

ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков

ДЕМО-ВЕРСИЯ



ЧАСТЬ 1

Крупнейшие города России

<http://rbpinfo.ru>

2014

РусБизнесПрайсИнформ

Оглавление

ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	2
КОРРЕКТИРОВКИ НА ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	7
г. Волгоград	7
г. Екатеринбург.....	10
г. Казань	13
г. Красноярск	16
г. Нижний Новгород.....	19
г. Новосибирск.....	22
г. Омск.....	25
г. Пермь	28
г. Ростов-на-Дону	31
г. Самара.....	34
г. Уфа.....	37
г. Челябинск	40
КОРРЕКТИРОВКИ НА ВИД ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПРАВ.....	43
КОРРЕКТИРОВКИ НА УТОРГОВЫВАНИЕ.....	44
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	45

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Введение

В нашем справочнике представлены расчетные данные, предназначенные для использования практикующими оценщиками, специалистами залоговых и кредитных управлений банков, финансовыми аналитиками.

Данные материалы предназначены для практической работы и решения конкретных задач, возникающих в процессе оценки земельных участков. Мы не рассматривали и не приводили в тексте аспектов и вопросов касающихся теории оценки недвижимого имущества.

Разрабатывая данный справочник, мы ориентировались на специалистов-практиков, решающих задачи оценки в условиях острого временного дефицита и не всегда имеющих возможность оценить те или иные тенденции и особенности регионального рынка.

В данном справочнике представлены расчетные данные по 12 крупнейшим городам Российской Федерации:

- г. Волгоград,
- г. Екатеринбург,
- г. Казань,
- г. Красноярск,
- г. Нижний Новгород,
- г. Новосибирск,
- г. Омск,
- г. Пермь,
- г. Ростов-на-Дону,
- г. Самара,
- г. Уфа,
- г. Челябинск

Основной «головной болью» специалистов практикующих оценку земельных участков являются следующие проблемы:

- расчет поправки на различие в площади объекта оценки и объектов-аналогов;
- различие в качестве оцениваемых прав (право собственности/право аренды).

В нашем Справочнике мы попытались решить эти две задачи, собрав и изучив большую базу предложений объектов земельного рынка.

Анализ проводился по трем группам земельных участков, исходя из их функционального назначения: для строительства объектов коммерческого назначения (объекты торговли и административного назначения), для строительства производственно-складских зданий и сооружений, для строительства многоэтажных жилых домов. Результатом работы явились цифровые и графические материалы, позволяющие применить их при решении практических задач в оценке.

Кроме того, в справочнике мы приводим скидки на уторговывание для земельных участков по 12 крупнейшим городам Российской Федерации.

Допущения и ограничительные условия использования данных справочника

Данный материал является экспертным исследованием (анализом) характеристик и тенденций рынка недвижимости и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Наше исследование является результатом анализа предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости. Мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия в данном исследовании ошибочных или некорректных сведений. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» не несет ответственности за ущерб, убытки, или иной вред возникшие по причине некорректности или недостоверности информации, содержащейся в данном исследовании. Настоящая работа не претендует на абсолютную объективность и достоверность сделанных выводов в связи с тем, что рынок купли-продажи недвижимости является достаточно закрытым и большая часть сделок совершаются без обнародования информации об этом в открытых источниках. Исследование преследует исключительно информативные цели и не является публичной офертой к купле/продаже какого-либо объекта или осуществлению любых иных инвестиций. Все оценки и мнения, представленные в данном исследовании, являются независимым мнением сотрудников ООО «РусБизнесПрайсИнформ» на дату его выхода. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» оставляет за собой право вносить или не вносить в данный материал изменения без предварительного уведомления.

Перепечатка, распространение или публикация настоящего исследования не допускается без получения предварительного письменного согласия ООО «РусБизнесПрайсИнформ».

Пример использования справочника в расчетах

Пример использования таблиц

На оценку представлен земельный участок в городе Волгоград площадью 4 000 кв.м. Участок находится на праве собственности и предназначен под строительство торгового центра. В открытых источниках найдены предложения по трем объектам-аналогам.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	?	43 000 000	9 700 000	20 000 000
Площадь, кв.м.	4 000	8 000	1 500	4 500
Цена предложения, руб./кв.м.		5 375	6 467	4 444
Вид прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
Корректировка на вид прав		1,00	1,00	1,36
Источник корректировки		Таблица №38 Справочника	Таблица №38 Справочника	Таблица №38 Справочника
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	?	5 375	6 467	6 044
Корректировка на уторговывание		-14,5%	-14,5%	-14,5%
Источник корректировки		Таблица №40 Справочника	Таблица №40 Справочника	Таблица №40 Справочника
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4 596	5 529	5 168
Площадь, кв.м.	4 000	8 000	1 500	4 500
Корректировка на площадь		12%	-7%	0%
Источник корректировки		Таблица №2 Справочника	Таблица №2 Справочника	Таблица №2 Справочника
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 147	5 142	5 168
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		5 152		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		20 609 000		

Таблица 2

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000				-7%				
3 001 – 5 000				0%				
5 001 – 10 000				12%				
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Таблица 38

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Волгоград		1,36
г. Екатеринбург		
г. Казань		
г. Красноярск		
г. Нижний Новгород		
г. Новосибирск		
г. Омск		
г. Пермь		
г. Ростов-на-Дону		
г. Самара		
г. Уфа		
г. Челябинск		

Таблица 40

№	Регион / Область	Скидка на уторговывание и изменение цены в период экспозиции земельного участка на рынке, %
1	Волгоградская область	14,5%
2	Свердловская область	
3	Республика Татарстан	
4	Красноярский Край	
5	Нижегородская область	
6	Новосибирская область	
7	Омская область	
8	Пермский Край	
9	Ростовская область	
10	Самарская область	
11	Республика Башкортостан	
12	Челябинская область	

Пример использования графика и таблиц

На оценку представлен земельный участок в городе Волгоград площадью 5 000 кв.м. Участок находится на праве собственности и предназначен под строительство торгового центра. В открытых источниках найдены предложения по трем объектам-аналогам.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	?	32 000 000	13 500 000	22 000 000
Площадь, кв.м.	5 000	8 000	2 000	5 000
Цена предложения, руб./кв.м.		4 000	6 750	4 400
Вид прав	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды
Корректировка на вид прав		1,36	1,00	1,36
Источник корректировки		Таблица №38 Справочника	Таблица №38 Справочника	Таблица №38 Справочника
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	?	5 440	6 750	5 984
Корректировка на уторговывание		-14,5%	-14,5%	-14,5%
Источник корректировки		Таблица №40 Справочника	Таблица №40 Справочника	Таблица №40 Справочника
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4 651	5 771	5 116
Площадь, кв.м.	5 000	8 000	2 000	5 000
Корректировка на площадь		8%	-12%	0%
Источник корректировки		Диаграмма №2 Справочника	Диаграмма №2 Справочника	Диаграмма №2 Справочника
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 023	5 079	5 116
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		5 073		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		25 364 000		

