



443080, г. Самара, ул. Революционная, 70,
Литер 1, левое крыло, 3 этаж
тел.: 8 (846) 270-72-50, 276-68-61
info@taosamara.ru www.tao-samara.ru

АНАЛИТИЧЕСКИЙ СБОРНИК

РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ

ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ЧАСТЬ 2

ГОРОДА С ЧИСЛЕННОСТЬЮ НАСЕЛЕНИЯ МЕНЕЕ 1 МЛН. ЧЕЛОВЕК

СЕЛЬСКИЕ НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ

Издание второе
Актуализированное
Расширенное
Юбилейное

САМАРА

2016

УДК 657.92

ББК 65

А64

Аналитический сборник рыночные корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Часть 2. Города с численностью населения менее 1 млн. человек. Сельские населенные пункты / Авторы: Володина Т.С., Сафонова О.В., Лобанов В.П., Авдонина С.С., – Самара: ООО «Территориальное агентство оценки», 2016. – 150с.

Представленная в сборнике информация основана на результатах аналитического исследования, проведенного специалистами компании «Территориальное агентство оценки». Сборник содержит характеристики рынка недвижимости и рыночные корректирующие коэффициенты (корректировки), необходимые оценщикам при выполнении работ по оценке земельных участков. Сборник также может быть полезен потребителям работ по оценке недвижимости, специалистам, занимающимся исследованиями рынка недвижимости и рынка земельных участков в частности, студентам экономических специальностей и специалистам, проходящим профессиональную переподготовку по специальности «Оценка имущества».

Основной целью сборника является восполнение недостатка рыночной информации, необходимой для проведения оценки земельных участков в соответствии с федеральными стандартами оценки.

ISBN 978-5-905165-26-9

ISBN 978-5-905165-28-3

© Территориальное Агентство Оценки

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	3
1 ВВЕДЕНИЕ.....	7
2 ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ АНАЛИТИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ.....	9
3 СОДЕРЖАНИЕ ЧАСТИ 2 СБОРНИКА.....	22
4 ГОРОДА С ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ МЕНЕЕ 1 МЛН. ЧЕЛОВЕК	26
4.1 РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД МНОГОЭТАЖНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (МЖС)	26
4.1.1 Рыночные корректирующие коэффициенты на площадь.....	26
4.1.2 Рыночные корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций.....	27
4.1.3 Рыночные корректирующие коэффициенты на ближайшее окружение.....	28
4.1.4 Рыночные корректирующие коэффициенты на местоположение в населенном пункте	29
4.2 РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ИЖС)	30
4.2.1 Рыночные корректирующие коэффициенты на площадь.....	30
4.2.2 Рыночные корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций.....	34
4.2.3 Рыночные корректирующие коэффициенты на ближайшее окружение.....	38
4.2.4 Рыночные корректирующие коэффициенты на близость к водным объектам	42
4.3 РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД САДОВОДСТВО.....	46
4.3.1 Рыночные корректирующие коэффициенты на площадь.....	46

4.3.2	Рыночные корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций.....	50
4.3.3	Рыночные корректирующие коэффициенты на ближайшее окружение.....	54
4.3.4	Рыночные корректирующие коэффициенты на близость к водным объектам.....	58
4.3.5	Рыночные корректирующие коэффициенты на близость к остановкам общественного транспорта.....	62
4.4	РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО (ТОРГОВО-ФОИСНОГО) НАЗНАЧЕНИЯ.....	66
4.4.1	Рыночные корректирующие коэффициенты на площадь.....	66
4.4.2	Рыночные корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций.....	70
4.4.3	Рыночные корректирующие коэффициенты на расположение относительно дорог.....	74
4.4.4	Рыночные корректирующие коэффициенты на ближайшее окружение.....	78
4.5	РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ...	82
4.5.1	Рыночные корректирующие коэффициенты на площадь.....	82
4.5.2	Рыночные корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций.....	86
4.5.3	Рыночные корректирующие коэффициенты на расположение относительно дорог.....	90
4.5.4	Рыночные корректирующие коэффициенты на наличие железнодорожной ветки.....	94
5	СЕЛЬСКИЕ НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ.....	97
5.1.	РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ИЖС) В СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ С УДАЛЕННОСТЬ ДО 30 КМ ОТ ОБЛАСТНОГО ЦЕНТРА.....	97
5.1.1.	Рыночные корректирующие коэффициенты на площадь.....	97
5.1.2	Рыночные корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций.....	102

