилые зоны с включением объектов оптово-розничной торговли).
- ☒ **Градостроительные документы:** желательно наличие ГПЗУ



ТИПИЧНЫЕ **ЗАБЛУЖДЕНИЯ** ПРОДАВЦОВ ПРИ ОЦЕНКЕ УЧАСТКА

ОШИБКА №1

Выставление **нереалистичной стоимости участка,**

ОСНОВАННОЙ
НА ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ С
НЕВЕРНОЙ ОЦЕНКОЙ ПРОДАЖ
БЕЗ УЧЕТА

ЦЕНОВОЙ ПОЛИТИКИ КОНКРЕТНОГО
ИНВЕСТОРА
И РЯДА ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАСХОДОВ



МОСКВА. УЧАСТКИ ПОД ЖИЛЬЕ.

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ ПРОДАВЦА. ТИПИЧНЫЕ РАСХОЖДЕНИЯ:



Не учитывается стратегия инвестора, рассматривающего участок для приобретения. Позиционирование жилых комплексов: класс – объекта и технология строительства



Не учитывается демпинговая ценовая политика молодых девелоперов



Не учитываются расходы на смену ВРИ (используйте калькулятор на сайте dgi.mos.ru)



Не учитываются сроки выхода на площадку (дисконтирование доходов и расходов). Переоценивается потенциал от доходов по паркингу.



Не учитывается стоимость заемных денег



ОШИБКА №2

Выставление **нереалистичной стоимости участка,**

**ОСНОВАННОЙ
НА «ВОЗДУШНОЙ КОНЦЕПЦИИ».
ЗАЯВЛЕННЫЕ ОБЪЕМЫ
СТРОИТЕЛЬСТВА
НЕ МОГУТ БЫТЬ
РЕАЛИЗОВАНЫ**



МОСКВА. УЧАСТКИ ПОД ЖИЛЬЕ.

**РАССЧИТЫВАЙТЕ ТЭП УЧАСТКА С УЧЕТОМ РЕКОМЕНДАЦИЙ ОРГАНОВ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ
ВЛАСТИ И НОРМИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ:**

Отсутствие утвержденных Правил землепользования и Застройки: **необходимость ориентироваться на рекомендации органов исполнительной власти**

Не выше 25 000 кв. м на ГА 

Объекты соц. инфраструктуры :

ДОУ:

- 54* места на 1000 жителей;
- нормативная площадь объекта: 20 кв. м на место;
- площадь участка: 40 кв. м на место

ШКОЛЫ:

- 124 места на 1000 жителей;
- нормативная площадь объекта: 13,8 кв. м на место;
- площадь участка: 22 кв. м на место

ПОЛИКЛИНИКИ:

- взрослые – 13,2 пос./см /1000 жит. (площадь объекта: 14 кв. м на пос./смену),
- детские – 4,4 пос./см /1000 жит. (24 кв. м на пос./смену)



МОСКВА. ПРИМЕР РАСЧЕТА ТЭП. УЧАСТКИ В ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОНАХ БЕЗ ППТ/ГПЗУ :

№	Наименование показателя	Примечание	Значение показателя
1	Площадь участка		X
2	Природные и озелененные территории		резервирование не менее 10% площади для создания объектов природных и озелененных территорий при разработке планировочных решений по реорганизации производственных зон города
3	Участок под строительство проездов городского значения		в среднем от 5 до 15%
4	Площадь территории под размещение объектов соц. инфраструктуры: ➤ ДОУ ➤ школа ➤ поликлиника	ДОУ	54* места на 1000 жителей; - площадь участка: 40 кв. м на место
		Школа	124 места на 1000 жителей; - площадь участка: 22 кв. м на место
		Поликлиника	- взрослые – 13,2 пос./см /1000 жит. (площадь объекта: 14 кв. м на пос./смену), - детские – 4,4 пос./см /1000 жит. (24 кв. м на пос./смену)
5	Площадь участка под жилищное строительство		Общая площадь участка за вычетом площади под природные и озелененные территории, площади участка под проезды, площади участков под строительство объектов социальной инфраструктуры

МОСКВА. ПРИМЕР РАСЧЕТА ТЭП. УЧАСТКИ В ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОНАХ БЕЗ ППТ/ГПЗУ :

№	Наименование показателя	Значение показателя
1	Площадь земельного участка под жилищное строительство	X
2	Принимаемая плотность застройки участка жилой застройки	■ 25 тыс. кв. м на Га
3	Допустимая высотность жилой застройки	■ 70 м (или иное значение)
4	Расчетная этажность жилой застройки	■ Допустимую высотность делить на высоту этажа (3, 2 м)
5	Общая площадь наземной части жилой застройки в габаритах наружных стен	■ Площадь участка умножить на плотность застройки
6	Общая наземная площадь объекта жилищного строительства	■ Площадь наземной части умножить на коэффициент 0,9
7	Общая площадь квартир	■ Общая наземная площадь умножить на коэффициент 0, 75*