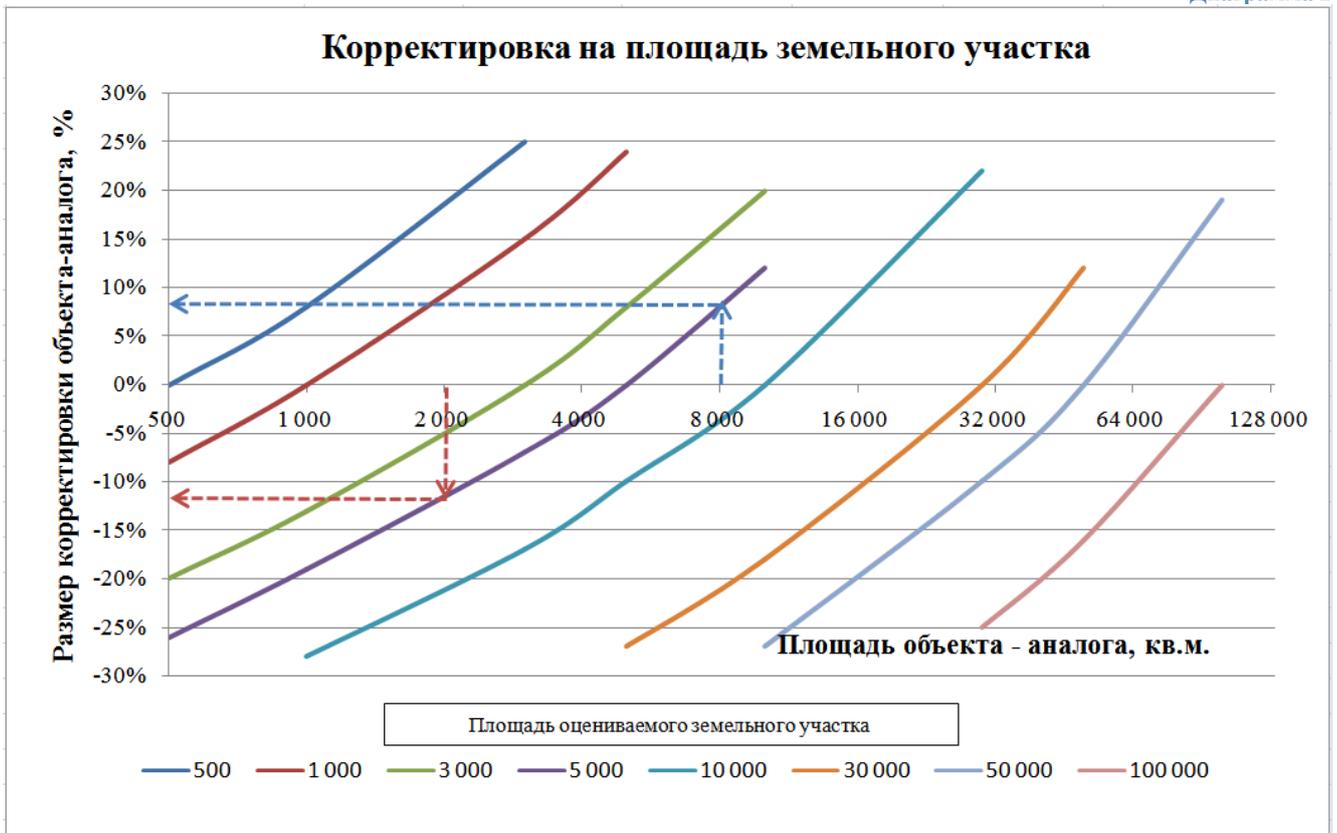
Таблица 38

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Волгоград		1,36
г. Екатеринбург		
г. Казань		
г. Красноярск		
г. Нижний Новгород		
г. Новосибирск		
г. Омск		
г. Пермь		
г. Ростов-на-Дону		
г. Самара		
г. Уфа		
г. Челябинск		

Таблица 40

№	Регион / Область	Скидка на уторговывание и изменение цены в период экспозиции земельного участка на рынке, %
1	Волгоградская область	14,5%
2	Свердловская область	
3	Республика Татарстан	
4	Красноярский Край	
5	Нижегородская область	
6	Новосибирская область	
7	Омская область	
8	Пермский Край	
9	Ростовская область	
10	Самарская область	
11	Республика Башкортостан	
12	Челябинская область	

Диаграмма 2



КОРРЕКТИРОВКИ НА ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

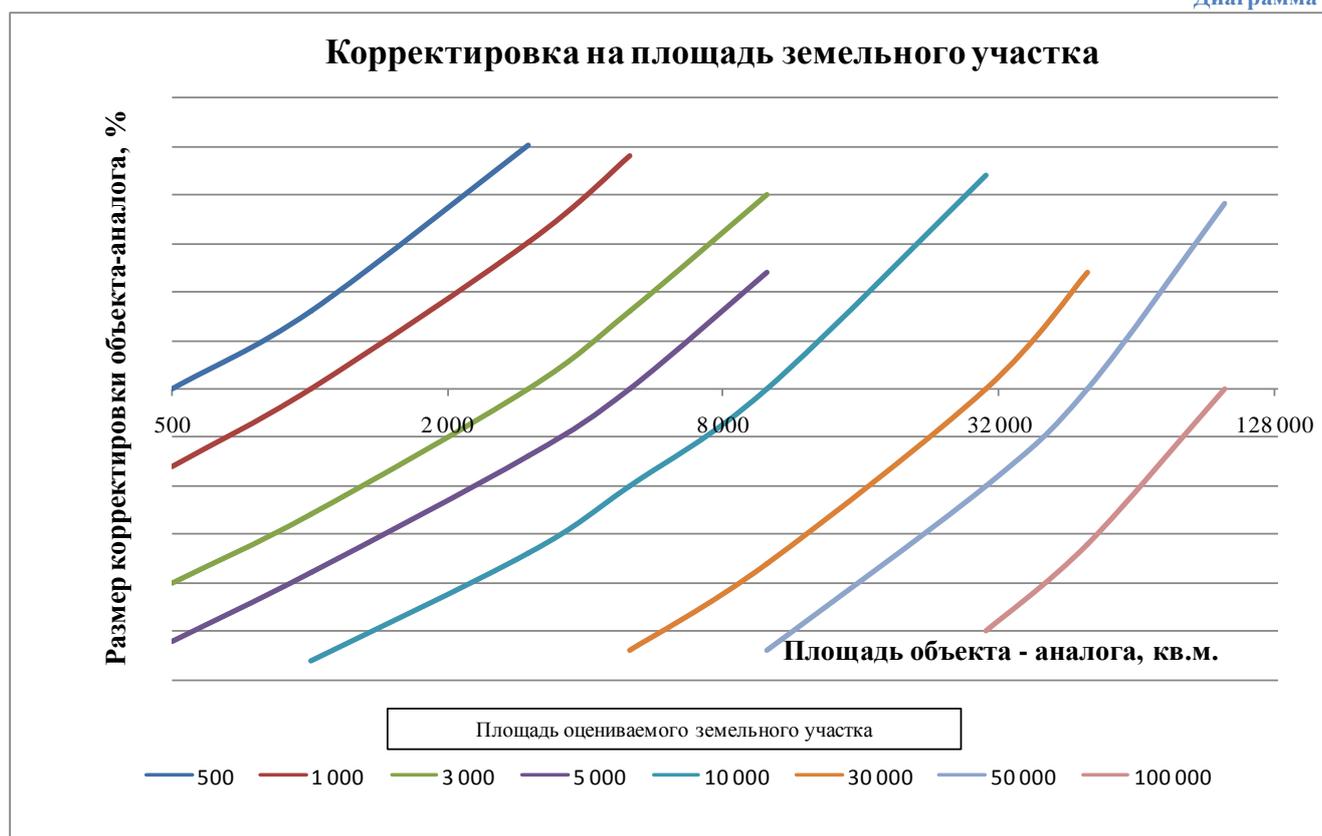
г. Волгоград

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 1

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	%	%	%	%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 – 1 000	%	%	%	%	%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 – 3 000	%	%	%	%	%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 – 5 000	> 30%	%	%	%	%	%	< -30%	< -30%
5 001 – 10 000	> 30%	> 30%	%	%	%	%	%	< -30%
10 001 – 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	%	%	%	%
30 001 – 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	%	%	%
50 001 – 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	%	%

Диаграмма 1



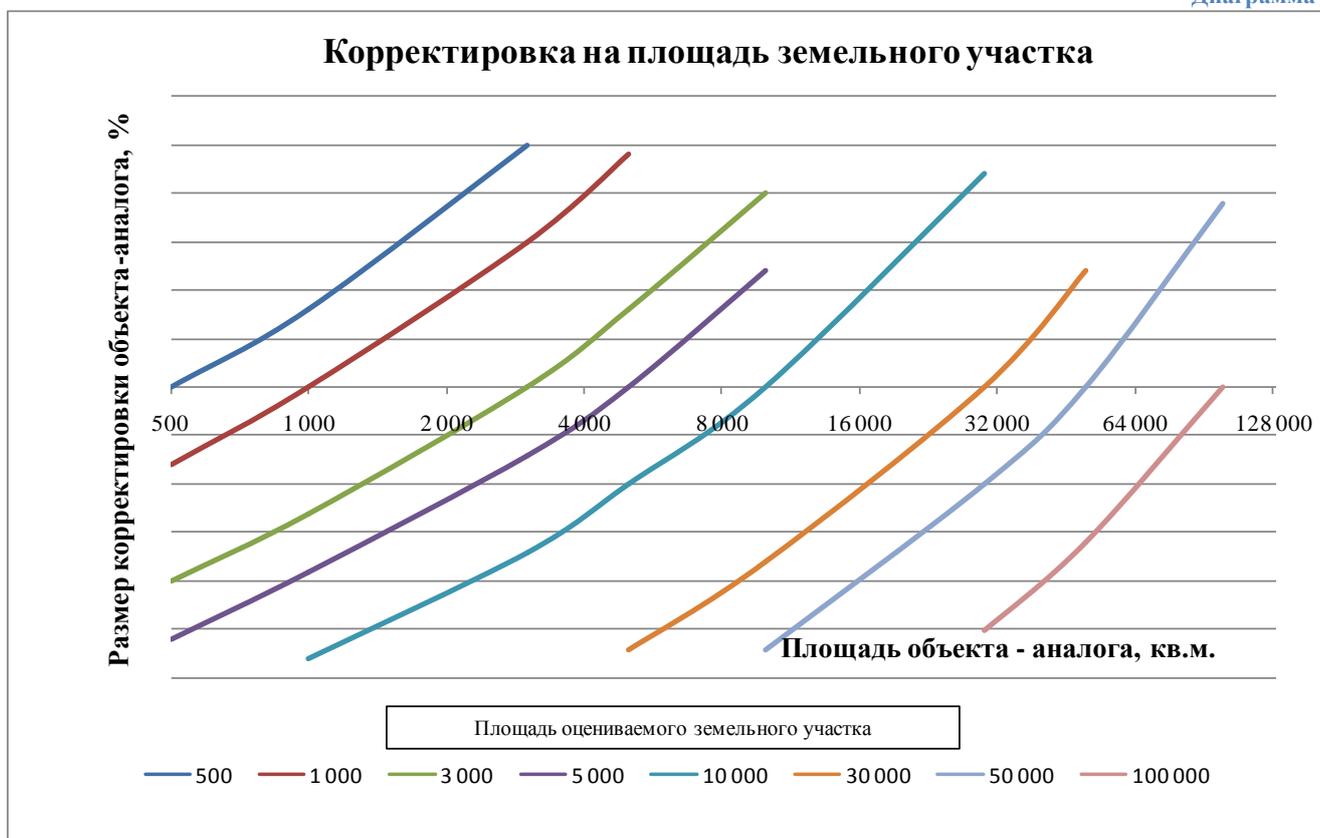
г. Волгоград

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 2

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	%	%	%	%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 – 1 000	%	%	%	%	%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 – 3 000	%	%	%	%	%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 – 5 000	> 30%	%	%	%	%	%	< -30%	< -30%
5 001 – 10 000	> 30%	> 30%	%	%	%	%	%	< -30%
10 001 – 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	%	%	%	%
30 001 – 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	%	%	%
50 001 – 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	%	%