5.1.3	Рыночные корректирующие коэффициенты на ближайшее окружение.....	107
5.1.4	Рыночные корректирующие коэффициенты на близость к водным объектам	112
5.2	РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ИЖС) В СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ С УДАЛЕННОСТЬ СВЫШЕ 30 КМ ОТ ОБЛАСТНОГО ЦЕНТРА	117
5.2.1	Рыночные корректирующие коэффициенты на площадь.....	117
5.2.2	Рыночные корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций.....	122
5.2.3	Рыночные корректирующие коэффициенты на ближайшее окружение.....	127
5.2.4	Рыночные корректирующие коэффициенты на близость к водным объектам	132
5.3	РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ИЖС) В СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ ОТ ОБЛАСТНОГО ЦЕНТРА	137
5.4	РЫНОЧНЫЕ ПЕРЕХОДЯЩИЙ КОЭФФИЦИЕНТ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ ОТ ОБЛАСТНОГО ЦЕНТРА...	141
5.5	РЫНОЧНЫЕ ПЕРЕХОДЯЩИЙ КОЭФФИЦИЕНТ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ ОТ ОБЛАСТНОГО ЦЕНТРА.....	143
6	ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОСТОВЕРНОСТЬ И АКТУАЛЬНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В СБОРНИКЕ	145
6.1	Источники рыночной информации по земельным участкам под МЖС, ИЖС, садоводство, коммерческого и производственно-складского назначения г. Тольятти.....	145
6.2	Источники рыночной информации по земельным участкам под МЖС, ИЖС, садоводство, коммерческого и производственно-складского назначения г. Томск	146

6.3	Источники рыночной информации по земельным участкам под МЖС, ИЖС, садоводство, коммерческого и производственно-складского назначения г. Смоленск.....	146
6.4	Источники рыночной информации по земельным участкам под МЖС, ИЖС, садоводство, коммерческого и производственно-складского назначения г. Ижевск.....	147
6.5	Источники рыночной информации по земельным участкам под ИЖС в сельских населенных пунктах Самарской области	147
6.6	Источники рыночной информации по земельным участкам под ИЖС в сельских населенных пунктах Новосибирской области	148
6.7	Источники рыночной информации по земельным участкам под ИЖС в сельских населенных пунктах Свердловской области.....	148
6.8	Источники рыночной информации по земельным участкам под ИЖС в сельских населенных пунктах Ростовской области	149

1 ВВЕДЕНИЕ

Представленная в сборнике информация основана на результатах аналитического исследования, проведенного специалистами компании «Территориальное агентство оценки». Сборник содержит характеристики рынка недвижимости и рыночные корректирующие коэффициенты (корректировки), необходимые оценщикам при выполнении работ по оценке земельных участков. Сборник также может быть полезен потребителям работ по оценке недвижимости, специалистам, занимающимся исследованиями рынка недвижимости и рынка земельных участков в частности, студентам экономических специальностей и специалистам, проходящим профессиональную переподготовку по специальности «Оценка имущества».

При проведении оценки земельных участков оценщику необходимо провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка земельных участков выполняется путем изучения взаимосвязей, выявленных на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода сравнения продаж каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам ООО «ТАО», Сборник рыночных корректирующих коэффициентов для оценки земельных участков, часть 2, 2016 год 7

(элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяется расчетное значение искомой стоимости.

Основной целью сборника является восполнение недостатка рыночной информации, необходимой для проведения оценки земельных участков в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Проведение качественного анализа рынка недвижимости - трудоемкий процесс, а в условиях ограниченного времени для проведения оценки этому аспекту не всегда уделяется должное внимание. Сборник призван помочь специалистам, решающим задачи оценки, обоснованно внести необходимые корректировки, учитывающие отличие характеристик объектов-налогов от характеристик объекта оценки, и получить достоверный и доказуемый результат стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими земельными участками, обычно используются несколько групп элементов сравнения (передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, условия финансирования, условия продажи, местоположение объекта, физические характеристики и другие). В настоящем издании рассмотрена группа качественных и количественных характеристик земельных участков.

2 ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ АНАЛИТИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

В аналитическом исследовании рассматривались сегмент продажи земельных участков под многоэтажное жилищное строительство (МЖС), земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), земельных участков под садоводство, земельных участков коммерческого (торгово-офисного) назначения, земельных участков производственно-складского назначения.

