

**Замечания к предварительным результатам
ГКО земельных участков на территории Московской области
по состоянию на 01.01.2018г.**

Карцев П.В.,
к.э.н., MRICS, член Совета РОО,
Генеральный директор Valrus Ltd.
Pavel.Kartsev@valrus.com

Кириллов Ю.И.,
Руководитель проектов по оценке Valrus Ltd.
Yuri.Kirillov@valrus.com

Канивец А.А.,
Оценщик 1 категории Valrus Ltd.
Andrey.Kanivets@valrus.com

В октябре 2018 года для ряда корпоративных клиентов компанией Valrus Ltd. были оказаны консультационные услуги по анализу предварительных результатов ГКО объектов недвижимости Московской области и подачи замечаний к проведенным расчетам. 2 ноября закончился прием замечаний к промежуточному отчету № 01/2018 «об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области», выполненный ГБУ Московской области «Центр кадастровой оценки», и уже можно подвести краткие итоги о выявленных в предварительных результатах и указанном отчете методологических ошибках.

В целом проведенный компанией Valrus Ltd. анализ показал неоднозначные результаты. Оценка части категорий объектов недвижимости с учетом ограничений применяемой методологии и доступной в распоряжении ГБУ МО информации выполнена на высоком уровне и полученные результаты достаточно адекватно отражают рыночную конъюнктуру.

Однако по части категорий объектов недвижимости результаты анализа показали низкий уровень контроля качества, в том числе используемых в оценке рыночных данных (подбор аналогов), применении методологии оценки и адекватность полученных результатов.

В частности, нам хотелось бы подробнее осветить оценку кадастровой стоимости земельных участков следующих категорий:

1. Земельные участки промышленно-складского назначения.....2
2. Земельные участки с разрешенным использованием под АЗС10
3. Земельные участки с разрешенным использованием под дачное строительство17

1. Земельные участки промышленно-складского назначения

Анализируя оценку участков промышленного назначения, мы столкнулись с тем, что стоимость земли под промышленными предприятиями в городских населенных пунктах вблизи МКАД оценена на уровне около 7000 руб. за 1 кв.м, что очевидно превышает рыночный уровень цен. Исходя из нашего опыта и проводимого регулярно анализа рынка и оценок подобных площадок, мы понимаем, что участки под настоящими промышленными предприятиями (не придорожным сервисом, автомойками или складами, используемыми для розничной и мелкооптовой торговли) обычно не превышает 4000 руб./м2 даже вблизи МКАД. При большей стоимости земли строительство не только крупных предприятий, но даже логистических комплексов попросту экономически нецелесообразно.

Примененная методика оценки для земельных участков данной группы основана на статистическом моделировании рыночных цен по выборке аналогов, т.е. построена корреляционно-регрессионная модель, учитывающая такие факторы как удаленность от МКАД, нахождение участка в населенном пункте городского или сельского типа, либо в межселенных землях, обеспеченность транспортной и инженерной инфраструктурой, а также масштаб участка. Сами по себе выбранные ценообразующие факторы и модель выглядит логично. Значит дело прежде всего в используемой выборке исходной рыночной информации (аналогов) и подходах к работе с ней.

Формирование выборки аналогов

Согласно тексту проекта отчета (табл. 171, стр. 466, Том 2.1), оценка кадастровой стоимости земельных участков подгруппы 6.1.1. «Производственные объекты с полными характеристиками» сегмента «Производственная деятельность», к которой отнесен рассматриваемый объект, определена методом статистического (регрессионного) моделирования.

Таблица 171 Обоснование применения подходов и методов к оценке земельных участков. Сегмент 6. Производственная деятельность

Наименование подгруппы	6.1. Производственные объекты. Моделирование		6.2. Объекты, обеспечивающие деятельность	6.3. Объекты природного сервиста	6.4. Линейные объекты		
	6.1.1. Производственные объекты с полными характеристиками	6.1.2. Производственные объекты с неполными характеристиками			6.4.1. Иные линейные объекты		6.4.2. Земли общего пользования
Наименование метода	Метод статистического (регрессионного) моделирования	Метод моделирования на основе УПКС	Метод моделирования на основе УПКС	Метод типового (эталонного) объекта	Метод моделирования на основе УПКС		
Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости	пп. 9.2.2.5.3.2 Методических указаний	пп. 1.3 и пп.7.2.3 Методических указаний, в связи с недостаточностью рыночной информации, информации о местоположении и о других характеристиках объектов	пп. 1.3 и пп.7.2.3 Методических указаний, в связи с недостаточностью рыночной информации, информации о местоположении и о других характеристиках объектов	пп. 9.2.2.5.3.4 Методических указаний	пп.7.2.3 Методических указаний		

Для построения регрессионной модели был произведен сбор рыночной информации об объектах недвижимости – совокупная выборка объектов-аналогов (собранный рыночная информация с учетом всех поправок представлена в Приложении 4 к Проекту отчета в таблице «Рыночная информация»).

Объекты-аналоги, использованные для расчета кадастровой стоимости, представляют собой три группы: земельные участки, здания, помещения (названия приведены в соответствии с параметром «Вид объекта недвижимости» таблица "4.6.6.1.07. Рыночная информация.xlsx" Приложения 4 Проекта отчета).

- земельные участки – свободные земельные участки, предлагаемые на продажу;
- здания – земельные участки, предлагаемые на продажу с находящимися на них зданиями;
- помещения – помещения производственно-складского назначения, по которым в объявлении не указана площадь участка.

В процессе анализа и расчета кадастровой стоимости участков оценочной группы б.1.1. «Производственные объекты с полными характеристиками» для построения статистической регрессионной модели часть объектов-аналогов была исключена из итоговой совокупной выборки.

Далее в целях построения статистической модели из совокупной выборки объектов-аналогов формировалась обучающая выборка, на которой проводилось построение модели, и контрольная выборка, на которой проверялось качество построенной модели.

Проведенный нами анализ данных выборок по параметру скорректированная цена объектов-аналогов, полученных из таблицы "4.6.6.1.07. Рыночная информация.xlsx" Приложения 4 Проекта отчета, представлен в следующих таблицах.

Таблица 1. Анализ обучающей выборки

Параметр	Обучающая выборка. ВСЕГО	земельный участок	здание	помещение
количество	297	171	91	35
доля	100%	58%	31%	12%
минимум	75,7	217,5	75,7	312,6
максимум	7 744,4	7 200,0	6 975,8	7 744,4
среднее	2 049,1	1 804,9	1 978,2	3 426,1
медиана	1 722,6	1 618,2	1 611,7	3 047,5

Таблица 2. Анализ контрольной выборки

Параметр	Контрольная выборка. ВСЕГО	земельный участок	здание	помещение
количество	297	169	94	34
доля	100%	57%	32%	11%
минимум	107,0	217,5	107,0	691,6
максимум	8 541,2	4 350,0	7 125,9	8 541,2
среднее	2 067,0	1 644,1	2 225,4	3 731,0
медиана	1 722,6	1 566,0	1 678,0	3 416,9

Таблица 3. Объекты-аналоги, исключенные из совокупной выборки

Параметр	Исключенные. ВСЕГО	земельный участок	здание	помещение
количество	492	169	276	47
доля	100%	34%	56%	10%
минимум	11,1	15,2	11,1	275,3
максимум	7 350,0	7 350,0	4 968,1	4 345,7
среднее	1 553,7	1 712,0	1 333,4	2 277,9
медиана	1 305,0	1 305,0	1 154,8	2 637,5

В результате анализа данных таблиц 1, 2, 3 можно сделать следующие выводы:

- в числе аналогов присутствуют аналоги, которые имеют иное назначение – например, офисно-торговое или для придорожного сервиса, оставаясь при этом в категории земель промышленности. Цена таких аналогов учитывает и отражает различие в использовании, поэтому такие аналоги нельзя применять для оценки участков, используемых под

производство. В качестве примера можно привести аналог с идентификатором {897BAF41-3923-4320-9132-04EC6DF19DFD}.