Диаграмма 2



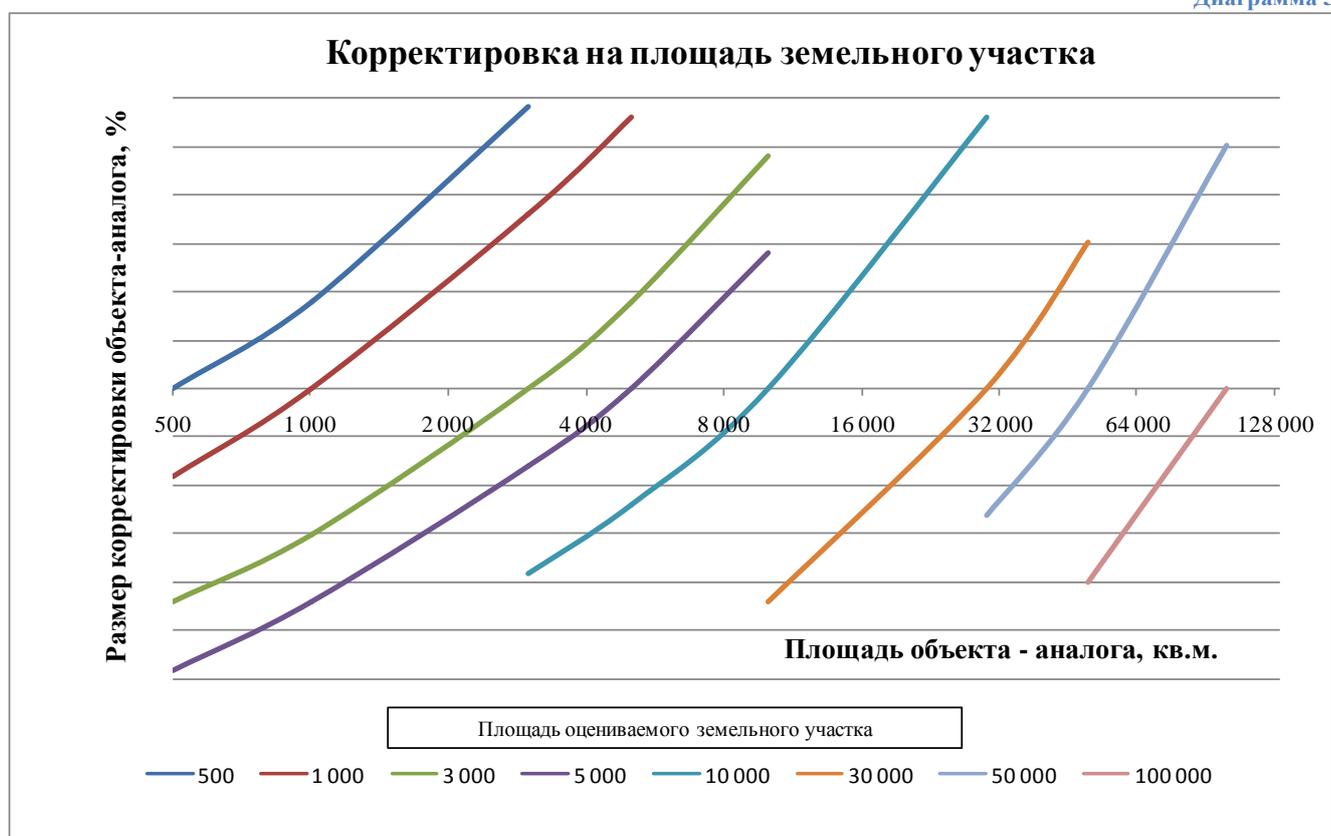
г. Волгоград

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 3

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	%	%	%	%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 – 1 000	%	%	%	%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 – 3 000	%	%	%	%	%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 – 5 000	> 30%	%	%	%	%	< -30%	< -30%	< -30%
5 001 – 10 000	> 30%	> 30%	%	%	%	%	< -30%	< -30%
10 001 – 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	%	%	%	< -30%
30 001 – 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	%	%	%
50 001 – 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	%	%