Итого коэфф полезной (продаваемой) площади в диапазоне 0,62 –0,65

**НАЙДИТЕ
БРОКЕРА,
КОТОРЫЙ:**

проведет
градостроите
льный анализ
возможностей
строительства
на участке

подготовит
финансовую
модель и
меморандум

определит
адекватную
стоимость
участка

определит
круг
возможных
инвесторов



Rusland SP

«ПРИЗРАЧНЫЕ» МИЛЛИАРДЫ

ОЦЕНКА РИСКОВ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ УЧАСТКОВ

**Часть II. ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ
ПОКУПАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**





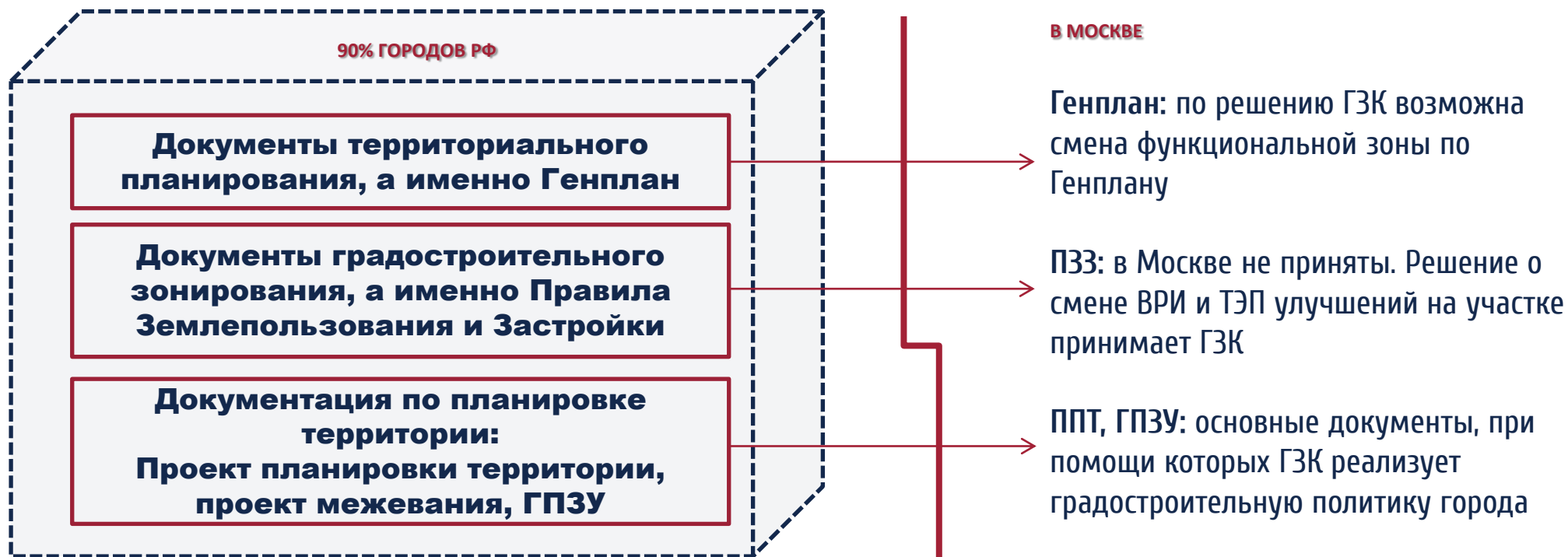
Rusland SP



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТАЦИЯ. ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕССА СОГЛАСОВАНИЙ В Г. МОСКВЕ



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТАЦИЯ. ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕССА СОГЛАСОВАНИЙ В Г. МОСКВЕ



НОРМАТИВНАЯ БАЗА

Технические регламенты; САНПИН, 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия» и т.д.; Градостроительные нормативы (МГСН и т.д.)



РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА УЧАСТКА НА ЭТАПЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ. ОСОБЕННОСТИ:

90% ГОРОДОВ РФ

Анализ градостроительной документации всех уровней:

- ✓ Определение ограничений по использованию территории, определенных в документах территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории;
- ✓ Определение возможности корректировки и внесения изменений в указанные документы;
- ✓ Ограничения и обременения, связанные с правовыми и имущественными ограничениями (в том числе сервитуты, и т.д.) при реализации проекта;
- ✓ Природоохранные ограничения (водоохранные зоны, природоохранные зоны и т.д.);
- ✓ Санитарные ограничения (СЗЗ и Санитарные разрывы);
- ✓ Ограничения, связанные с техническими зонами (зоны охраны сетей и т.д.);
- ✓ Специальные ограничения (например, связанные с аэропортами и т.д.);
- ✓ Ограничения, связанные с памятниками истории и культуры и зонами их охраны;
- ✓ Зеленые насаждения;
- ✓ Иные факторы

В МОСКВЕ:

Поскольку ПЗЗ в Москве не приняты, то решение о видах разрешенного использования земельного участка и возможных объемов строительства на участке принимает ГЗК в «ручном режиме».

В связи с чем прогноз о возможности строительства по площадкам без утвержденного ГЗК ППТ и/или ГПЗУ затруднителен.