Для повышения точности аналитического исследования все анализируемые населенные пункты были разделены на 3 группы по численности населения:

- города с численностью населения свыше 1 млн. человек;
- города с численностью населения менее 1 млн. человек;
- сельские населенные пункты.

В каждой группе населенных пунктов исследовался рынок земельных участков нескольких городов, географически удаленных друг от друга. Цель аналитического исследования – изучение характеристик рынка земельных участков и определение величины рыночных корректирующих коэффициентов (корректировок) на всей территории Российской Федерации (за исключением г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Во второй части сборника исследовался рынок земельных участков под ИЖС в сельских населенных пунктах, разделенных на две подгруппы по удаленности от областного центра:

- удаленность до 30 км от областного центра;
- удаленность свыше 30 км от областного центра.

Удаленность от областного центра рассчитывалась по дорогам с помощью интернет-сервисов (Яндекс карты) как расстояние от местонахождения Администрации областного центра до местоположения Администрации сельского населенного пункта.

Для проведения аналитического исследования по каждому городу и сельскому населенному пункту группы для каждого сегмента рынка недвижимости были использованы представленные в сети Internet или в региональных информационных системах рыночные данные по предлагаемым на продажу земельным участкам. В случае неполной информации по характеристикам земельных участков в открытых источниках в ходе телефонных переговоров были уточнены недостающие характеристики объектов у собственников (представителей собственников) объектов.

Для расчета рыночных корректирующих коэффициентов (корректировок) использовалась рыночная информация по земельным участкам, расположенным в однородных ценовых зонах городов (сельских населенных пунктов). Т.е. использовались земельные участки не по всему городу, а только по одной ценовой зоне, в которой представлено достаточное количество объектов для проведения объективного анализа влияния того или иного ценообразующего фактора (элемента сравнения) на стоимость земельного участка без учета фактора местоположения.

Также предполагается, что все земельные участки, аналоги относятся к категории земель населенных пунктов. Однако учитывая, что полученные корректировки имеют относительный порядок определения, то авторы считают, что они могут применяться и для земельных участков других категорий соответствующего целевого назначения.

В результате сбора рыночной информации были получены выборки представленных на рынке объектов недвижимости в каждом городе группы по каждому сегменту рынка. Полученные выборки были очищены от случайных выбросов, а также были исключены минимальное и максимальное значение в выборке. Все используемые для расчета рыночных корректирующих коэффициентов (корректировок) стоимости земельных участков основаны на однородных массивах, соответствующих нормальному закону распределения. Проверка проведена с помощью коэффициента вариации. Проверку гипотезы о возможности отнесения распределения

к нормальному проводят с вычисления коэффициента вариации по формуле:

$$\hat{V} = \frac{\hat{\sigma}}{\bar{X}} 100\%$$

где $\hat{\sigma}$ - среднее квадратическое отклонение,
 \bar{X} - средняя арифметическая вариационного ряда

Если значение коэффициента вариации превышает 33%, то гипотеза о нормальном распределении данной выборки не подтверждается.

Для расчета рыночных корректирующих коэффициентов (корректировок) использовались цены предложения до внесения корректировок на торг. При составлении сборника использовалась рыночная информация по объектам недвижимости по состоянию на 1 января 2016 года.

Полученные рыночные корректирующие коэффициенты (корректировки) для каждого города группы анализировались на предмет сопоставимости значений корректирующих коэффициентов (корректировок) для группы в целом. **Среднерыночные корректирующие коэффициенты (корректировки) для каждого анализируемого в аналитическом исследовании ценообразующего фактора (элемента сравнения) каждого сегмента рынка недвижимости рассчитывались как среднее арифметическое рыночных корректирующих коэффициентов (корректировок) соответствующих ценообразующих факторов (элементов сравнения) городов в группе.**

Если в процессе исследования не на всех территориях выявлялось однозначное влияние фактора, то среднерыночное значение не определялось.

В аналитическом исследовании рассчитывались рыночные корректирующие коэффициенты (корректировки) по следующим ценообразующим факторам (элементам сравнения):

Для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- ближайшее окружение;
- местоположение в населенном пункте.

Для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- ближайшее окружение;
- близость к водным объектам.

Для земельных участков под садоводство:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- ближайшее окружение;
- близость к водным объектам;
- близость к остановкам общественного транспорта.