- максимальную стоимость аналогов в обучающей и контрольной выборках показывают аналоги категории «Помещения» (7744,4 и 8541,2 руб./кв. м соответственно). В Исключенной выборке, напротив, максимальную цену показывает аналог из категории Земельный участок – 7350 руб./кв. м.
- максимальное значение из категории аналогов «Помещение» в обучающей и контрольной выборке значительно превышает максимальное значение в исключенной выборке - в обучающей в 1,8 раза, в контрольной в 2 раза.
- среднее значение в обучающей и контрольной выборке выше медианы соответствующей выборки (обучающая $3426,1 / 3047,5 = 12\%$; контрольная $3731/3416,9 = 9\%$), что свидетельствует о смещении общего числа аналогов в выборке в область более дорогих. В исключенной выборке прослеживается обратная ситуация: $2277,9 / 2637,5 = -13\%$.
- среднее значение цены минимально в обучающей и контрольной выборках в группе аналогов «Земельный участок» и максимально в группах аналогов «Здание» и «Помещение». То есть минимально в той группе аналогов, которые являются объектам, подлежащим кадастровой оценке, прямыми аналогами и требуют значительно меньшего числа корректировок для получения итоговой скорректированной цены аналога, которая впоследствии должна быть использована для построения корректной регрессионной модели.

Данные факты говорят о том, что *сформированные обучающая и контрольная выборки по своим параметрам имеют тенденцию к смещению цены аналога к более высокой цене за 1 кв. м* и значительно отличаются от параметров исключенной выборки аналогов.

Более подробный анализ примененной статистической регрессионной модели, использованной для расчета кадастровой стоимости земельных участков оценочной группы «б.1.1. Производственные объекты с полными характеристиками», позволяет сделать следующие замечания.

Выделение доли стоимости земельного участка в цене аналогов по группе «Здания»

При выделении доли стоимости земельного участка в цене аналогов «Здания» был использован фактор «этажность». Фактор этажности представляется недостаточным, чтобы в полной мере корректно учесть долю стоимости земли в общей стоимости единого объекта недвижимости (здание и земля), так как не в полной мере учитывает площадь здания, соотношение площадей здания и земли и, как следствие, вклад земли в стоимость единого объекта недвижимости. В наибольшей мере это сказывается при выделении доли земли из аналогов, имеющих этажность более 1 этажа.

При этом более корректным и уместным является фактор плотности застройки как отношение площади здания к площади земельного участка, который в более явной и корректной форме позволяет выделить стоимость земли. В данном показателе учитывается и этажность здания. В соответствии с данными таблицы "4.6.6.1.07. Рыночная информация.xlsx" Приложения 4 исходная информация для получения расчетного показателя «плотность застройки» есть.

Неточное, некорректное выделение доли земли из цен аналогов аналогов приводит к некорректному определению цен объектов, формирующих существенную долю выборки, и как следствие некорректным параметрам статистической регрессионной модели.

Выделение доли стоимости земельного участка в цене аналогов по группе «Помещения»

Аналоги из этой группы имеют самые высокие удельные показатели скорректированной стоимости земли (см. таблицы 1, 2 и 3 выше). Причиной завышенных скорректированных цен земли, используемых для формирования выборки и моделирования является некорректное выделение доли стоимости единого объекта недвижимости, приходящейся на землю.

Площадь земельных участков, соотносимой с продаваемыми помещениями, у таких аналогов не указана. Для выделения доли земли используется коэффициент 0,43. Согласно пп. 1.2.2.16.2. Описание механизма определения площади земельного участка, Том 2.1, данный коэффициент представляет собой нормативную плотность застройки промышленных территорий согласно СНиП.

1.2.2.16.2. Описание механизма определения площади земельного участка

Расчет площади земельного участка для объектов-аналогов, представляющих собой помещения (площадь земельных участков не указана в объявлении) проводился исходя из нормативной плотности застройки для разных сегментов недвижимости.

Земельные участки, предназначенные для размещения производственно-складских объектов

Площадь земельных участков, приходящихся на каждый из объектов определялась на основании фактических данных, присутствующих в рыночной информации, либо, исходя из нормативной плотности застройки, а именно путем деления соответствующей производственной площади на нормативную плотность застройки, которая была определена на основании СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП П-89-80*» и составила 0,43.

При этом нормативная плотность застройки 0,43 выражает всего-навсего требуемую обеспеченность промышленного здания земельным участком с точки зрения *площади*. Но не учитывает вклад земельного участка в стоимость такого аналога с точки зрения *стоимости*. Даже при использовании нормативных или средних показателей плотности застройки необходимо также учитывать и среднее отношение стоимости 1 кв.м свободного земельного участка к стоимости 1 кв.м улучшений (без учета стоимости земли).

Например, для помещения 1000 м² плотность застройки 0,43 говорит только о том, что к данному помещению относится 232 кв.м земли. Корректной корректировкой к цене единого объекта недвижимости для определения стоимости 1 кв.м земельного участка, на котором он расположен будет следующая:

$$C_{зу} = C_{еон} * \frac{Ц_{зу}}{0,43 * C_{окс} + C_{зу}}$$

Допустим стоимость единого объекта равна 10000 руб./кв.м помещения. Средняя стоимость свободного участка на территории области, например, равна 2500 руб./м², а средняя стоимость улучшения равна 20000 руб./кв.м. Исходя из этого, стоимость земли, относящейся к помещению, должна определяться следующим образом:

$$10000 * 2500 / (0,43 * 20000 + 2500) = 10000 * 0,2252 = 2252 \text{ руб./кв.м}$$

При этом согласно Отчету стоимость участка в данном случае определена как $10000 * 0,43 = 4300$ руб./кв.м. Как видно из данного примера, ***неверная корректировка для выделения***

стоимости земли из аналогов по группе «Помещения» может приводить к крайне существенному искажению цен данных аналогов в выборке (в основном в сторону завышения, в 2 раза и более).

Кроме того, считаем, что при наличии достаточного объема аналогов свободных земельных участков и земельных участков со зданиями и низкой плотностью застройки, использование аналогов по подгруппе «Помещения» нерационально и в силу необходимости введения существенных корректировок в изначальные цены предложения, может приводить к существенным искажениям цен в выборке и соответственно ошибкам в модели и итоговых результатах.

Проверка результатов оценки соответствию данным рынка

Для определения диапазона стоимости земельных участков в одном из городов Подмосковья, был проведен анализ рыночной информации, представленной в таблице "4.6.6.1.07. Рыночная информация.xlsx" Приложения 4 Проекта отчета.

