

Проблемы учета инженерного обеспечения земельного участка при проведении экономической оценки недвижимости

В.М. Круглякова

профессор кафедры технологии, организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», доктор экономических наук (г. Воронеж)

М.А. Долгов

преподаватель кафедры финансы и кредит ФГБОУ ВО «Воронежский государственный университет» (г. Воронеж)

Виктория Марковна Круглякова, vinikat@mail.ru

Определение стоимости земельных участков, относящихся к территориям населенных пунктов, а также к землям промышленности или землям сельскохозяйственного назначения, в границах которых допускается возведение объектов капитального строительства (далее также – ОКС) или обустройство иных неотделимых улучшений, предусматривает учет различных ценообразующих факторов, состав и измерение которых взаимосвязано с текущим и наиболее эффективным использованием каждого участка [1]. К числу факторов, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость указанных земельных участков, следует отнести имеющиеся или гипотетически возможное инженерное обеспечение участка в части инженерных коммуникаций.

Следует отметить, что в настоящее время эволюция учета этой группы ценообразующих факторов в оценке недвижимости происходит в ситуации, когда в оценочном сообществе и в рядах рыночных аналитиков сохраняются методические и организационные противоречия (см, например, [2]). Такие противоречия усилились вследствие активного вовлечения оценщиков в процессы оспаривания кадастровой стоимости недвижимости. Их суть заключается прежде всего в следующих положениях:

1) основной проблемой оценки земельного участка в контексте анализа его инженерного обеспечения оказывается неоднозначная трактовка одного из ключевых понятий оценки земельного участка как «свободного» («незастроенного») или «застроенного». К этим понятиям традиционно в составе анализа наиболее эффективного использования единого объекта недвижимости (далее – ЕОН) добавляется термин «условно свободный» земельный участок. Также этот термин активно применяется при оценке стоимости участков в составе ЕОН при оспаривании кадастровой стоимости земли, когда возникает проблема отнесения той или иной части инженерных коммуникаций к земельному участку и к объекту (объектам) капитального строительства;

2) второй проблемой, по мнению авторов настоящей статьи, является то, что различными специалистами по-разному трактуются понятия «обеспеченность коммуникациями», «наличие коммуникаций» и иные формулировки, которые довольно часто применяются при оценке в обтекаемой и ничем не подтвержденной форме. Это следует и из обсуждений в профессиональной среде, и из комментариев к справочной литературе, содержащей рекомендации по использованию предлагаемых корректирующих коэффициентов. Каким конкрет-

но параметрам инженерного обеспечения участков эти коэффициенты соответствуют, детально не обсуждается. «Интервальное» представление данных позволяет «размыть» эту проблему, оставляя оценщику или эксперту право самостоятельного выбора значения корректировки;

3) и, наконец, сложности в формировании единого численного обоснования влияния различных коммуникаций на стоимость участков возникают вследствие того, что значения корректирующих коэффициентов, учитывающих различия в составе конкретных инженерных коммуникаций, в различной справочной профессиональной литературе порой существенно отличаются. Это приводит к непродуктивным дискуссиям между сторонниками и противниками той или иной оценки и ставит под сомнение обоснованность и достоверность тех или иных значений, примененных в расчетах. Конечно, составители справочной литературы приводят многочисленные пояснения по поводу того, что оценщик самостоятелен в принятии решения о выборе величины корректирующих коэффициентов, но в случае возникновения вопросов к проведенному оценщиком расчету положение оценщика или эксперта в этой ситуации остается сложным. Интервальные оценки отчасти могли бы решить эту проблему, но только для отдельных видов оценки и после того, как появится единый терминологический аппарат, который, как уже было указано, в настоящее время отсутствует.