Для земельных участков коммерческого назначения:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- ближайшее окружение;
- расположение относительно дорог.

Для земельных участков производственно-складского назначения:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- расположение относительно дорог;

- наличие железнодорожной ветки.

В соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки были введены следующие шкалы корректировок:

Шкалы корректировок для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство:

Таблица 2.1 Шкала корректировок по площади для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство

до 50 сот. (включительно)
от 50 сот. до 1 га (включительно)
свыше 1 га

Таблица 2.2 Шкала корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство

Оценка наличия коммуникаций	Характеристика наличия коммуникаций
есть все	на участок заведены все инженерные коммуникации (электроэнергия, газоснабжение, водоснабжение)
есть частично	на участке заведена хотя бы одна инженерная коммуникация
рядом все	все инженерные коммуникации рядом, по границе участка или есть возможность подключиться
рядом частично	хотя бы одна инженерная коммуникация рядом, по границе участка или есть возможность подключиться
нет	нет на участке или рядом ни одной инженерной коммуникации

Таблица 2.3 Шкала корректировок на ближайшее окружение для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство

Оценка ближайшего окружения	Характеристика ближайшего окружения
жилые объекты, парки, скверы	В пределах 500 м от земельного участка находятся жилые объекты, парки, скверы
жилые объекты, коммерческие объекты	В пределах 500 м от земельного участка находятся жилые объекты, коммерческие объекты (торговые и офисные центры, продовольственные магазины)
жилые объекты, дачи	В пределах 500 м от земельного участка находятся жилые объекты, дачи
жилые объекты, промзоны	В пределах 500 м от земельного участка находятся жилые объекты и зона промышленных предприятий

Таблица 2.4 Шкала корректировок на расположение в населенном пункте для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство

Оценка расположения в населенном пункте	Характеристика расположения в населенном пункте
в районах со сформировавшейся многоэтажной застройкой	Земельный участок находится в районе сформировавшейся многоэтажной застройкой
на окраинах города (новые территории)	Земельный участок находится на окраинах города (новые территории)

Шкалы корректировок для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство:

Таблица 2.5 Шкала корректировок по площади для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство

до 5 сот. (включительно)
от 5 сот. до 10 сот. (включительно)
от 10 сот. до 20 сот. (включительно)
от 20 сот. до 50 сот. (включительно)
свыше 50 сот.

Таблица 2.6 Шкала корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство

Оценка наличия коммуникаций	Характеристика наличия коммуникаций
есть все	на участок заведены все инженерные коммуникации (электроэнергия, газоснабжение, водоснабжение)
есть частично	на участке заведена хотя бы одна инженерная коммуникация
рядом все	все инженерные коммуникации рядом, по границе участка или есть возможность подключиться
рядом частично	хотя бы одна инженерная коммуникация рядом, по границе участка или есть возможность подключиться
нет	нет на участке или рядом ни одной инженерной коммуникации

Таблица 2.7 Шкала корректировок на ближайшее окружение для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство

Оценка ближайшего окружения	Характеристика ближайшего окружения
жилые объекты, парки, скверы, лес, река	В пределах 500 м от земельного участка находятся жилые объекты, парки, скверы, лес, река
жилые объекты, коммерческие объекты	В пределах 500 м от земельного участка находятся жилые объекты, коммерческие объекты (торговые и офисные центры, продовольственные магазины)
жилые объекты, дачи	В пределах 500 м от земельного участка находятся жилые объекты, дачи
жилые объекты, промзоны	В пределах 500 м от земельного участка находятся жилые объекты и зона промышленных предприятий

Таблица 2.8 Шкала корректировок на близость к водным объектам для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство

1 линия
от 100 м до 500 м
от 500 м до 1 км
свыше 1 км
нет

Шкалы корректировок для земельных участков под садоводство:

Таблица 2.9 Шкала корректировок по площади для земельных участков под садоводство

до 5 сот. (включительно)
от 5 сот. до 10 сот. (включительно)
от 10 сот. до 20 сот. (включительно)
свыше 20 сот.