Диаграмма 3



г. Екатеринбург

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 4

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 4



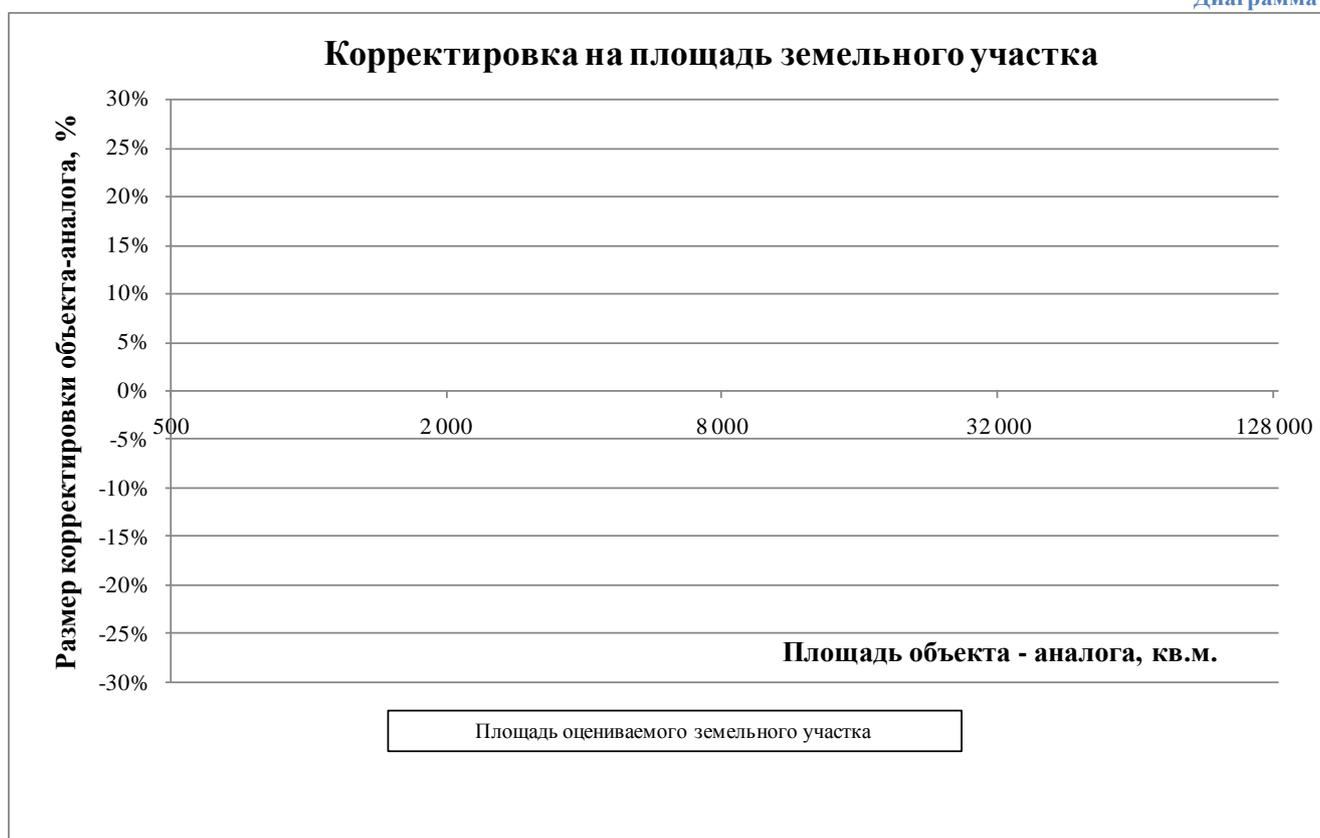
г. Екатеринбург

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 5

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 5



г. Екатеринбург

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 6

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 6



г. Казань

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 7

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 7



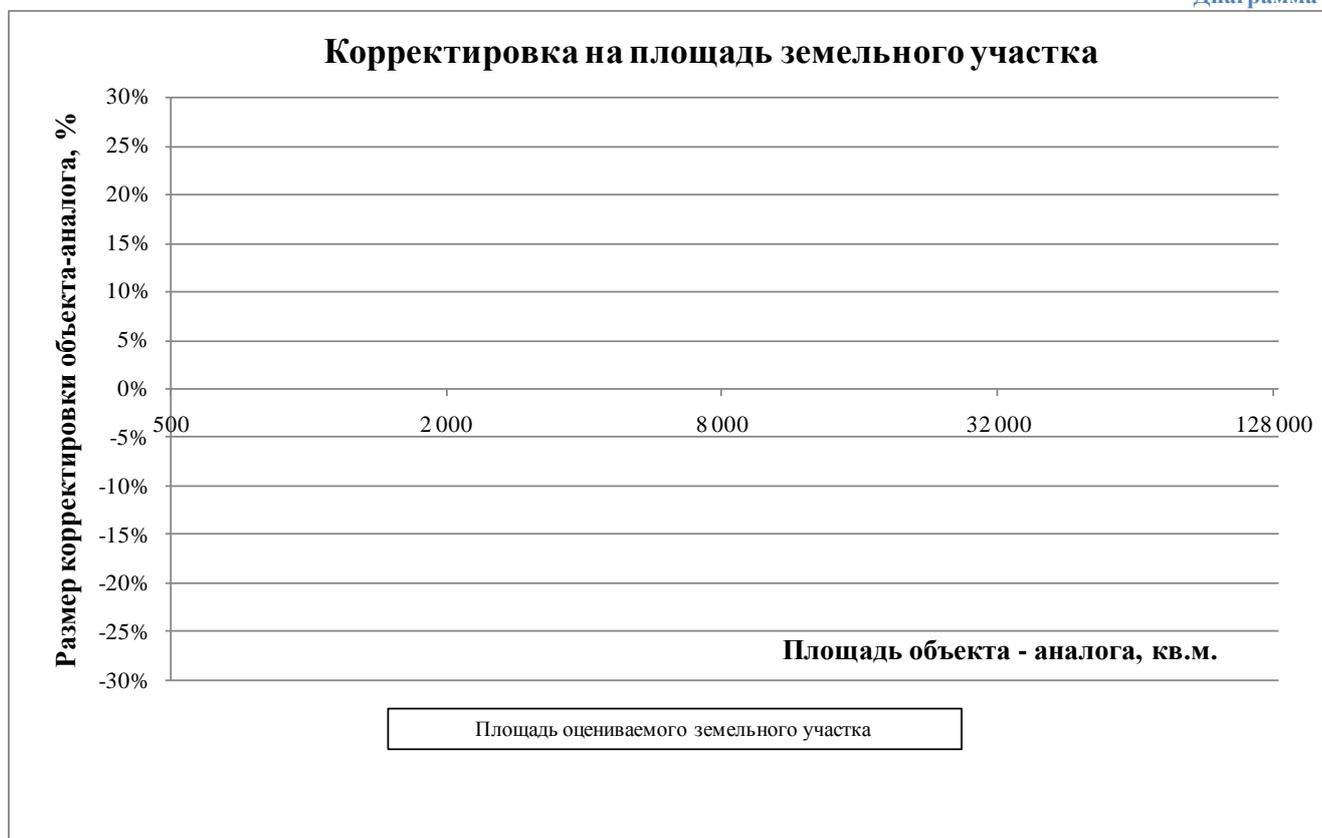
г. Казань