Наиболее остро проблема применения неопределенной терминологии ощущается при оценке свободных земельных участков, так как чувствительность величины стоимости таких участков к параметрам инженерного обеспечения весьма высока [3]. В настоящее время в отношении терминов «свободный» и «условно свободный» участок довольно часто наблюдается применение «двойных стандартов». Например, если участок относится к «свободному» в силу

отсутствия на участке каких-либо зданий (скажем, этап планируемой застройки участка пока предусматривает оформление договоров на его технологическое присоединение к центральным инженерным сетям и подключений в виде «врезок» в наружные сети, а возведение здания не начато и в границах участка никаких сетей еще не прокладывалось), то без больших дискуссий такой участок признается обладающим более высокой рыночной стоимостью в условиях открытого рынка по сравнению с участком, у которого технологическое присоединение к сетям не оформлено и не осуществлено физически. При этом все соглашаются с тем, что факторы наличия технологических присоединений к центральным сетям относятся к стоимости земельного участка (см. [4]). Но как только мы переходим в сферу оценок и экспертиз для целей оспаривания кадастровой стоимости условно свободных земельных участков, входящих в стоимость единого объекта недвижимости, фактор наличия (отсутствия) технологических присоединений исчезает из расчета стоимости земельного участка, в результате чего стоимость участка снижается по сравнению с аналогичной оценкой в рыночных условиях. Возникает вопрос: если в стоимости затрат на создание ОКС, расположенного на таком участке, в соответствии с укрупненными расценками, как правило, учитываются затраты на прокладку внутриплощадочных распределительных сетей и на строительство собственно здания, то почему игнорируются и фактически не учитываются затраты на подключение внутриплощадочных сетей к наружным центральным коммуникациям? Утверждение об их несущественной величине вызывает серьезные возражения, которые могут быть подкреплены положениями ряда нормативных документов, регламентирующих соответствующие условия технологических присоединений сетей¹. В дополнение к таким положениям следует рассматривать со-

¹ Смотри:

пункт 87 (плата за технологическое присоединение к электрическим сетям) постановления Правительства

ответствующие региональные нормативы определения платы за подключение сетевых ресурсов.

Итак, все специалисты едины в том, что характеристики участка, на котором допускается капитальное строительство, связанные с наличием или отсутствием инженерных коммуникаций, оказывают существенное влияние на их стоимость. Однако далее начинаются различия в трактовках и интерпретациях применяемых признаков [9]. В частности, неоднозначность толкования термина «наличие коммуникаций» заключается в том, что зачастую под ним понимают различные признаки инженерного обеспечения участка. По мнению авторов настоящей статьи, их можно систематизировать (см. табл. 1).

Очевидно, что для каждого из перечисленных вариантов расчет стоимости земельного участка должен приводить к различной величине стоимости. По нашему мнению, утверждение, что между вариантами «коммуникации по границе» и «коммуникации подключены» нет существенной разницы, является необоснованным. Такая позиция иногда может быть свойственна риелтору, который не вникает в суть различий этих понятий или умышленно «повышает привлекательность» объекта до того момента, когда продавцу начинают задаваться кон-

кретные вопросы или запрашивается подтверждающая законность подключения документация. При этом благодаря развитию риелторской деятельности и перспективам возвращения ее законодательного регулирования появляются новые возможности взаимодействия риелторского, оценочного и экспертного сообществ с целью согласования применяемой терминологии и унификации форм объявлений, размещаемых в публичном пространстве и крайне важных для обоснования выводов исследований оценщиков и экспертов (см. [9]).

Теперь коснемся более детального описания проблем применения терминологии в различных весьма востребованных справочниках аналитиков рынка. Напомним, что в качестве основных типов инженерных коммуникаций, которые включаются в состав ценообразующих факторов при оценке земельных участков, как правило, рассматривают электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализацию, теплоснабжение (отопление) и коммуникации связи.