В процессе анализа были отобраны земельные участки по следующим критериям:

- свободные от застройки земельные участки,
- статус населенного пункта расположения – город,
- численность населения населенного пункта – не менее 100 тыс. чел.,
- удаленность от МКАД – граница Московской области-Московское малое кольцо (гр. МО-ММК),
- расстояние до МКАД – до 10 км включительно.

В результате как из совокупной выборки, так и из исключенной выборки было отобрано 9 аналогов. Результаты отбора представлены в следующей таблице.

Таблица 4. Примерный расчет кадастровой стоимости участка

Код аналога	№ аналога в БД	Описание объекта-аналога (текст объявления)	Город	Цена объекта-аналога, руб.	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена, руб./кв. м
{02546043-82A3-4025-85D2-4563A9E5B3B6}	15	{02546043-82A3-4025-85D2-4563A9E5B3B6} Земельный участок предложение-продажа Площадь: 5000 Одинцовский Одинцово Полная цена: 23700000 Удельная цена: 4740 (Продам земельный участок 50.0 соток в Одинцово г., Одинцовском районе, Московской области Продам земельный участок промназначения площадью 0,5 га, 10 км от МКАД по Минскому ш., в черте г. Одинцово (новый жилой мкр. Одинцово-1, активно застраивается компанией ПИК), адрес: 26 км автодороги М1 "Беларусь" (50 метров к северу от Минского ш.) В непосредственной близости от участка активно строится новая транспортная развязка. По границе центральные коммуникации (магистральный газ, вода, электричество, канализация). Выгодное расположение для вашего бизнеса в непосредственной близости от Минского ш., удачные подъездные пути, въезд-выезд на Минское шоссе - в обоих направлениях. Участок в собственности у физлица. Документы готовы к сделке. Категория земель:земли промышленности, энергетики, Вид разрешенного использования:строительство промышленных объектов Вид права:собственность Транспортная доступность:подведена автодорога)	г. Одинцово	20 619 000	5 000	4 124

ЗАМЕЧАНИЯ К ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ ГКО

Код аналога	№ аналога в БД	Описание объекта-аналога (текст объявления)	Город	Цена объекта-аналога, руб.	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена, руб./кв. м
{6E91300F-3911-42A5-967E-1E80F1616B07}	492	{6E91300F-3911-42A5-967E-1E80F1616B07} Земельный участок предложение-продажа Площадь: 10000 Химки Полная цена: 30000000 Удельная цена: 3000 (С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный ровный участок 1 Га (можно значительно больше) из огромного актива, расположенный в 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе вблизи н.п. Шереметьево- Московская область, Химкинский р-н. Категория: Земли населенных пунктов. Вид использования земли: для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов и производственно-складских объектов. Уникальная транспортная доступность- аэропорт Шереметьево, терминал Шереметьево Карго в 1 км от участка. Ленинградское шоссе в 6 км. Дмитровское шоссе- в 7 км. Съезд с новой автомагистрали Москва С-Петербург в 1,5 км от участка Железнодорожная ветка в 150 м от актива, возможно заведение путей непосредственно на участок. Речной причал вблизи от участка. Две подъездные дороги местного значения. Отсутствуют обременения и ограничения на строительство. Коммуникации: эл)	г Химки	26 100 000	10 000	2 610
{F64AB1B6-AA58-4FA9-A211-FAE58F203FB6}	1049	{F64AB1B6-AA58-4FA9-A211-FAE58F203FB6} Земельный участок предложение-продажа Площадь: 11000 Мытищи Полная цена: 65000000 Удельная цена: 5909.0909 (Гуля, Лот №161768 Продается земельный участок 1,1 Га. в Мытищах, земли населенных пунктов, участок в городе, расположен в хорошем месте, Под строительство Производственной базы, Офисно- торгово складских помещений. Собственность цена 65.000.000. Хорошее транспортное сообщение, до Москвы 15 мин до метро и ж/д станции. Гуля , доб. 108, ЛОТ №161768)	г Мытищи	56 550 000	11 000	5 141
{A82C3C23-770D-44DE-8EE0-AA005512412D}	724	{A82C3C23-770D-44DE-8EE0-AA005512412D} Земельный участок предложение-продажа Площадь: 12200 Одинцовский Одинцово Полная цена: 75000000 Удельная цена: 6147.541 (Продается земельный участок "для размещения производственно-складского комплекса" в Южной промзоне г.Одинцово. Подъезд как с Минского, так и Можайского шоссе)	г Одинцово	65 250 000	12 200	5 348
{1006D01B-E6D1-435C-B4C0-B9A43C0565DB}	68	{1006D01B-E6D1-435C-B4C0-B9A43C0565DB} Земельный участок предложение-продажа Площадь: 18763 Химки Полная цена: 130000000 Удельная цена: 6928.5296 (Продажа: земельный участок общей площадью 187.63 сот. Расположение: Московская область, Химки, квартал Яковлево. Удобная транспортная доступность: Ленинградское шоссе, 13 км от МКАД. Коммуникации: электричество по границе участка, водоснабжение, газ, канализация. Категория земли - земли населенных пунктов, разрешенное использование - промышленные земли. Оформлено в собственность. (:860801:))	г Химки	113 100 000	18 763	6 028
{4012AE4A-197E-4187-9E9F-0461A8172F69}	296	{4012AE4A-197E-4187-9E9F-0461A8172F69} Земельный участок предложение-продажа Площадь: 20000 Химки Полная цена: 100000000 Удельная цена: 5000 (Продажа: участок общей площадью 200 соток. Расположение: Московская область, Химки, микрорайон Подрезково, Квартал Черкизово. Хорошая транспортная доступность: Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД. Коммуникации: газ по границе участка, электричество по границе участка. Категория земли - земли населенных пунктов, разрешенное использование - промышленные земли. Оформлено в собственность. (:813636:))	г Химки	87 000 000	20 000	4 350