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 8

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 8



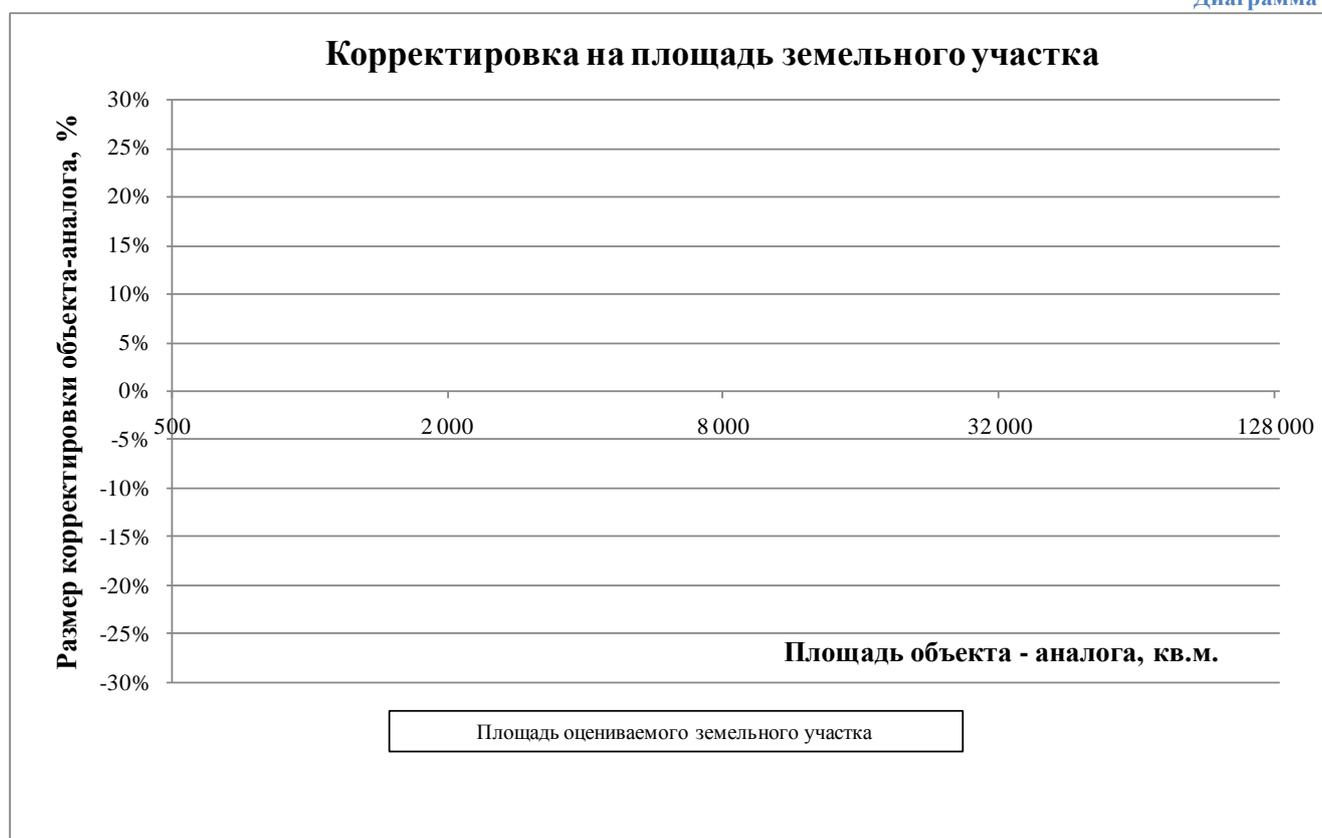
г. Казань

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 9

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 9



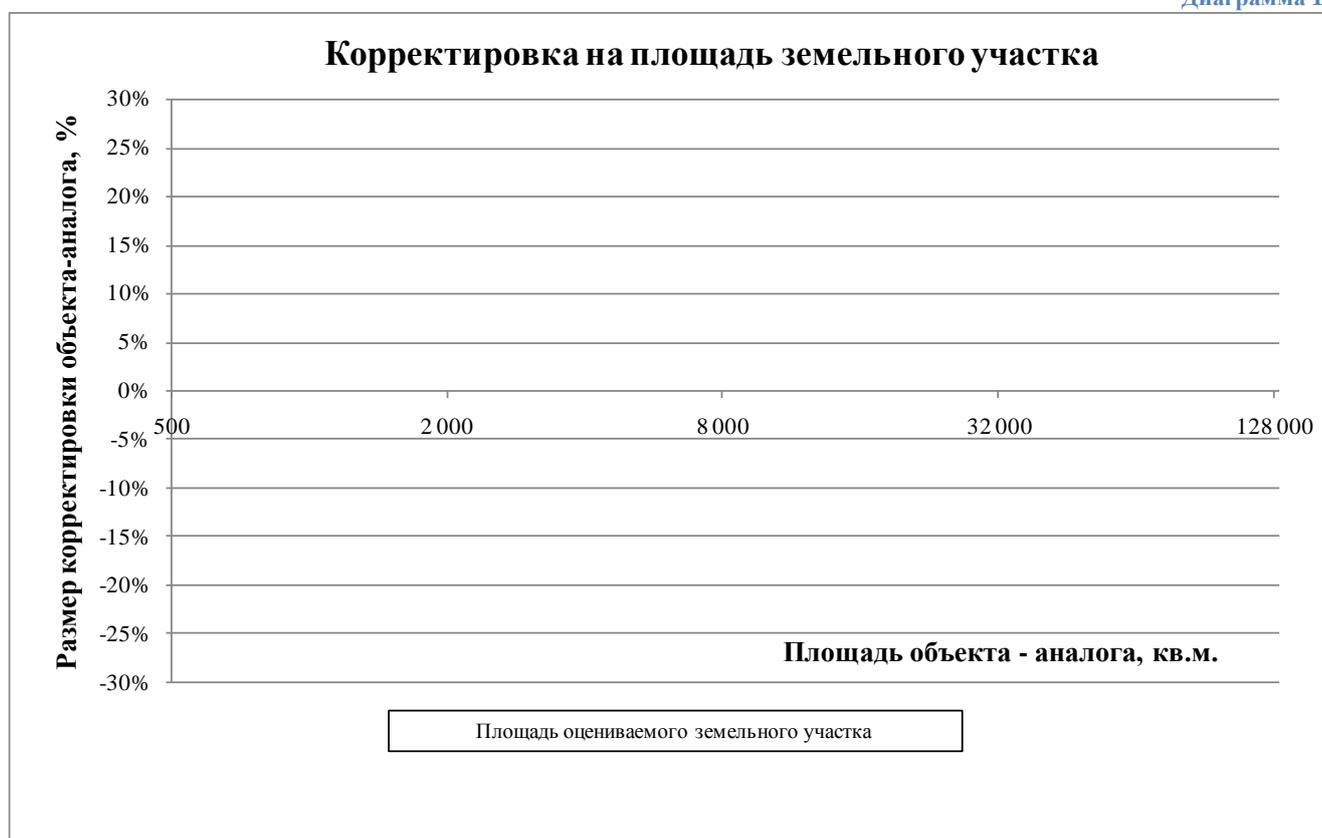
г. Красноярск

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 10

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 10



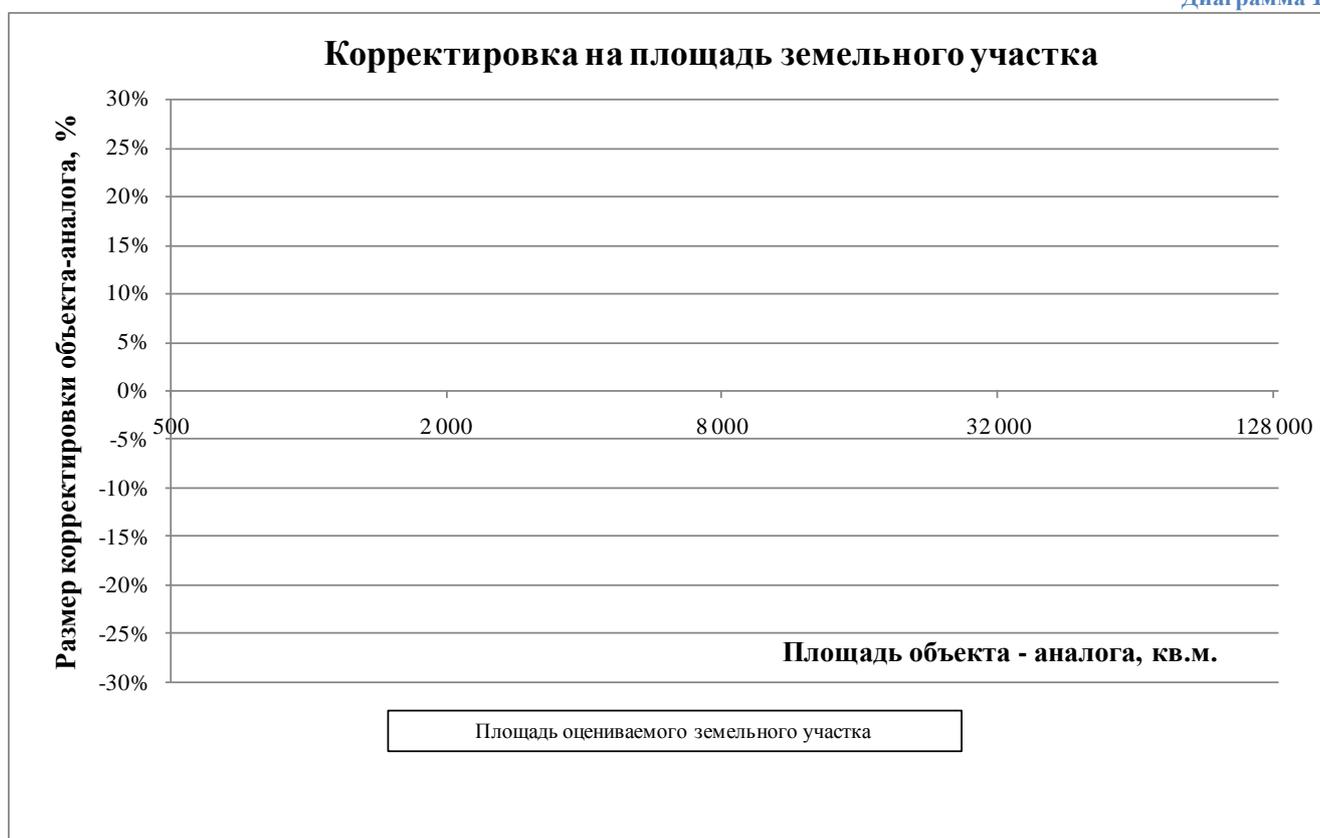
г. Красноярск

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 11

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 11



г. Красноярск

