

## 3.4 Стоимость покупки

Цена, по которой мы покупаем участок, это дорого или дешево?

Как мы уже говорили, средние значения по рынку (как в первом модуле) работают не всегда – сложно подобрать объект в той же или похожей локации с подобными качественными характеристиками. В случае, когда объект уже построен (как было во втором модуле), мы используем для расчета цены мультипликатор. Здесь объекта, который приносит арендный доход, нет, поэтому рассчитать стоимость по мультипликатору не получится. Поэтому в проектах девелопмента можно ориентироваться на то, что обычно стоимость земельного участка не превышает 30% затрат по всему проекту, или на средние цены – в Германии в открытом доступе собрана статистика по заключенным сделкам в каждом регионе.

**?** Сколько стоит участок?

▼ ответ

940 тыс. евро (486 евро/м<sup>2</sup>)

**?** Какой это процент от общего бюджета проекта?

**?** Как вы думаете, почему это сильно меньше, чем 30%?

▼ ответ

потому что нет разрешения на строительство

**?** Сколько составляют расходы на приобретение участка?

▼ ответ

148 тыс.



Сколько это в процентах по отношению к стоимости участка?

▼ ответ

15%



Как вы думаете, почему это больше, чем обычно?

▼ ответ

Потому что включены расходы на получение разрешений? (сборы за геодезию, судебные издержки (хз))

Что нужно учитывать при покупке участка под девелоперский проект:

- вид разрешённого использования участка: коммерческое, жилое, индустриальное;
- обременения – разные обязательства перед любыми третьими лицами (ФЛ, ЮЛ, государством) относительно прав использования участка: долг (это залог по какому-то кредиту), обязательства перед городом (построить дорогу, школу, сохранить какую-нибудь постройку на этом участке);
- окружение и соседи – нужно иметь их письменное согласие на строительство вашего объекта. С ними важно дружить – иногда кран на ваш участок может заехать только через соседний;
- подъездные пути, связанные с требованиями пожарной безопасности;
- наличие и срок действия разрешения на строительство или предварительное разрешение на строительство;

- коэффициенты застройки GRZ и GFZ: GRZ (Grundflächenzahl) определяет площадь застройки на земельном участке (например, GRZ 0,3 = 30% означает, что застройка может быть на 30% от всего земельного участка), GFZ (Geschossflächenzahl) указывает на соотношение общей площади всех этажей строительных объектов на участке к площади участка под застройку (допустим, площадь земельного участка — 500 м<sup>2</sup>, а GFZ — 1,0. Это значит, что общая площадь всех зданий на участке может составлять 500 м<sup>2</sup>. Можно построить четырехэтажное здание, каждый этаж — 125 м<sup>2</sup> ( $4 \times 125 \text{ м}^2 = 500 \text{ м}^2$ )).

нужно задание под это

далее