ЗАМЕЧАНИЯ К ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ ГКО

Код аналога	№ аналога в БД	Описание объекта-аналога (текст объявления)	Город	Цена объекта-аналога, руб.	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена, руб./кв. м
{1C0450D6-2F72-40A1-A2FF-013553308230}	112	{1C0450D6-2F72-40A1-A2FF-013553308230} Земельный участок предложение-продажа Площадь: 30000 Химки Полная цена: 90000000 Удельная цена: 3000 (С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный ровный участок 3 Га (можно по желанию от 30 сот) из огромного актива, расположенный в 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе вблизи н. п.Клязьма- Старбеево- Московская область, Химкинский р-н. Категория: Земли населенных пунктов. Вид использования земли: для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов и производственно-складских объектов. Вблизи аэропорт Шереметьево, терминал Шереметьево Карго в 1 км от участка. Ленинградское шоссе в 6 км. Дмитровское шоссе- в 7 км. Две подъездные дороги местного значения. Отсутствуют обременения и ограничения на строительство. Коммуникации: электричество, газоснабжение. Соседние участки активно осваиваются. Собственность. Добро пожаловать! С уважением, Галина.)	г. Химки	78 300 000	30 000	2 610
{5FB45595-4795-4CC4-8E22-41B3567F5358}	424	{5FB45595-4795-4CC4-8E22-41B3567F5358} Земельный участок предложение-продажа Площадь: 58900 Мытищи Полная цена: 250000000 Удельная цена: 4244.4822 (Предлагается к продаже право аренды земельного участка площадью 5,89 га в г. Мытищи. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения производственной базы. Договор аренды земельного участка от 01.03.2012, сроком на 49 лет (до 2060 года). Все центральные коммуникации расположены по границе участка, возможно выделение мощностей под крупное производство. Земельный участок граничит: с юга ЛЭП 220кВ, водовод промышленный и далее территория, отведенная под размещение производственно-складского и гостиничного комплекса на расстоянии около 70 м.; с севера Волковское шоссе и далее территория кладбища; с запада территория ТЭЦ-27, с востока ЛЭП 220кВ, территория под размещение двух автосервисов, водопровод промышленный. На земельном участке здания, сооружения, иные капитальные строения отсутствуют. Земельный участок в настоящее время находится за ограждением территории ТЭЦ-27, устройство автономного ограждения (перено)	г. Мытищи	217 500 000	58 900	3 693
{8E996F5B-1236-40B5-99B0-7686A2DD0E54}	607	{8E996F5B-1236-40B5-99B0-7686A2DD0E54} Земельный участок предложение-продажа Площадь: 60000 Мытищи Полная цена: 245000000 Удельная цена: 4083.3333 (Предлагаем к продаже земельный участок площадью 6 га, расположенный на удалении 4 км от МКАД под строительство производственно-складского комплекс площадью 26 000 кв.м. На участок получен ГПЗУ. Земельный участок в долгосрочной аренде на 49 лет. Участок расположен на первой линии Волковского шоссе, по периметру огорожен бетонным забором. Имеются въездные ворота. По близости ж/д ветка. Участок обладает идеальной транспортной доступностью для легкого и грузового автотранспорта. Рядом остановка общественного транспорта, а также 2 станции метро: Челобитьево и Медведково. Дополнительная информация по запросу.)	г. Мытищи	213 150 000	60 000	3 553
		ИТОГО среднее				4 162

Средняя стоимость земельных участков составила 4162 руб./кв.м. Данный показатель соответствует рыночным данным по Московской области, что подтверждается и материалами

проекта отчета №01/2018 «Об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области»:

▪ **Ценовая информация о рынке земельных участков, предназначенных для размещения объектов производственного назначения**

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Московской области представлено достаточно большое количество объявлений о продаже как застроенных, так и незастроенных участков промышленного назначения. Анализ цен предложений будет представлен ниже.

В информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» зарегистрировано 18 сделок по продаже земельных участков промышленного назначения, которые были совершены в 2017 году. Удельные цены сделок находятся в достаточно широком интервале от 272,77 руб./кв. м до 33776,88 руб./кв. м. (доверительный интервал, отвечающий 95% доверительной вероятности по данному набору сделок образует диапазон от 3808,40 до 5626,59 руб./кв. м, средняя цена сделки — 4717,50 руб./кв. м).

Дополнительным подтверждением корректности наших выводов является то, что целый ряд предприятий в крупных подмосковных городах, расположенных достаточно близко к МКАД, в рамках предыдущего тура оспаривало кадастровую стоимость своих земель и устанавливало стоимость в размере рыночной на уровне 2,5-4 тыс. руб./м². При этом уровень цен на рынке земельных участков Московской области в связи с кризисом 2014 г. с начала 2013 год на начало 2018 года не повысился, а наоборот снизился.

Таким образом, можно сделать однозначный вывод, что итоговый результат определения кадастровой стоимости земельных участков группы 6.1.1. «Производственные объекты с полными характеристиками» не может быть признан корректным, т.к. построенная статистическая регрессионная модель приводит к завышенному результату кадастровой стоимости, поскольку содержит ошибки при формировании выборки аналогов и определения их скорректированных цен, используемых при моделировании.

Выводы и предложения по оценке земельных участков промышленно-складского назначения:

1. Пересмотреть формирование выборки аналогов, исходя из следующих принципов:
 - a. сформировать четкие критерии выбраковки аналогов, которые в проекте Отчета в настоящее время отсутствуют в принципе,
 - b. выборка аналогов, принимаемых для моделирования, не должна иметь существенного отклонения средних цен от выборки исключенных аналогов в сторону увеличения средней цены земельных участков;
 - c. оставить в выборке аналогов, используемых для моделирования, максимальное количество свободных земельных участков, максимально исключить из выборки аналоги по подгруппам «Помещения», а также «Здания» с высокой плотностью застройки (выше нормативной), поскольку данные аналоги требуют внесения чрезмерно существенных корректировок, и соответственно снижают общую точность и достоверность моделирования.
2. Устранить ошибки при выделении стоимости земли из цен аналогов по подгруппам «Здания» и «Помещения», а именно:
 - a. Для аналогов по подгруппе «Здания» при определении доли земельного участка в цене единого объекта недвижимости вместо фактора «этажность» использовать фактор «плотность застройки»;
 - b. Для аналогов по подгруппе «Помещения» исправить ошибку в корректировке цены единого объекта недвижимости (в настоящее время корректировка

учитывает только нормативную плотность застройки, но не учитывает средние уровни цен на свободные земельные участки и среднюю стоимость улучшений).

3. Определить кадастровую стоимость земельных участков в ГНП вблизи МКАД в размере не превышающем 4000 руб./кв.м

2. Земельные участки с разрешенным использованием под АЗС

Проведенный анализ промежуточных результатов оценки земельных участков с разрешенным использованием под размещение АЗС показал, что при оценке данной категории земельных участков, вероятно, было допущено самое большое количество технических и методологических ошибок.

Согласно тексту проекта отчета (стр. 254, Том 2.2), земельные участки с разрешенным использованием под АЗС отнесены к оценочной подгруппе 6.3. «Объекты придорожного сервиса» сегмента «Производственная деятельность». Кадастровая стоимость участков данной подгруппы определена методом типового (эталонного) объекта.

В соответствии с Таблицей 322 «Состав факторов кластеризации земельных участков» (Том 2.2) земельные участки данной подгруппы были сгруппированы в кластеры по следующим признакам:

Таблица 322-Состав факторов кластеризации земельных участков

№ п/п	Наименования факторов кластеризации	Описание факторов кластеризации	Значения факторов кластеризации
1	Тип объекта	Характеризует использование земельного участка	АЗС с сопутствующими функциями (магазин, кафе и т.п.) Объекты придорожного сервиса (автосервис, шиномонтаж, автомойки и т.п.)
2	Удаленность от г. Москвы	Характеризует местоположение земельного участка	МКАД От МКАД до А107 (включительно) От А107 до А108 (включительно) За А108 (до границы Московской области)
3	Тип автодороги	Характеризует уровень развития транспортной инфраструктуры и интенсивность движения вблизи земельного участка	Автомобильные дороги федерального значения Автомобильные дороги регионального значения Автомобильные дороги местного значения
4	Линия застройки	Характеризует местоположение земельного участка относительно дороги	Первая линия Вторая линия и далее
5	Диапазон площади	Характеризует оптимальность использования земельного участка	Менее 10 ⁰⁰⁰ кв. м (включительно) Свыше 10 ⁰⁰⁰ кв. м
6	Тип населенного пункта (для земельных участков, расположенных в населенных пунктах)	Характеризует расположение земельного участка в населенных пунктах или за их пределами	Городские населенные пункты (ГНП) Сельские населенные пункты (СНП)

Всего для земельных участков было сформировано 32 кластера (таб. 330 Том 2.2)