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 12

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 12



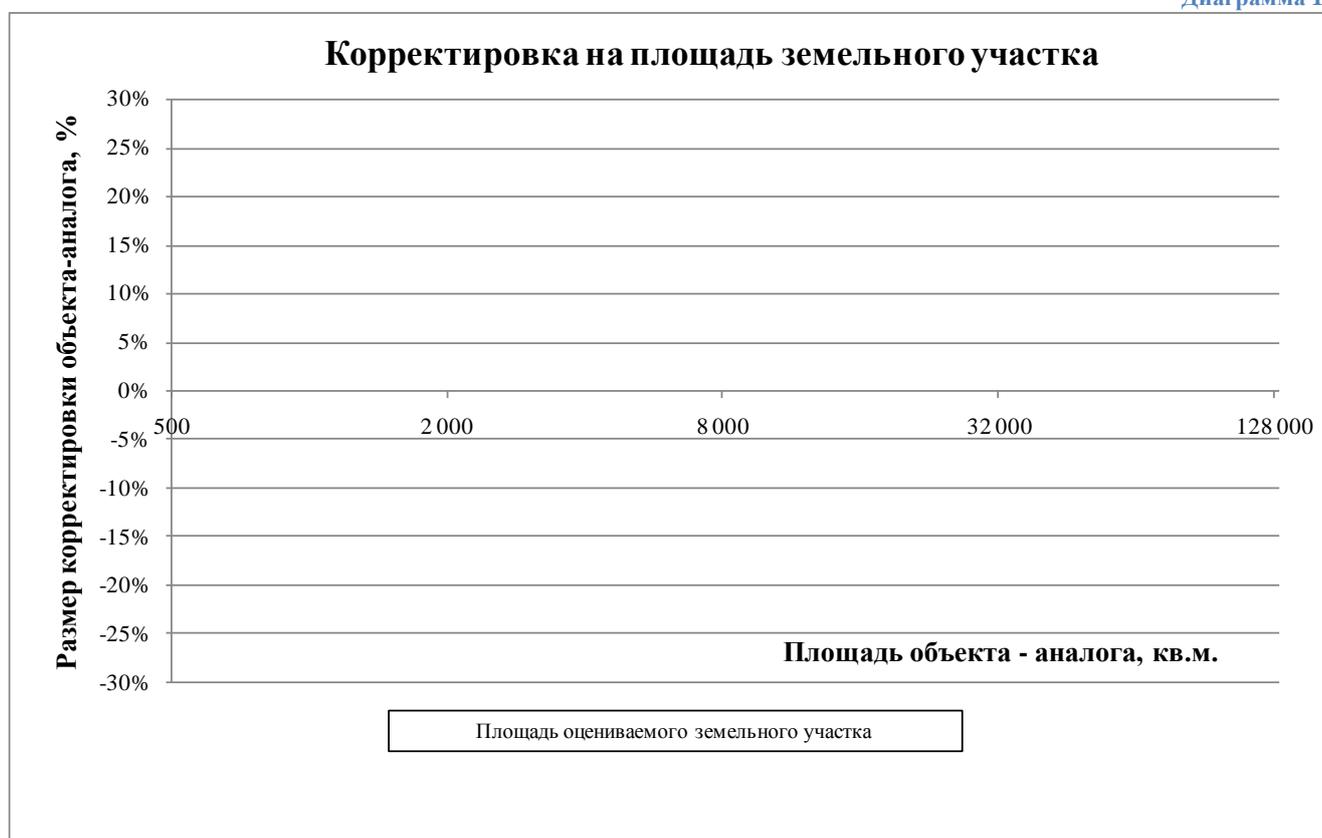
г. Нижний Новгород

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 13

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 13



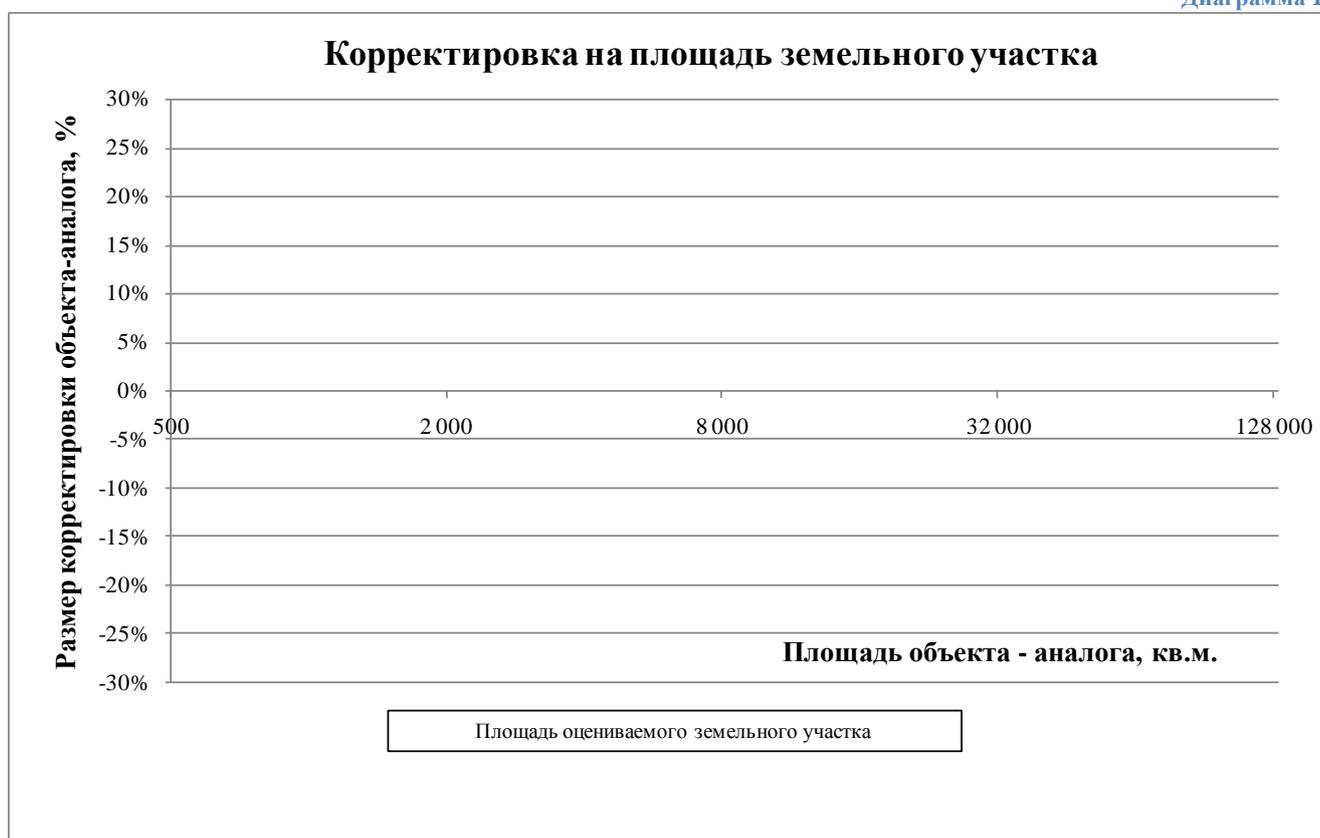
г. Нижний Новгород

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 14

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 14



г. Нижний Новгород

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 15

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 15



г. Новосибирск