Если мы рассматриваем единый объект недвижимости нежилого назначения, представленный земельным участком и объектом (или объектами) капитального строительства, то состав инженерного обеспечения единого объекта недвижимости

Российской Федерации от 29 декабря 2011 года № 1178 «О ценообразовании в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике» (вместе с «Основами ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике», «Правилами государственного регулирования (пересмотра, применения) цен (тарифов) в электроэнергетике») (редакции от 2 марта 2021 года);

Раздел IV. Особенности подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения постановления Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 года № 644 «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (редакции от 22 мая 2020 года) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 1 июля 2020 года);

Раздел VI.2. Плата за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям постановления Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2000 года № 1021 «О государственном регулировании цен на газ, тарифов на услуги по его транспортировке и платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям на территории Российской Федерации» (вместе с «Основными положениями формирования и государственного регулирования цен на газ, тарифов на услуги по его транспортировке и платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям на территории Российской Федерации») (редакции от 19 марта 2020 года) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 13 сентября 2020 года);

приказ Федеральной антимонопольной службы от 16 августа 2018 года № 1151/18 «Об утверждении Методических указаний по расчету размера платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям и (или) размеров стандартизованных тарифных ставок, определяющих ее величину».

Таблица 1

Систематизация признаков различных параметров, характеризующих наличие или отсутствие коммуникаций

Признак наличия коммуникаций	Какие параметры учитываются при оценке стоимости земельного участка как свободного (условно свободного)	Признак, определяемый как специальный термин
Наличие технологических подключений к магистральной (проходящей по границе или в непосредственной близости от границ участка) сети (системе) и распределительных внутримощадочных сетей и инженерных сооружений непосредственно на участке вплоть до точки ввода в объект (объекты) капитального строительства и иные сооружения	Учитываются исключительно технологические подключения к центральным сетям и системам В случае оценки земельного участка как застроенного внутримощадочные сети и системы могут рассматриваться как неотделимые улучшения земельного участка дополнительно к учету технологических подключений	Коммуникации подключены Коммуникации подведены к ОКС
Наличие технологических подключений к магистральной сети (системе) – распределительных сетей на участке нет, участок де-юре не застроен	Учитываются исключительно технологические подключения к центральным сетям и системам, являющимся внешними по отношению к участку объектами	Коммуникации подключены
Технологических подключений нет, но технические условия на подключение сетей согласованы. Таким образом, возможность подключения соответствующих инженерных коммуникаций документально подтверждена	Учитывается только факт получения технических условий (без учета затрат на технологическое подключение соответствующих сетей)	Технические условия на подключение коммуникаций получены
Технологических подключений нет, документация, содержащая, актуальные технические условия на подключение сетей отсутствует, магистральные коммуникации, подключение к которым гипотетически возможно, проходят по границе участка или находятся в непосредственной близости от него	При отсутствии технологических подключений и технических условий на подключение учитываются гипотетические возможности подключения, но не само подключение	Коммуникации по границе
Коммуникации не подключены, технических условий или проекта строительства нет, расположение возможных точек подключения необходимых инженерных коммуникаций точно не установлено	Как правило, в этом случае определяются ориентировочные расстояния до предполагаемых точек подключения к сетям различного типа (с учетом состава сетей, необходимых для использования земельного участка с учетом его назначения при отсутствии возможности обустройства на самом участке источников соответствующих ресурсов (например, к внешним источникам может относиться электроснабжение и газоснабжение, а уже непосредственно на участке могут быть обустроены скважины и очистные сооружения)	Коммуникации на удалении

в общем случае может быть представлен совокупностью центральных и местных коммуникаций. Например, к участку могут быть подведены центральные коммуникации электроснабжения и газоснабжения, а на участке организованы скважина и местная канализация. В офисном, торговом, производственном или ином здании, связанном с постоянным пребыванием в нем людей или требующем создания определенных условий для технологического процесса, может быть организовано местное отопление и горячее водоснабжение или, напротив, охлаждение или кондиционирование воздуха помещений. Если на участке расположены склады или иные объекты, не требующие отопления, то к таким зданиям может быть подведено только электричество.