Таблица 2.10 Шкала корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков под садоводство

Оценка наличия коммуникаций	Характеристика наличия коммуникаций
есть все	на участок заведены все инженерные коммуникации (электроэнергия, газоснабжение, водоснабжение)
есть частично	на участке заведена хотя бы одна инженерная коммуникация
рядом все	все инженерные коммуникации рядом, по границе участка или есть возможность подключиться
рядом частично	хотя бы одна инженерная коммуникация рядом, по границе участка или есть возможность подключиться
нет	нет на участке или рядом ни одной инженерной коммуникации

Таблица 2.11 Шкала корректировок на ближайшее окружение для земельных участков под садоводство

Оценка ближайшего окружения	Характеристика ближайшего окружения
дачи, парки, скверы, лес, река	В пределах 500 м от земельного участка находятся дачи, садовые участки, парки, скверы, лесные и водные объекты
дачи, коммерческие объекты	В пределах 500 м от земельного участка находятся дачи, садовые участки, коммерческие объекты (торговые и офисные центры, продовольственные магазины)
жилые объекты, дачи	В пределах 500 м от земельного участка находятся жилые объекты, дачи
дачи, промзоны	В пределах 500 м от земельного участка находятся дачи, садовые участки и зона промышленных предприятий

Таблица 2.12 Шкала корректировок на близость к водным объектам для земельных участков под садоводство

1 линия
от 100 м до 500 м
от 500 м до 1 км
свыше 1 км
нет

Таблица 2.13 Шкала корректировок близость к остановкам общественного транспорта для земельных участков под садоводство

до 300 м
от 300 м до 1 км
свыше 1 км

Шкалы корректировок для земельных участков коммерческого назначения:

Таблица 2.14 Шкала корректировок по площади для земельных участков коммерческого назначения

до 10 сот. (включительно)
от 10 сот. до 25 сот. (включительно)
от 25 сот. до 1 га (включительно)
свыше 1 га

Таблица 2.15 Шкала корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков коммерческого назначения

Оценка наличия коммуникаций	Характеристика наличия коммуникаций
есть все	на участок заведены все инженерные коммуникации (электроэнергия, газоснабжение, водоснабжение)
есть частично	на участке заведена хотя бы одна инженерная коммуникация
рядом все	все инженерные коммуникации рядом, по границе участка или есть возможность подключиться
рядом частично	хотя бы одна инженерная коммуникация рядом, по границе участка или есть возможность подключиться
нет	нет на участке или рядом ни одной инженерной коммуникации

Таблица 2.16 Шкала корректировок на ближайшее окружение для земельных участков коммерческого назначения

Оценка ближайшего окружения	Характеристика ближайшего окружения
жилые объекты, коммерческие объекты	В пределах 500 м от земельного участка находятся жилые объекты, коммерческие объекты (торговые и офисные центры, продовольственные магазины)
жилые объекты, дачи	В пределах 500 м от земельного участка находятся жилые объекты, дачи
промзоны	В пределах 500 м от земельного участка находятся зона промышленных предприятий

Таблица 2.17 Шкала корректировок на расположение относительно дорог для земельных участков коммерческого назначения

1 линия
внутриквартальное

Шкалы корректировок для земельных участков производственно-складского назначения:

Таблица 2.18 Шкала корректировок по площади для земельных участков производственно-складского назначения

до 25 сот. (включительно)
от 25 сот. до 1 га (включительно)
от 1 га до 5 га (включительно)
свыше 5 га

Таблица 2.19 Шкала корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков производственно-складского назначения

Оценка наличия коммуникаций	Характеристика наличия коммуникаций
есть все	на участок заведены все инженерные коммуникации (электроэнергия, газоснабжение, водоснабжение)
есть частично	на участке заведена хотя бы одна инженерная коммуникация
рядом все	все инженерные коммуникации рядом, по границе участка или есть возможность подключиться
рядом частично	хотя бы одна инженерная коммуникация рядом, по границе участка или есть возможность подключиться
нет	нет на участке или рядом ни одной инженерной коммуникации

Таблица 2.20 Шкала корректировок на расположение относительно дорог для земельных участков производственно-складского назначения

1 линия
внутриквартальное

Таблица 2.21 Шкала корректировок на наличие железнодорожной ветки для земельных участков производственно-складского назначения

Оценка наличия железнодорожной ветки	Характеристика наличия железнодорожной ветки
есть	на участок заведена железнодорожная ветка
рядом	железнодорожная ветка проходит рядом (до 500 м), есть возможность завести на участок
нет	железнодорожная ветка отсутствует или нет возможности завести на участок

Допущения и ограничительные условия использования данных Сборника

Данный материал является исследованием характеристик и тенденций рынка недвижимости и основан на информации, полученной из открытых источников. Сборник составлен на основании предложений собственников (представителей собственников) объектов недвижимости.