ЗАМЕЧАНИЯ К ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ ГКО

Таблица 330-Группы земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса

Кластер	Тип	Тип автодороги/населенного пункта	Расстояние до МКАД	Площадь	Линия застройки
1а	АЗС	МКАД	МКАД	до 1 га	-0
2а	АЗС	МКАД	МКАД	более 1 га	-0
3а	АЗС	федерального значения	МКАД-А107	до 1 га	-0
4а	АЗС	федерального значения	МКАД-А107	более 1 га	-0
5а	АЗС	федерального значения	А107-А108	до 1 га	-0
6а	АЗС	федерального значения	А107-А108	более 1 га	-0
7а	АЗС	федерального значения	за А108	до 1 га	-0
8а	АЗС	федерального значения	за А108	более 1 га	-0
9а	АЗС	регионального значения	МКАД-А107	до 1 га	-0
10а	АЗС	регионального значения	МКАД-А107	более 1 га	-0
11а	АЗС	регионального значения	А107-А108	до 1 га	-0
12а	АЗС	регионального значения	А107-А108	более 1 га	-0
13а	АЗС	регионального значения	за А108	до 1 га	-0
14а	АЗС	регионального значения	за А108	более 1 га	-0
15а	АЗС	местного значения	МКАД-А107	до 1 га	-0
16а	АЗС	местного значения	МКАД-А107	более 1 га	-0
17а	АЗС	местного значения	А107-А108	до 1 га	-0
18а	АЗС	местного значения	А107-А108	более 1 га	-0
19а	АЗС	местного значения	за А108	до 1 га	-0
20а	АЗС	местного значения	за А108	более 1 га	-0
41а	АЗС	ГНП	МКАД-А107	до 1 га	-0
42а	АЗС	ГНП	МКАД-А107	более 1 га	-0
43а	АЗС	ГНП	А107-А108	до 1 га	-0
44а	АЗС	ГНП	А107-А108	более 1 га	-0
45а	АЗС	ГНП	за А108	до 1 га	-0
46а	АЗС	ГНП	за А108	более 1 га	-0
47а	АЗС	СНП	МКАД-А107	до 1 га	-0
48а	АЗС	СНП	МКАД-А107	более 1 га	-0
49а	АЗС	СНП	А107-А108	до 1 га	-0
50а	АЗС	СНП	А107-А108	более 1 га	-0
51а	АЗС	СНП	за А108	до 1 га	-0
52а	АЗС	СНП	за А108	более 1 га	-0

Кластеры были разбиты на группы, для которых были рассчитаны эталонные объекты. Фактически всего было рассчитано 4 эталонных объекта – участок на МКАД, участок на трассе федерального значения, участок на трассе регионального значения и участок на трассе местного значения. Далее для расчета все остальных кластеров к данным эталонным объектам применялись корректировки на удаленность от МКАД, площадь и тип населенного пункта.

Исходя из описанных критериев кластеризации и метода расчета кадастровой стоимости земельных участков подгруппы 6.3. «Объекты придорожного сервиса» можно утверждать, что данный расчет не учитывает важные ценообразующие факторы, такие как: направление, удаленность от МКАД (не учитывается внутри кластера), и нахождение объекта в населенном пункте (учитывается ошибочно).

Согласно исследованию¹ рынка земельных участков под размещение АЗС компании «Атлант Оценка» по состоянию на январь 2018 года прослеживается зависимость стоимость земельного участка от направления, в котором располагается участок.

¹ <https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo?mode=all>

ЗАМЕЧАНИЯ К ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ ГКО

№ п.п	Направление	от 0 до 20 км от МКАД	от 21 до 40 км от МКАД	от 41 до 60 км от МКАД	от 61 до 80 км от МКАД	от 81 км от МКАД и выше
1	Северное направление	6 911	4 000	3 068	-	-
2	Северо-восточное направление	13 571	5 500	1 500	-	-
3	Восточное направление	27 157	7 136	6 143	-	-
4	Юго-восточное направление	4 000	2 500	2 300	2 000	1 550
5	Южное направление	6 418	8 034	1 447	950	367
6	Юго-западное направление	4 167	3 800	1 400	-	-
7	Западное направление	10 375	7 051	3 987	2 075	1 100
8	Северо-западное направление	7 833	4 058	3 615	-	-

Данная зависимость объясняет разной загруженностью шоссе в разных направлениях, что напрямую влияет на поток транспорта, количество автомашин, заезжающих на АЗС и, соответственно, на потенциальную доходность АЗС.

Разная загруженность шоссе также подтверждается исследованиями компании Яндекс², а также данными группы компаний Мособлреклама³, которые проводят исследования загруженности шоссе для прогнозирования доходности рекламных щитов, в отношении которых также как и в случае с АЗС прослеживается прямая зависимость стоимости от направления.

На стр. 277 Тома 2.2 проекта отчета указано:

Корректировка на муниципальный район также не проводилась, так как ранее было отмечено, что применительно к оцениваемым участкам с учетом их вида использования (объекты дорожного сервиса), направление и район расположения не оказывают значительного влияния на стоимость участков. По данным анализа рынка, для покупателей, в том числе приобретающих землю под строительство АЗС, представляют интерес участки, расположенные на любом направлении. В данном случае, на привлекательность участков существенное влияние оказывает интенсивность движения по автомобильным дорогам, в полосах отвода которых располагаются участки. ¶

Однако в разделе «1.2.2.12.9. Обзор рынка земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса (АЗС, автосервисов, автомоек и прочих подобных объектов)» Тома 2.1. проекта отчета данный вывод отсутствует, соответственно, отказ от применения данной корректировки ничем не обоснован.

Таким образом, можно сделать однозначный вывод, что проведенная кластеризация и последующий расчет полностью игнорируют один из основных ценообразующих факторов земельных участков под размещение АЗС и итоговые результаты оценки кадастровой стоимости, соответственно, определены неверно.

² https://yandex.ru/company/researches/2014/ya_dacha_msk,
https://yandex.ru/company/researches/2013/ya_commute_jams

³ <https://www.mosoblreclama.ru/chart/magistral/center>

Кроме того, примененная кластеризация излишне укрупненно учитывает фактор удаленности от МКАД и расположения в пределах города, и противоречит самим расчетам эталонных объектов.

Участы, расположенные на федеральных шоссе были определены на основании расчета 3 кластера. Расчет эталонного объекта для этого кластера (кроме того данный эталонный объект используется для расчета кластеров 4-8 и 41-52) выполнен на следующих 3 объектах-аналогах (Таблица 334 Том 2.2):

Таблица 334-Основные данные об объектах-аналогах, используемых для оценки эталонного участка кластер №3