Таким образом, в границах одного и того же земельного участка состав инженерного обеспечения отдельных объектов капитального строительства может существенно отличаться. И если стоит задача разделить состав инженерного обеспечения собственно земельного участка (как условно свободного) и расположенных на нем объектов, то возникает проблема отнесения тех или иных коммуникаций к этим двум составляющим единого объекта недвижимости. Очевидно, что при таком разделении за основу должен быть принят тезис о том, что в результате разделения какие-либо коммуникации, имеющиеся в составе характеристик единого объекта недвижимости и определяющие всю совокупность его свойств, не должны «потеряться», то есть общий состав параметров, касающихся наличия или отсутствия инженерных коммуникаций должен оставаться неизменным.

В этом смысле авторы придерживаются следующей методической позиции:

1) при оценке земельного участка как свободного или как условно свободного характеристики участка, касающиеся инженерного обеспечения (обеспечения участка коммуникациями), должны рассматриваться единообразно – наличие технических

условий на подключение к центральным инженерным сетям и технологических присоединений (подключений) должно учитываться в составе стоимости земельного участка как отдельный ценообразующий фактор. Допущение о том, что вместо учета факта подключений к центральным сетям (при их наличии) должен приниматься признак «коммуникации по границе» представляется некорректным;

2) любые коммуникации и сооружения, расположенные в границах оцениваемого земельного участка (внутриплощадочные или распределительные сети и сооружения, то есть расположенные за границей эксплуатационной ответственности поставщика ресурсов), рассматриваются как улучшения земельного участка, не подлежащие включению в стоимость участка при его оценке как условно свободного;

3) состав коммуникаций и инженерных сооружений, подлежащих учету при оценке земельного участка, который не застроен ОКС, но имеет в своих границах распределительные сети и сооружения, если речь не идет об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка, оговаривается в задании на оценку, а соответствующие характеристики подлежат детальному описанию.

Для понимания текущей ситуации, связанной с проблемами неоднозначного применения специальной терминологии в сфере инженерного обеспечения земельных участков, авторы провели сравнительный анализ терминологии, применяемой в профессиональной справочной литературе.

Статистика рынка, публикуемая на портале <http://statrielt.ru> (сборник СтатРиелт за 4-й квартал 2020 года)

Основной термин «обеспеченность», применяемый для представления корректировок на коммуникации, означает, что «эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуника-

ции оплачены собственником». По сути, это понятие соответствует положению, когда технологические условия на подключение получены, но непонятно, осуществлено ли физически соответствующее технологическое присоединение к внешней (центральной) системе или сети.

Исходя из примененной терминологии под «не обеспеченными инженерными коммуникациями» участками можно понимать ситуации, связанные:

- с отсутствием коммуникаций по границе участка (то есть расположением возможных точек подключения коммуникаций на удалении от участка или полным отсутствием возможности подключения к коммуникациям);
- с наличием коммуникаций по границе участка, но отсутствием технических условий на подключение при прогнозируемой высокой стоимости оформления и осуществления технологического присоединения к центральным сетям.

Условия применения корректировок основаны на утверждении, что «в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура» (для иного варианта корректировки в принципе не рассматриваются).

При этом наряду с традиционными инженерными коммуникациями, а именно электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и водоотведением (канализацией), выделен фактор обеспеченности участка центральным теплоснабжением.

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2 (под редакцией Л.А. Лейфера)

В издании представлена наиболее детализированная информация о степени влияния различных инженерных коммуникаций на стоимость участков различного назначения (индустриальной, торгово-офисной, рекреационной застройки, а также застройки под индивидуальное жилищное строи-

тельство (ИЖС), многоэтажное жилищное строительство (МЖС) и объекты дорожно-го сервиса). Однако вновь возникает проблема интерпретации смысла фразы «обеспеченность коммуникациями», так как ее суть в принципе не раскрывается, а окончательное решение о целесообразности применения соответствующих корректировок остается за оценщиком. Несомненным достоинством справочника является разделение степени влияния различных типов коммуникаций для земельных участков, предназначенных под различные виды использования

Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) (под редакцией Е.Е. Яскевича)