При составлении сборника использовалась рыночная информация по земельным участкам по состоянию на 1 января 2016 года. Все результаты, представленные в сборнике, являются результатом статистической обработки разниц в ценах предложения участков отнесенных к влиянию того или иного ценового фактора.

Никакая часть материалов, опубликованных в данном сборнике, не может быть перепечатана или воспроизведена любыми средствами без письменного разрешения ООО «Территориальное агентство оценки».

3 СОДЕРЖАНИЕ ЧАСТИ 2 СБОРНИКА

Во **второй** части сборника приведены рыночные корректирующие коэффициенты (корректировки) по следующим сегментам рынка земельных участков:

- продажа земельных участков под многоэтажное жилищное строительство г. Тольятти (использовалась очищенная от выбросов выборка из 16 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство г. Тольятти (использовалась очищенная от выбросов выборка из 53 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство г. Томск (использовалась очищенная от выбросов выборка из 64 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство г. Смоленск (использовалась очищенная от выбросов выборка из 65 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство г. Ижевск (использовалась очищенная от выбросов выборка из 66 объектов недвижимости);
- **продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство для городов с численностью населения менее 1 млн. человек;**
- продажа земельных участков под садоводство г. Тольятти (использовалась очищенная от выбросов выборка из 48 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков под садоводство г. Томск (использовалась очищенная от выбросов выборка из 56 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков под садоводство г. Смоленск (использовалась очищенная от выбросов выборка из 44 объектов недвижимости);

- продажа земельных участков под садоводство г. Ижевск (использовалась очищенная от выбросов выборка из 30 объектов недвижимости);
- **продажа земельных участков под садоводство для городов с численностью населения менее 1 млн. человек;**
- продажа земельных участков коммерческого назначения г. Тольятти (использовалась очищенная от выбросов выборка из 37 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков коммерческого назначения г. Томск (использовалась очищенная от выбросов выборка из 24 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков коммерческого назначения г. Смоленск (использовалась очищенная от выбросов выборка из 20 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков коммерческого назначения г. Ижевск (использовалась очищенная от выбросов выборка из 28 объектов недвижимости);
- **продажа земельных участков коммерческого назначения для городов с численностью населения менее 1 млн. человек;**
- продажа земельных участков производственно-складского назначения г. Тольятти (использовалась очищенная от выбросов выборка из 39 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков производственно-складского назначения г. Томск (использовалась очищенная от выбросов выборка из 18 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков производственно-складского назначения г. Смоленск (использовалась очищенная от выбросов выборка из 20 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков производственно-складского назначения г. Ижевск (использовалась очищенная от выбросов выборка из 24 объектов недвижимости);
- **продажа земельных участков производственно-складского назначения для городов с численностью населения менее 1 млн. человек;**

- продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в сельских населенных пунктах Самарской области с удаленностью до 30 км от областного центра (использовалась очищенная от выбросов выборка из 86 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в сельских населенных пунктах Новосибирской области с удаленностью до 30 км от областного центра (использовалась очищенная от выбросов выборка из 67 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в сельских населенных пунктах Свердловской области с удаленностью до 30 км от областного центра (использовалась очищенная от выбросов выборка из 39 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в сельских населенных пунктах Ростовской области с удаленностью до 30 км от областного центра (использовалась очищенная от выбросов выборка из 81 объекта недвижимости);
- **продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство для сельских населенных пунктов с удаленностью до 30 км от областного центра;**
- продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в сельских населенных пунктах Самарской области с удаленностью свыше 30 км от областного центра (использовалась очищенная от выбросов выборка из 104 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в сельских населенных пунктах Новосибирской области с удаленностью свыше 30 км от областного центра (использовалась очищенная от выбросов выборка из 46 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в сельских населенных пунктах Свердловской области с удаленностью свыше 30 км от областного центра (использовалась очищенная от выбросов выборка из 80 объектов недвижимости);
- продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в сельских населенных пунктах Ростовской области

с удаленностью свыше 30 км от областного центра (использовалась очищенная от выбросов выборка из 74 объектов недвижимости);

- **продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство для сельских населенных пунктов с удаленностью свыше 30 км от областного центра;**