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 16

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 16



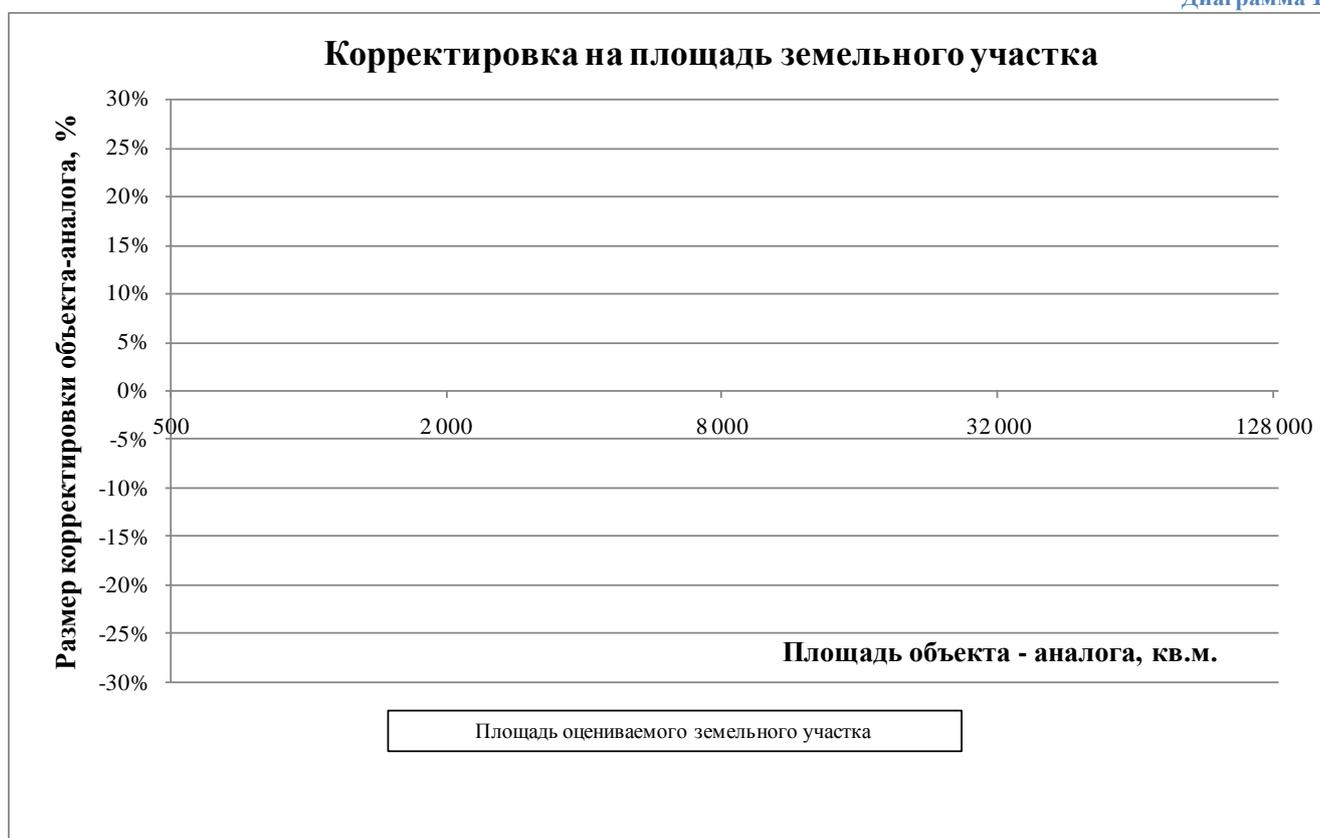
г. Новосибирск

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 17

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 17



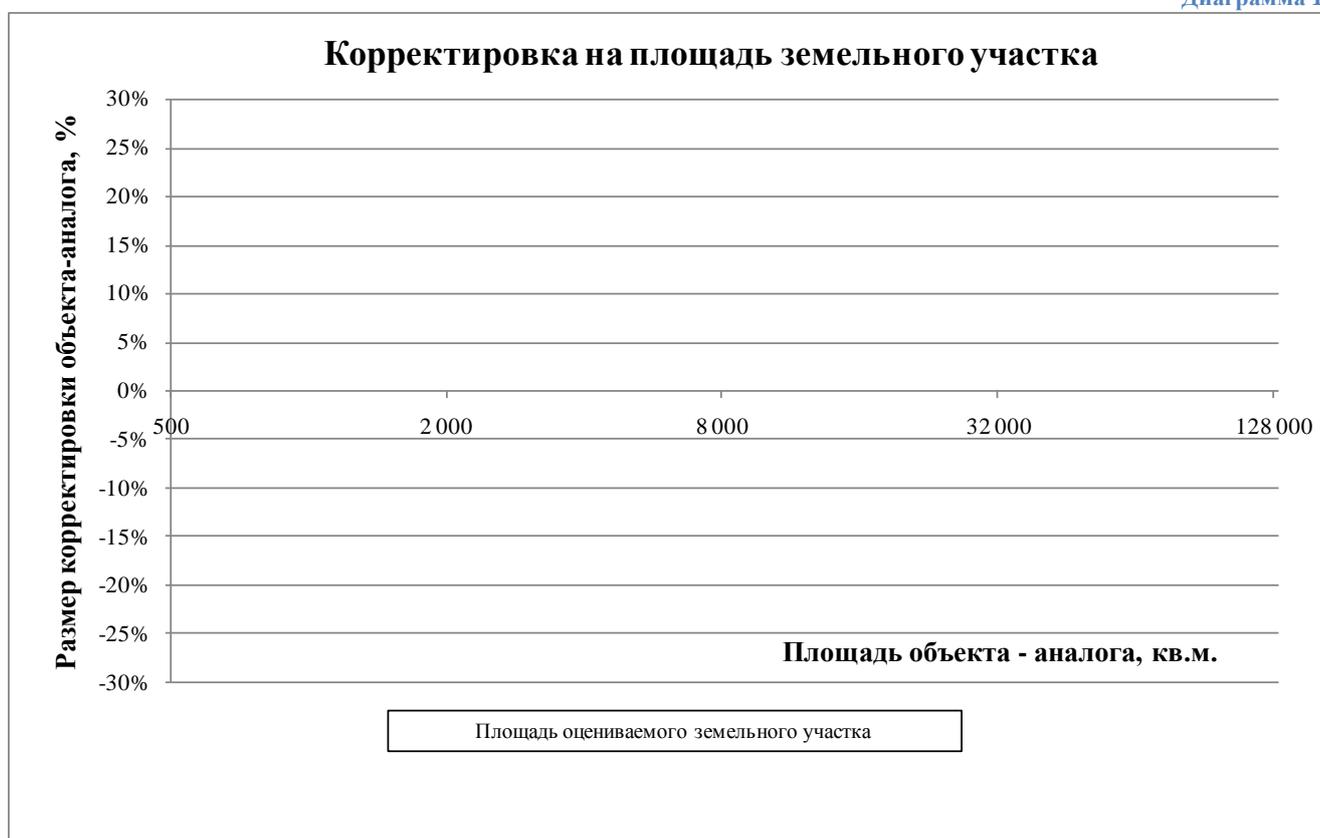
г. Новосибирск

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 18

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 18



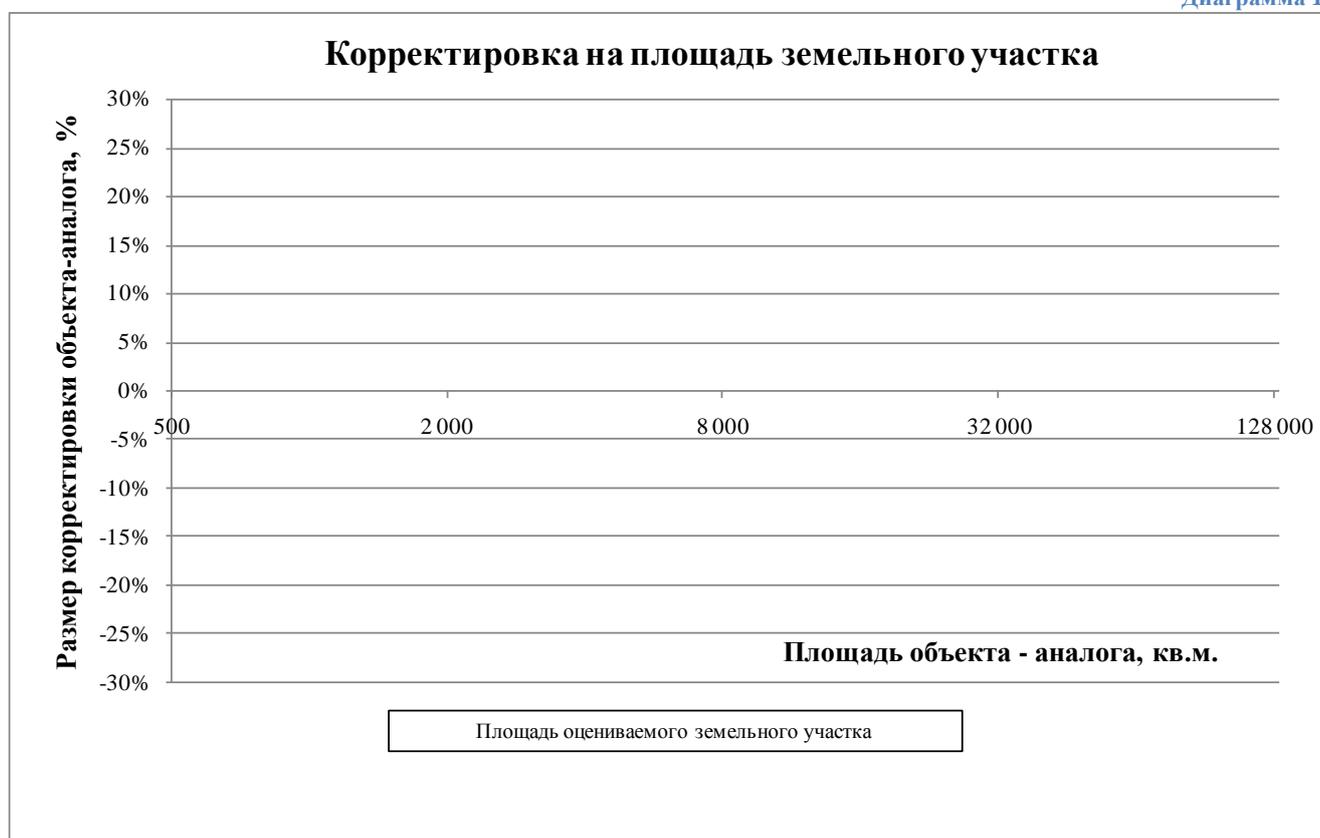
г. Омск

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 19

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 19



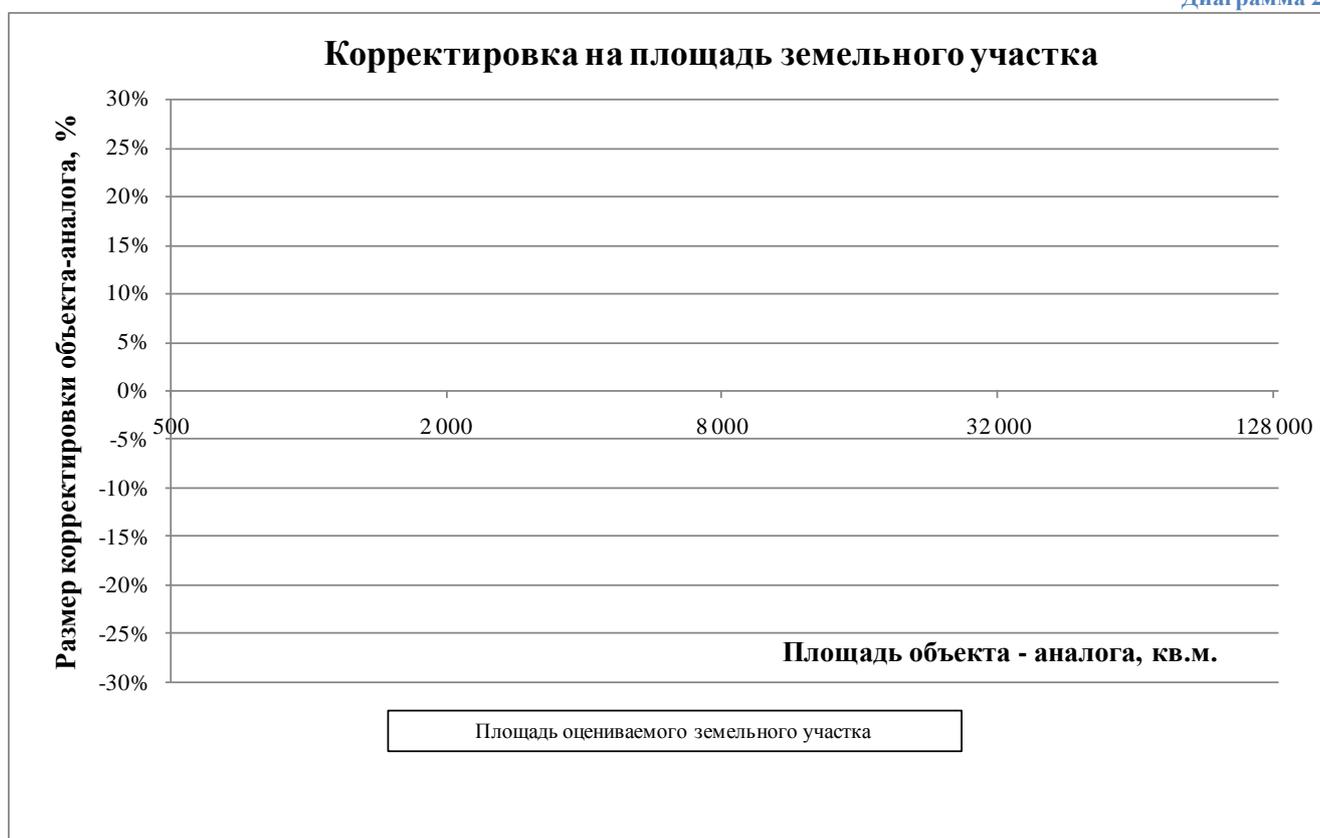