В справочнике представлен ограниченный объем информации о степени влияния инженерных коммуникаций на стоимость земельных участков. Поскольку в сборнике преобладают данные о городах федерального значения (Москва и Санкт-Петербург), а также о «землях мелких населенных пунктов» Московской области, соответствующая аналитика имеет территориальные ограничения в применении. Выводы такой аналитики не всегда воспринимаются однозначно, так как описание признаков обеспеченности коммуникациями, как правило, представлено формулировками: «наличие инженерных сетей на участке» и «отсутствие инженерных сетей». В таком изложении наличие и отсутствие инженерных сетей может трактоваться по-разному, что приводит к неопределенности в использовании соответствующих данных. Еще большую путаницу в трактовку данных сборника вносит вывод, содержащий следующее обобщение: «различия между отсутствием и наличием коммуникаций на участке не выявлены». То есть корректировка на различие в коммуникациях в двух крупнейших городах России признается в принципе нецелесообразной. Исключение составляют данные о различии в стоимости «земель мелких населенных пунктов» Московской

области, для которых существенным фактором признается наличие газа на участке или рядом с участком по сравнению с отсутствием газа и возможности его подключения. При этом значение фразы «наличие газа на участке» можно трактовать и как учет наличия только технологического присоединения во внешней распределительной сети, и как дополнительно к нему внутриплощадочных сетей, проложенных по территории земельного участка.

Соответствующие данные, содержащиеся во всех трех справочниках, представлены в таблице 2.

Обобщая представленные рассуждения, следует отметить, что в настоящее время тема учета особенностей инженерного обеспечения земельных участков относительно учета инженерных коммуникаций остается дискуссионной отчасти и потому, что текущие обстоятельства подталкивают оценщика или эксперта к выбору такого варианта интерпретации понятий «застроенный» и «условно свободный» земельный участок, который представляется более удобным для достижения желаемой цели. В отношении оценки для целей оспаривания кадастровой стоимости недвижимости напрашивается аналогия с дискуссиями о целесообразности учета НДС в оценке рыночной стоимости ОКС (см. [2]).

Однако с коммуникациями все обстоит более системно и, на взгляд авторов, попытки отказа при оценке земельного участка от учета факта документального и физического подключения участка к центральным инженерным сетям (без учета стоимости внутриплощадочных распределительных сетей и сооружений) при наличии таких подключений представляются надуманными и методически некорректными. В качестве завершающего аргумента можно предложить сравнить фактор подключения коммуникаций к центральным сетям с фактором подъездных путей, которые, по сути, также являются инженерным обеспечением участка (автомобильные дороги и железнодорожные пути, равно как и трубопроводные системы и сети, относятся к понятию «инженерное обеспечение» [13]). При оценке земельного участка как условно свободного мы не задаемся вопросом, стоит ли учитывать наличие и тип подъездных путей, непосредственно подходящих к участку, – наличие подъездных путей и примыканий от магистралей (автомобильных или железнодорожных) к участку рассматривается в качестве очевидного ценообразующего фактора, повышающего стоимость участка соответствующего типа и, наоборот, их отсутствие или расположение на удалении от участка существенно снижает стоимость участка (см. [14]). При этом любые проезды внутри границ участка в составе ценообразующего фактора «подъездные пути» не учитываются. Возникает вопрос: почему за основу принимается столь противоречивая логика? Насколько это допустимо с научной и методической точек зрения в условиях кризиса доверия к профессиональному сообществу?

Авторы выражают уверенность в том, что по мере формирования единой системы методического обеспечения учета инженерных коммуникаций при оценке земельных участков будут разработаны единые объективные методические подходы и единообразные по применяемым понятиям справочные данные, позволяющие обеспечить учет таких важных факторов, как состав и уровень обеспеченности инженерными коммуникациями, а также решены иные дискуссионные вопросы, остающиеся в сфере оценки и стоимостной судебной экспертизы.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

Таблица 2

Сравнительный анализ средних значений и интервальных корректировок на коммуникации земельных участков