Адрес объекта	Объект оценки обл.Московская, р-н Мытишинский, сельское поселение Фелоскинское, в районе д.Красная Горка. Кадастровый номер земельного участка: 50:12:0050315:2	Объект аналог №1 Московская область, Балашиха, Шелковское ш., мкр. Лукно (9 км от МКАД)	Объект аналог №2 Московская область, Одинцово (12 км от МКАД)	Объект аналог №3 Новая Москва, рядом с с. Первомайское, 21 км от МКАД (к/н 50:26:0180215:4)
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/suburban/148889883	https://www.cian.ru/sale/suburban/159779788	http://kupizemli.ru/yugozapad/kiievskoe-uchastok-14-ga-pod-prirodozhnyy-bizneszasstoyanku-pervomayskoe-novaya
Тип объекта	Земельный участок условно свободный	Земельный участок незастроенный	Земельный участок незастроенный	Земельный участок незастроенный
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата сделки предложения	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018
Разрешенное использование (назначение)	Для размещения автозаправочной станции	Размещение автозаправочной станции	Размещение автозаправочной станции	Под строительство торгово-заправочного комплекса
Площадь участка, кв. м	10 000	9 200	4 000	14 000
Муниципальный район городской округ	Мытищи	Балашиха	Одинцовский	Наро-Фоминск
Тип дороги	Федерального значения	Федерального значения	Федерального значения	Федерального значения
Расстояние от МКАД	МКАД-А107	МКАД-А107	МКАД-А107	МКАД-А107
Наличие инженерных сетей	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи	Электроснабжение
Цена, руб.	-	100 000 000	50 000 000	115 000 000
Цена, руб./кв. м	-	10 869,6	12 500,0	8 214,3

Объект-аналог №3 является единственным земельным участком, который не расположен в черте населенного пункта. Объекты-аналоги №1 и №2 располагаются в черте г. Балашиха и г. Одинцово. Данный факт отражен в текстах используемых объявлений, легко проверяется в альтернативных источниках, а также по картам. Рассчитываемый эталонный объект на данных объектах-аналогах при этом используется для земельных участков, отнесенных к кластеру за чертами населенных пунктов на федеральном шоссе. Более того, данный эталонный объект далее используется для расчета кластеров 41-52 (Таб. 351 Том 2.2):

Таблица 351-Расчет удельной стоимости эталонных земельных участков для кластеров №41-64

Кластер	Тип	Тип населенного пункта	Расстояние до МКАД	Площадь	Линия застройки	Базовый кластер	Кадастровый номер эталонного земельного участка базового кластера	Площадь эталонного земельного участка базового кластера, кв. м	УПКС эталонного земельного участка базового кластера, руб./кв. м	Корректирующий коэффициент на тип населенного пункта	УПКС, руб./кв. м
41	АЗС	ГНП	МКАД-А107	до 1 га	-	3	50:12:0050315:2	10 000	10 935,38	0,92	10 060,73
42	АЗС	ГНП	МКАД-А107	более 1 га	-	4	50:09:0060510:3	25 500	10 298,84	0,92	9 474,93
43	АЗС	ГНП	А107-А108	до 1 га	-	5	50:26:0110807:1	10 000	5 801,53	0,92	5 337,41
44	АЗС	ГНП	А107-А108	более 1 га	-	6	50:09:0010334:33	16 300	5 586,73	0,92	5 139,79
45	АЗС	ГНП	за А108	до 1 га	-	7	50:07:0030515:2	10 000	3 463,88	0,92	3 186,77
46	АЗС	ГНП	за А108	более 1 га	-	8	50:18:0080441:33	21 322	3 287,69	0,92	3 024,67
47	АЗС	СНП	МКАД-А107	до 1 га	-	3	50:12:0050315:2	10 000	10 935,38	0,78	8 529,75
48	АЗС	СНП	МКАД-А107	более 1 га	-	4	50:09:0060510:3	25 500	10 298,84	0,78	8 033,10
49	АЗС	СНП	А107-А108	до 1 га	-	5	50:26:0110807:1	10 000	5 801,53	0,78	4 525,20
50	АЗС	СНП	А107-А108	более 1 га	-	6	50:09:0010334:33	16 300	5 586,73	0,78	4 357,65
51	АЗС	СНП	за А108	до 1 га	-	7	50:07:0030515:2	10 000	3 463,88	0,78	2 701,83
52	АЗС	СНП	за А108	более 1 га	-	8	50:18:0080441:33	21 322	3 287,69	0,78	2 564,40

Также необходимо отметить, что на стр.271 Тома 2.2 указано следующее:

Оцениваемый объект обладает следующим набором коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи. Объекты-аналоги №1 и №2 также обладают полным набором коммуникаций, объект-аналог №3 обеспечен только электроснабжением. Величина корректирующего коэффициента определяется на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2017», в соответствии с которыми определено среднее превышение стоимости земельного участка, обеспеченного каким-либо видом коммуникаций, над стоимостью земельного участка, не обеспеченного этим видом коммуникаций. ¶

Однако в представленных копиях объявлений в отношении объекта-аналога №1 информация о коммуникациях полностью отсутствует, в отношении объекта-аналога №2 указано, что только имеется возможность подключения коммуникаций (т.е. непосредственно на сам участок коммуникации не подведены), тогда как к объекту-аналогу №3 подключено 200 кВт электричества и имеется водоснабжение (скважина). Таким образом, корректировка по данному фактору (наличие коммуникаций) выполнена полностью ошибочно по всем объектам-аналогам.

Учитывая сказанное, объект-аналог №3 является наиболее обеспеченным с точки зрения коммуникаций, располагается вне черты населенного пункта и находится дальше всего от МКАД (21 км) и при этом является самым дешевым в выборке. Данный факт указывает, что примененный в рамках проекта отчета расчет некорректно учитывает факторы удаленности от МКАД и расположения в черте города.

Также необходимо отметить, что по данному эталонному объекту проведен расчет 12 оценочных кластеров (56,25% всех кластеров) или 1614 земельных участков из 2976 (54,23%) с использованием под АЗС (согласно расчетный файл Excel 6.3.2. АЗС_Сервис_Расчет.xlsx).

Участки, расположенные на региональных шоссе были определены на основании расчета 9 кластера. Расчет эталонного объекта для этого кластера (кроме того данный эталонный объект используется для расчета кластеров 9-14) выполнен на следующих 3 объектах-аналогах (Приложение 4, Excel файл «СП-ЗУ-эталон 9,11,13.xlsx»):

Расчет стоимости эталонных земельных участков 9,11,13 кластера вида использования "АЗС"				
	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Адрес объекта	Московская область, Одинцовский район, городское поселение Лесной городок, п. ВНИИССОК, Можайское шоссе, уч. 1, кадастровый номер 50:20:0070227:302	обл. Московская, г. Щелково, ш. Щелковское, рядом со спец. ротой ГИБДД	Московская область, г. Балашиха, 25-й км Щелковского шоссе	деревня Шолохово, Мытищинский район, Московская область
Источник информации	-	http://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-063-ga-pod-torgovo-gaziv/ekatelnyy-kompleks-shchelkovo	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_pridorozhnyy_servis_92_sotki_na_pervoy_linii_shchelkovskogo_shosse/	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_avtolehtsbentr_y_sholohovo_66_sotok/
Тип объекта	Земельный участок условно свободный	Земельный участок неавтостроенный	Земельный участок неавтостроенный	Земельный участок неавтостроенный
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата сделки/предложения	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018
Назначение участка	Для строительства комплекса придорожного обслуживания с автотранспортной станцией	Для строительства объектов придорожного сервиса	Под размещение объектов придорожного сервиса	Под размещение объектов придорожного сервиса
Площадь участка, кв. м	8 000	6 300	9 200	6 511
Муниципальный район/городской округ	Одинцовский	Щелковский	Балашиха	Мытищи
Направление (шоссе)	Можайское	Щелковское	Щелковское	Дмитровское
Тип дороги	Регионального значения	Регионального значения	Регионального значения	Регионального значения
Расстояние от МКАД	МКАД-А107	МКАД-А107	МКАД-А107	МКАД-А107
Наличие инженерных сетей	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи
Стоимость, руб.	-	49 000 000	70 000 000	45 000 000
Стоимость, руб. / кв. м	-	7 777,8	7 608,7	6 911,4