Целесообразным является анализ истории обращений в органы исполнительной власти по участку (анализ протоколов ГЗК, имеющихся в открытом доступе).

Результат анализа позволяет делать точный прогноз относительно возможного строительства на участке



КАКИМ БУДЕТ ПРОЦЕСС ПОДГОТОВКИ ГРАД.ДОКУМЕНТОВ , ЕСЛИ ВЫ ХОТИТЕ ПОСТРОИТЬ ЖИЛЬЕ НА МЕСТЕ БЫВШЕГО ПРОИЗВОДСТВА:

В ГОРОДАХ, ГДЕ ГЕНПЛАН И ПЗЗ ПРИНЯТЫ (НА ПРИМЕРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА)

ЭТАП 1 – изменить функциональную зону по Генплану: Процесс внесения изменений в Генплан предполагает: прохождение комиссии по землепользования и застройки, прохождение общественных слушаний, чтения в Законодательном собрании Санкт-Петербурга, подпись губернатора.

ЭТАП 2 – изменить ВРИ по ПЗЗ: Процедура включает в себя: прохождение комиссии по землепользованию и застройки г. Санкт-Петербурга, прохождение общественных слушаний, чтения в Законодательном собрании Санкт-Петербурга, подпись губернатора.

Процесс внесения изменений в Генплан и ПЗЗ запускается органами исполнительной власти, когда собирается критическая масса заявок на подобные изменения. Все изменения в Генплан и ПЗЗ – бесплатны (за исключением оплаты подготовки град. обоснований)

ЭТАП 3- изготовление и утверждение ППТ и получение ГПЗУ

В МОСКВЕ:

ЭТАП 1: согласование ППТ/ГПЗУ на ГЗК г. Москвы

ЭТАП 2: согласование ГЗК суммы оплаты за изменение ВРИ в соответствии с ГПЗУ

ЭТАП 3: оплата изменения ВРИ в соответствии с расчетами ДГИ



КЛЮЧЕВЫЕ РИСКИ





ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ЗОНЫ ОХРАНЫ





ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ЗОНЫ ОХРАНЫ

Объект культурного наследия
(федеральные, региональные, местные, выявленные):

- памятники;
- ансамбли;
- достопримечательные места

Территория объекта культурного наследия

Охранная зона объекта культурного наследия («строгая буферная зона»)

Зона регулирования и застройки хозяйственной деятельности («буферная зона с послаблениями»)

Зона охраняемого природного ландшафта



ТРЕБОВАНИЯ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:

В границах территории объекта культурного наследия:

- 1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- 2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;
- 3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.



САНИТАРНО – ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ. ГРАД-ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ





САНИТАРНО – ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ. ГРАД-ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

Требования к размеру санитарно-защитных зон в зависимости от санитарной классификации предприятий, к их организации и благоустройству устанавливают СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «**Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов**».

В соответствии с классификацией предприятия и объекты относятся к одному из 5 классов со следующими размерами санитарно-защитных зон:

- для объектов I-го класса - 1000 м;
- для объектов II-го класса - 500 м;
- для объектов III-го класса - 300 м;
- для объектов IV-го класса - 100 м;
- для объектов V-го класса - 50 м.

Сокращение размеров ранее установленных санитарно-защитных зон для промышленных предприятий и иных объектов 3 - 4 - 5 классов устанавливаются по Решению Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации или его заместителя (п. 2.18, п. 2.19 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов").



СПЕЦ.ТЕРРИТОРИИ. ТРАНСПОРТНО – ПЕРЕСАДОЧНЫЕ УЗЛЫ. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИЗЪЯТИЕ



-  Граница зоны влияния ТПУ
-  Граница разработки ППТ для ТПУ
-  Граница размещения капитальных объектов ТПУ (изъятие)

Федеральный
закон от
05.04.2013
№ 43-ФЗ

ЕСЛИ ВЫ РАССМАТРИВАЕТЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ **ВОЗЛЕ МЕТРО**, НЕОБХОДИМО ПРОВЕРИТЬ, НЕ ПОПАДАЕТ ЛИ УЧАСТОК В ЗОНУ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ТПУ, ТО ЕСТЬ **ПОД ИЗЪЯТИЕ**

ЛЭНДХАНТИНГ

и в завершении раздела...



Для поиска земельного участка, соответствующего Вашим ожиданиям, мы создаем проектную группу, включающую:

- непосредственно лендхантера (руководитель группы, переговоры с владельцами земельных участков, координация группы);
- инвестиционного аналитика (расчет показателей экономической эффективности инвестиций, подтверждение комплексных расценок у партнера-подрядчика (СК ПСП), подтверждение графика и стоимости продаж жилья у партнера –брокера (Биново Century 21)
- градостроительного аналитика (анализ градостроительной документации всех уровней и возможностей ее корректировки);
- эксперта по град-экологическому анализу;
- эксперта по объектам культурного наследия

Проведение узкоспециализированных видов работ:

- град-экологический анализ,
- историко-культурный анализ,
- анализ спец. территорий (ТПУ, кладбища, зоны аэропортов и т.д.)





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



www.ruslandsp.com



Rusland SP
сентябрь 2015