		Источник данных	
Ценообразующий фактор в составе группы «инженерные коммуникации»	Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2 Среднее значение по землям «офисно-торговой застройки» / «под ИЖС» / «под МЖС»	Справочник СтатРиэлт.	Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) Городские земельные участки (Москва, Санкт-Петербург) / земли под ИЖС мелких населенных пунктов (Московская область)
Электроснабжение, в том числе:			
трехфазное напряжение	1,16 / 1,18 / 1,20	1,12 (1,09–1,17)	Различия между отсутствием и наличием коммуникаций на участке не выявлены / нет данных
однофазное напряжение		1,07 (1,04–1,11)	
Газоснабжение (природный газ)	1,16 / 1,19 / 1,25	1,16 (1,07–1,29)	Различия не выявлены / 1,11–1,20 (без указания среднего)
Водоснабжение	1,18 / 1,18 / 1,15 общая величина	1,08 (1,05–1,13)	Различия не выявлены / 1,07–1,15 (без указания среднего)
Канализация		1,08 (1,05–1,13)	
Теплоснабжение		1,11 (1,03–1,22)	Различия не выявлены / нет данных

2. Баринов Н. П. Некоторые нерешенные вопросы оценки рыночной стоимости для целей внесения ее в государственный кадастр недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. № 11 (194). 2017. С. 21–29.

3. Эксперты НП «АРМО» о методологии оценки для целей оспаривания кадастровой стоимости. URL: <https://sroarmo.ru/blog/eksperty-pr-armo-o-metodologii-ocenki-dlya-celey-osparivaniya-kadastrovoy-stoimosti>

4. Доклад директора ГБУ РО «Центр государственной кадастровой оценки» А.Ю. Ульянова на тему: «Подключение к инженерным коммуникациям объекта недвижимости как ценообразующий фактор, влияющий на определение его рыночной и кадастровой стоимости»/ URL: <https://www.sites.google.com/site/vsevidyusebnyhrobot/raznoe-metodicki-konspekty-rukovodstva/podklucenie-k-inzenernym-kommunikaciam-obekta-nedvizimosti-kak-senoobrazujuj-faktor-vliausij-na-opredelenie-ego-ryuposnoj-i-kadastrovoj-stoimosti>

5. О ценообразовании в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике» (вместе с «Основами ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике», «Правилами государственного регулирования (пересмотра, применения) цен (тарифов) в электроэнергетике») : постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2011 года № 1178 : в редакции от 2 марта 2021 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 года № 644 : в редакции от 22 мая 2020 года (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 1 июля 2020 года). Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

7. О государственном регулировании цен на газ, тарифов на услуги по его транс-

портировке и платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям на территории Российской Федерации» (вместе с «Основными положениями формирования и государственного регулирования цен на газ, тарифов на услуги по его транспортировке и платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям на территории Российской Федерации») : постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2000 года № 1021 : в редакции от 19 марта 2020 года (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 13 сентября 2020 года). Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Об утверждении Методических указаний по расчету размера платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям и (или) размеров стандартизованных тарифных ставок, определяющих ее величину : приказ Федеральной антимонопольной службы от 16 августа 2018 года № 1151/18. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Круглякова В. М., Литвинова Л. А., Логачева М. К. Информационное обеспечение экономической оценки недвижимости в современных условиях // Финансы, экономика, стратегия. 2019. Т. 16. № 2. С. 22–29.

10. Сборник СтатРиелт за 4-й квартал 2020 года. Статистика рынка. URL: <http://statrielt.ru>

11. Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2 / под ред. Л. А. Лейфера. Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. URL: <https://inform-ocenka.ru/>

12. Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) / под ред. Е. Е. Яскевича. М. : ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020. 181 с.

13. Ничкова Н. Особенности оценки земельного участка с учетом инфра-

структуре. URL: <http://www.estimatica.info/assessment/land/145-osobennosti-otsenki-zemelnogo-uchastka-s-uchetom-infrastruktury>

14. Круглякова В. М., Дорожкина Е. В. Анализ основных элементов сравнения при определении стоимости земельного участка категории населенных пунктов / Наука и образование: инновации, инте-

грация и развитие // Материалы IV Международной научно-практической конференции (Уфа, 29–30 апреля 2017 года) / ответственный редактор О. Б. Нигматуллин. Уфа : автономная некоммерческая организация «Исследовательский центр информационно-правовых технологий», 2017. С. 113–117.