ЗАМЕЧАНИЯ К ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ ГКО

Все 3 земельных участка расположены на **первых линиях шоссе федерального значения⁴** – Щелковского и Дмитровского. Данный факт подтверждается текстами объявлений и проверкой местоположения по интерактивной карте Росреестра по кадастровым номерам. Однако в рамках расчета местоположение всех 3 земельных участков относят к дорогам регионального значения. Более того, объект-аналог №2 также используется при расчете эталонного объекта для кластеров (3-8 и 41-52) (табл.334 Том 2.2):

*Таблица 334 Основные данные об объектах-аналогах, используемых для оценки эталонного участка кластер-№-3**

Адрес объекта	Объект-эталон: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Фелоскинское, в районе д. Красная Горка. Кадастровый номер земельного участка: 50:12:0050315:2а	Объект-аналог-№1	Объект-аналог-№2	Объект-аналог-№3
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/suburban/14888988/	https://www.cian.ru/sale/suburban/159779788/	http://kuznetzi.ru/yugo-zapad/kevskoe-uchastok-14-ga-pod-podorozhnyu-biznesadstoyanku-pervomaykoe-novoyuz/
Тип объекта	Земельный участок условно свободный	Земельный участок незастроенный	Земельный участок незастроенный	Земельный участок незастроенный
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата сделки/предложения	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018
Разрешение использования (назначение)	Для размещения автозаправочной станции	Размещение автозаправочной станции	Размещение автозаправочной станции	Под строительство торгового заправочного комплекса
Площадь участка, кв. м	10 000	9 200	4 000	14 000
Муниципальный район/городской округ	Мытищи	Батайск	Одинцовский	Наро-Фоминск
Тип дороги	Федерального значения	Федерального значения	Федерального значения	Федерального значения
Расстояние от МКАД	МКАД-А107	МКАД-А107	МКАД-А107	МКАД-А107
Наличие инженерных сетей	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммункационные связи	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммункационные связи	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммункационные связи	Электроснабжение
Цена, руб.	-	100 000 000	50 000 000	115 000 000
Цена, +/ руб./кв. м	-	10 869,6	12 500,0	8 214,3

Если сравнить копии предложений данных аналогов, то очевидно, что это один и тот же объект, размещенный на разных площадках в разное время.

Объявление снято с публикации

Коммерческая земля, 0,92 га
Московская область, Балашиха, Щелковское ш., мкр. Лукино

Ипотека от 891 907 ₽/мес.
Посетительский счет
Оставить заявку

Площадь: **0,92 га** | Категория: **Земли промышленности**

На продажу предлагается придорожный земельный участок площадью 0,92 га, расположенный в 9 км от МКАД у трассы федерального значения. Первая линия Щелковское шоссе в сторону Москвы.

ВРИ: Размещение объектов дорожного сервиса: автозаправочных станций, автосалонов, тех. центров, автомоек, гостиниц, пунктов общественного питания, торговых площадей, стоянок для грузовых автомобилей и т. д.

Участок в собственности.

100 000 000 ₽

PRO

ГОД-Риалти
Агентство недвижимости
56 объявлений

РЕКЛАМА



РЕКЛАМА

РЕКЛАМА

⁴ В соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Статья 5. Классификация автомобильных дорог.

Участок под придорожный сервис 92 сотки на первой линии Щелковского шоссе

Фото Карты ★

70 000 000 RUB ▼
 760 870 RUB за сотку
 лот 28229

Местоположение
 Балашиха, городской округ Балашиха, Московская область
 Шоссе: Щелковское шоссе
 От МКАД: 9 км

Площадь
 Участка: 92 сот.

Цели использования:
 Земли под придорожный сервис

Участок

Площадь: 92 сот.
 Вид права: Собственность
 Категория земли: Земли промышленного назначения
 Вид разрешенного использования: под размещение объектов дорожного сервиса

Коммуникации

Электричество: По границе
 Газ: По границе

Описание

Продажа земельного участка под размещение объектов придорожного сервиса, Удобное местоположение, Участок непосредственно примыкает к федеральной трассе.50:15:0040407:64

У данных предложений совпадают площадь, описание местоположения и назначения. При этом при оценке эталонного объекта для кластеров 3-8 и 41-52 в рамках проекта отчета утверждается, что этот объект расположен на федеральном шоссе, и его стоимость составляет 100 млн. руб. А для оценки кластеров 9-14 утверждается, что этот же участок располагается на региональном шоссе, и его стоимость составляет 70 млн. руб.

Все вышеуказанное указывает на то, что объекты-аналоги при определении стоимости эталонного объекта для кластеров 9-14 подобраны некорректно. Данные объекты-аналоги расположены на шоссе федерального значения, не имеют подключенных коммуникаций, и данные по объекту-аналогу №2 противоречат информации, использованной для расчета других кластеров.

Выводы и предложения по оценке земельных участков промышленно-складского назначения:

Итоговый результат определения кадастровой стоимости земельных участков группы 6.3. «Объекты придорожного сервиса» с использованием под АЗС не может быть признан корректным, т.к. расчеты содержат множественные фактические и технические ошибки, кластеризация проведена излишне укрупненно и не учитывает важные ценообразующие факторы. Для корректного расчета стоимости данной подгруппы **необходимо провести подбор**

новых объектов-аналогов и перерасчет всей подгруппы в рамках выбранной модели с учетом всех ценообразующих факторов.

3. Земельные участки с разрешенным использованием под дачное строительство

Как показал проведенный анализ, в отношении земельных массивов больших площадей (более 1 Га) с разрешенным использованием под дачное строительство фактически не учитывается фактор площади.

На стр. 338 – 341 Тома 2.1 проекта отчета присутствуют четкие критерии группировки по фактору площади только для небольших участков площадью меньше или равной 1000 кв. м и 2200 кв. м. Таким образом, в данную оценочную группу попадают как малые земельные участки 10 соток, так и земельные массивы площадью более 10 га, что также подтверждается приведенными группировками и расчетами в Приложении 4 к проекту отчета.

При описании фактора площади при оценке земельных участков в проекте отчета делается следующие пояснение с последующим допущением (стр. 87-88 Тома 2.2. проекта отчета):

Также следует обратить внимание на следующее обстоятельство, касающееся ценообразующего фактора «Площадь». В перечне объектов недвижимости присутствуют объекты с нетипичной (очень большой или очень маленькой) площадью (например, земельный участок, предназначенный для размещения объектов торгового назначения с площадью 1 кв.м или 1°332°000 кв.м и др.). При построении статистических моделей с использованием фактора «Площадь», удельный показатель кадастровой стоимости таких объектов может сильно занижаться или завышаться (в зависимости от силы влияния фактора). В целях получения адекватных результатов оценки при определении кадастровой стоимости путем статистического моделирования при использовании в модели фактора «Площадь», диапазон площадей объектов оценки приводится в соответствие с площадями объектов-аналогов в выборке по соответствующей подгруппе. Соответствующее скорректированное значение присваивается фактору «Площадь» для модели». Таким образом, сделано допущение о том, что влияние площади (эффект масштаба) на стоимость объекта недвижимости ограничивается некоторыми характерными значениями площадей объектов соответствующей подгруппы, представленных на рынке (объектов-аналогов).¶

Для определения характерных площадей объектов различного функционального использования был проведен статистический анализ площадей объектов-аналогов. Данный анализ показал, что типичная площадь может быть определена в разрезе подгрупп сегментов 4 («Предпринимательство»), 7 («Транспорт») и 13 («Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»). Поскольку непосредственно минимальные и максимальные значения площади объектов-аналогов могут являться выбросами, в качестве статистически значимого диапазона площади в расчетах принят интервал между 5-м и 95-м перцентилем исходной выборки площадей объектов-аналогов, т.е. диапазон, охватывающий 90% всех аналогов, сведения о которых представлены в составе рыночной информации. Далее приведены расчеты характерных минимальных и максимальных площадей для указанных сегментов объектов недвижимости.¶

В соответствии с данным пояснением для оценочной группы 13 «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» сделан следующий расчет минимальной и максимальной площади объекта недвижимости (стр. 87-88 Тома 2.2. проекта отчета):

ЗАМЕЧАНИЯ К ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ ГКО

В составе земельных участков 13-сегмента выделены две подгруппы — «Малоэтажное ЖС» (включают объекты с кодами расчета вида использования 02:011, 02:013, 02:014, 02:020, 02:021, 02:030, 02:031, 13:000, 02:010) и «Земли СОД» (включают объекты с кодами расчета вида использования 13:021, 13:031, 13:011). В следующей таблице представлены результаты расчета минимальной и максимальной характерной площади в виде 5-го и 95-го перцентиля с учетом допустимого округления для выделенных подгрупп.

Таблица 233. Диапазон характерной площади для объектов 5-сегмента

Подгруппа	Минимальная характерная площадь	Максимальная характерная площадь
Земли СОД	600 кв. м	2 100 кв. м
Малоэтажное ЖС	600 кв. м	4 500 кв. м

Таким образом, для определения стоимости земельных массивов больших площадей ценообразование по фактору площади проводится как для земельного участка с площадью 2 100 кв. м. Данный факт подтверждается информацией с фонда данных государственной кадастровой оценки Росреестра:

Сведения об объекте недвижимости из проекта отчета

Кадастровый номер: [REDACTED]

Вид: Земельный участок

Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование (по справочнику): Для дачного строительства

Площадь: 198 978 кв. м

Местоположение: Московская область, р-н Дмитровский, [REDACTED]

Дополнительные сведения: Московская область, Дмитровский район, [REDACTED]

Сведения об объекте недвижимости в режиме online: [Посмотреть](#)

Сведения о результатах определения кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость: 159 875 968,50 руб.

Дата определения стоимости: 01.01.2018

Наименование оценочной группы: 13.2.2.2.2.1.1 СОД использование в СНП. Остальные МР и ГО. Объекты с полными характеристиками

Способ определения стоимости: Статистическое моделирование

Модель оценки: $Y=1353,49^{(1)}$ (метка(Вид СОД объединения) $^{(0)}$) $^{(0)}$ * 0,296008 $^{(2)}$ (R,0,086) (Расстояние от объекта до ближайшего ЖД вокзала, станция, платформы МО (граф)) $^{(4)}$ * 0,578 $^{(3)}$ * 0,18193 $^{(1)}$ * 168,89 (Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе Московской области (граф)) $^{(1)}$ * 0,5 $^{(3)}$ * 0,345411 $^{(1)}$ (метка(Вид покрытия подъездной дороги)) $^{(0)}$ * 0,196815 $^{(1)}$ (метка(Наличие коммуникаций)) $^{(0)}$ * 0,263306 $^{(1)}$ (T,4,067) (Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта) $^{(4)}$ * 0,5 $^{(3)}$ * 0,546277 (R,0,9374) (Расстояние от СОД объединения или КП до МКАД (сем)) $^{(4)}$ * 0,5 $^{(3)}$ * 1,55026 $^{(1)}$ (метка(Удаленность, кольца(Направление по сторонам света)) $^{(0)}$ * 0,433306 $^{(1)}$ * 0,940,686 (Площадь для модели * 5948) $^{(0)}$ * 0,577179

Описание ценообразующих факторов объектов оценки, использованных при построении модели оценки

Наименование ценообразующего фактора	Значение	Размерность	Подставляемое значение
Ф1: Вид СОД объединения	2	-	0,677253930979737
Ф2: Расстояние от объекта до ближайшего ЖД вокзала, станции, платформы МО (граф)	17,87	Километр	17,87
Ф3: Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе Московской области (граф)	11,78	Километр	11,78
Ф4: Вид покрытия подъездной дороги	2	-	0,700822334597243
Ф5: Наличие коммуникаций	1_0_1	-	1
Ф6: Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	1,34	Километр	1,34
Ф7: Расстояние от СОД объединения или КП до МКАД (сем)	57	Километр	57
Ф8: Удаленность, кольца(Направление по сторонам света)	ММК - МБК_северо-запад	-	1,451819127223776
Ф9: Площадь для модели	2 100	(Пусто)	2 100

В Приложении 4 проекта отчета в папке с данными по расчету 13-го оценочного сегмента «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» подсегмента 13.2.2.2.2.1.1. «СОД использование в СНП. Остальные МР и ГО. Объекты с полными характеристиками» предоставлен файл «Рыночная информация», в котором представлены объекты-аналоги. Проведенный анализ данной выборки объектов-аналогов показал, что из 4025 предложений по продаже земельных участков всего 176 (менее 5%) объектов площадью более 2100 кв. м (максимально установленной площади) и всего 9 (менее 0,5%) объектов площадью более 1 га.

Исходя из описания расчетов (Том 2.2 отчета, раздел 1.3.2.2.6. Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту 13 «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка», стр. 176 – 251), а также информации из фонда данных государственной кадастровой оценки Росреестра, расчетная модель для всей 13-й подгруппы не использовала фактор наличия/отсутствия межевания земельного участка. Ценообразование неразмежеванных земельных массивов больших площадей фактически строилось на предложениях по продаже размежеванных земельных участков маленьких площадей.

Таким образом, можно однозначно говорить, что примененная в рамках проекта отчета группировка объектов оценки, выборка объектов-аналогов, а также итоговая расчетная модель неприменима к земельным массивам больших площадей.

Выводы и предложения по оценке земельных участков промышленно-складского назначения:

1. Выделить земельные участки площадью более 0.5-1 га в отдельный подsegment и провести оценку на отдельной выборке соответствующих аналогов.
2. Ввести фактор масштаба, который бы учитывал не только нормируемую площадь для модели, но и фактическую площадь объектов оценки.

Мы искренне надеемся, что данный анализ, наши выводы и предложения будут учтены ГБУ Московской области «Центр кадастровой оценки» при доработке кадастровой оценки. Тем не менее, мы понимаем, что массовая оценка не может учесть индивидуальных особенностей всех объектов недвижимости, всех земельных участков, поэтому команда Valrus Ltd. Готова оказать помощь собственникам и иным заинтересованным лицам в уточнении кадастровой стоимости, принадлежащих им объектов после официального утверждения результатов государственной кадастровой оценки.

С уважением,

Команда Valrus Ltd.



Тел. +7 495 7951065

E-mail: info@valrus.com

www.valrus.com