* * *



ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТОРЫ МОГУТ СМЕНИТЬ АКЦИИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Тревожная неопределенность на фондовом рынке, прежде всего, слухи о возможном «пузыре» на рынке ценных бумаг США, могут отпугнуть малоопытных инвесторов, подключившихся к биржевой игре в 2020 году. Наиболее консервативные из них во избежание рисков могут сместить фокус внимания на недвижимость, считают специалисты компании «БЕСТ-Новострой».

Прошедший год биржевые брокеры уже окрестили «годом частного инвестора»: с января по декабрь именно благодаря этому типу игроков объем торгов Московской биржи вырос более чем на 70% в относительном выражении и более чем на 1 трлн рублей – в денежном. Трейдеры отметили, что стратегия подавляющего большинства новичков сводилась к выкупу акций компаний, стоимость которых сильнее всего пострадала из-за пандемии (сырьевой сектор, авиаперевозки), а также к инвестициям в перспективный из-за той же пандемии ИТ-сектор.

«Однако сейчас время чудес и почти очевидных решений на фондовом рынке закончилось, – комментирует председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Дорохотова. – Дело в том, что большая часть новичков-2020 на Мосбирже – консерваторы, не имеющие доста точного опыта агрессивной торговли. Это видно хотя бы из показателей активности – раз в месяц и чаще сделки совершают менее одной пятой частных инвесторов, то есть большинство предпочитали долгосрочные вложения, либо вообще преследовали цель не столько приумножать капитал, сколько сохранить его. Такие инвесторы всегда предпочтут низкие риски высокой доходности, причём им не нужно настоящего обвала фондового рынка, чтобы выйти из игры – достаточно громких заявлений от известных ньюсмейкеров о том, что есть такой риск. И если на сегодняшний день ценные бумаги всё ещё привлекательнее банковских депозитов по потенциальной прибыли, то именно по параметру «риск/доходность» недвижимость сейчас интереснее».

По подсчетам аналитиков ИТ-платформы bnMap.pro в среднем рост стоимости московских новостроек за 2020 год превысил 20%. Подорожание, пусть и менее активное, скорее всего, сохранится до окончания государственной программы поддержки ипотечных заемщиков, то есть как минимум до середины 2021 года, если программа не будет продлена.

«Конечно, мы не ожидаем, что все частные инвесторы, пришедшие в 2020 году на фондовый рынок, сейчас резко продадут акции и вложатся в квадратные метры, а первичный рынок жилья получит триллион рублей инвестиций, – поясняет Ирина Дорохотова, – но даже десятая их часть может быстро поглотить месячный объем спроса на новостройки в Московском регионе. Ещё больший ажиотаж вообще ставит риск образования «пузыря» – ситуации, когда за квартал исчерпается годовой запас спроса, и рынок погрузится в состояние длительной стагнации, как это случилось в конце 2014 года. Однако, учитывая готовящийся объем вывода на рынок новых жилых комплексов, в первом полугодии складываются хорошие условия для входа в девелоперский проект на старте. Несомненно, какая-то часть вчерашних частных инвесторов с фондового рынка воспользуется этой возможностью».

По оценке специалистов bnMap.pro суммарная выручка всех девелоперов Москвы и Московской области за рекордный по объемам продаж 2020 год немногим более 1,1 трлн рублей, что сопоставимо с долей частных инвесторов, присоединившихся к Мосбирже в том же году. На средства тех, кто предпочтёт поменять акции на недвижимость, могут претендовать в первую очередь девелоперы, которые работают в массовом сегменте (он показывает наибольший рост стоимости на сегодняшний день), и имеют в портфеле проекты на ранней стадии готовности, так как инвесторы будут по возможности ориентироваться на невысокий порог входа, а переоценённых лотов – избегать.

Информация предоставлена
пресс-службой компании
«БЕСТ-Новострой»