г. Омск

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 20

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 20



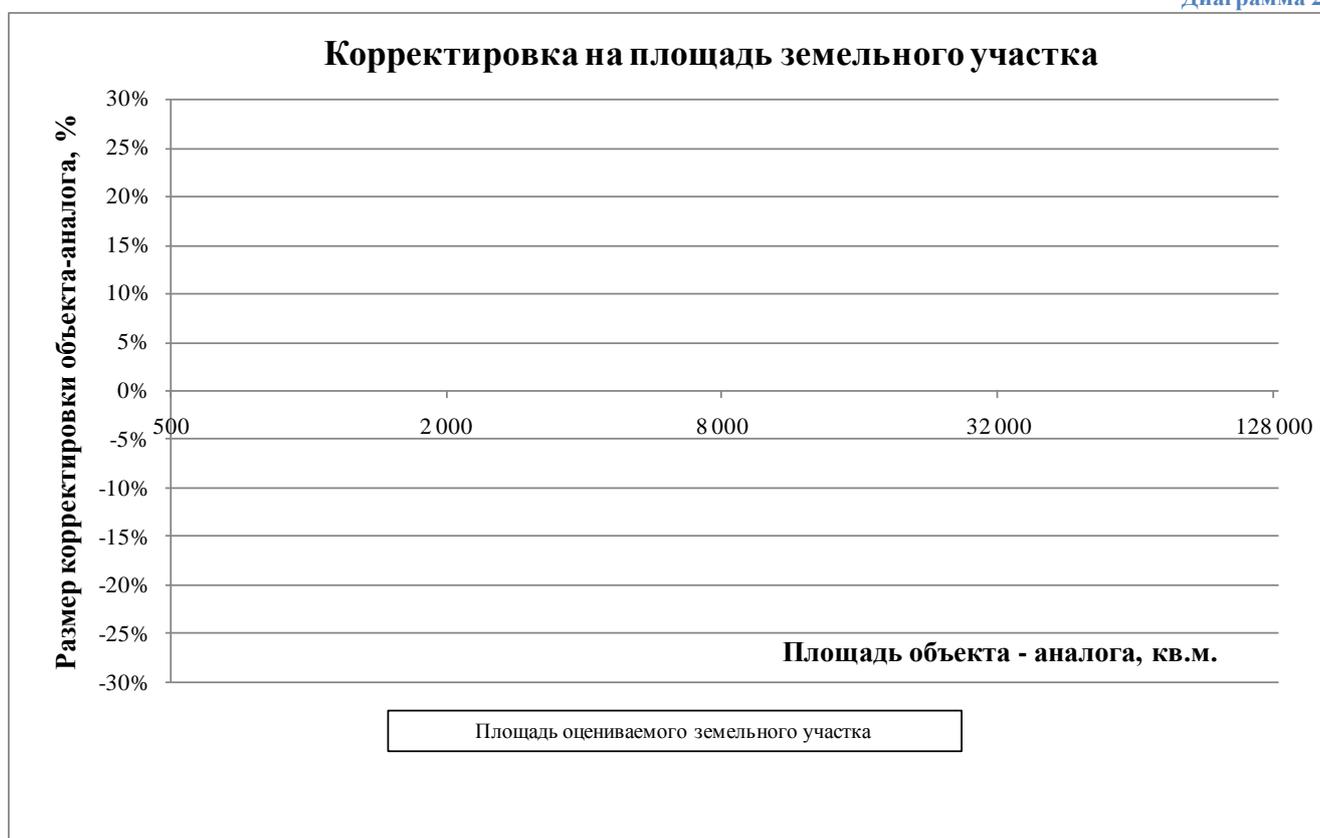
г. Омск

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 21

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 21



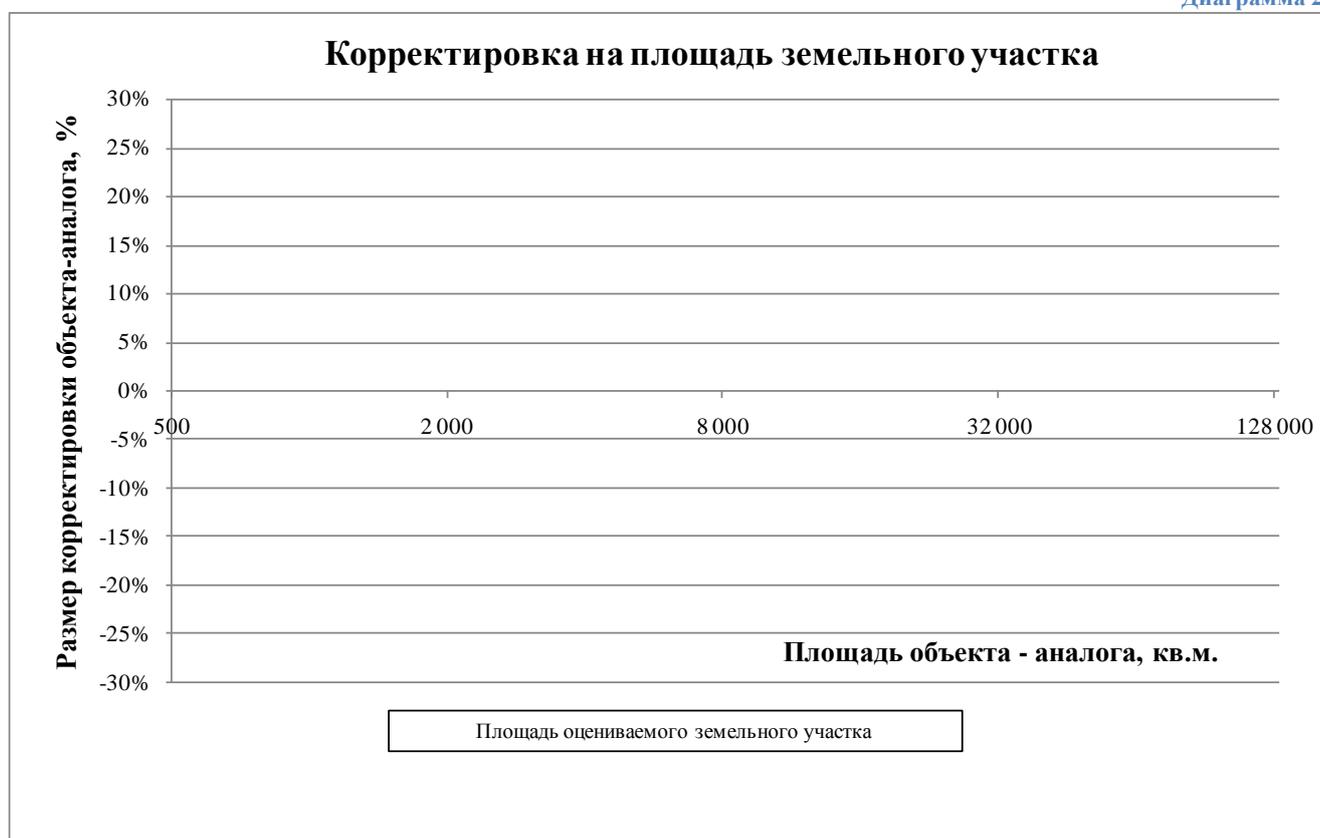
г. Пермь

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 22

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 22



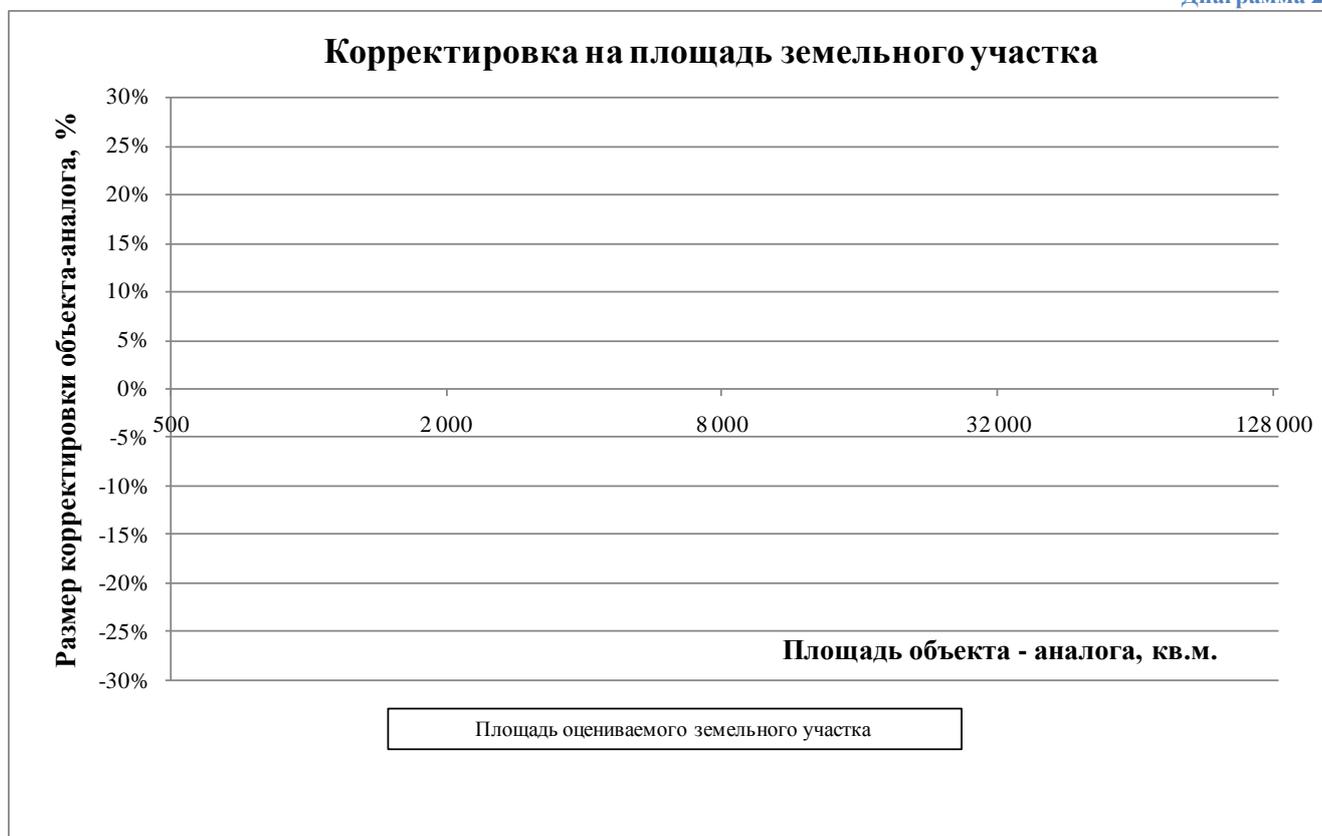
г. Пермь

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 23

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 23



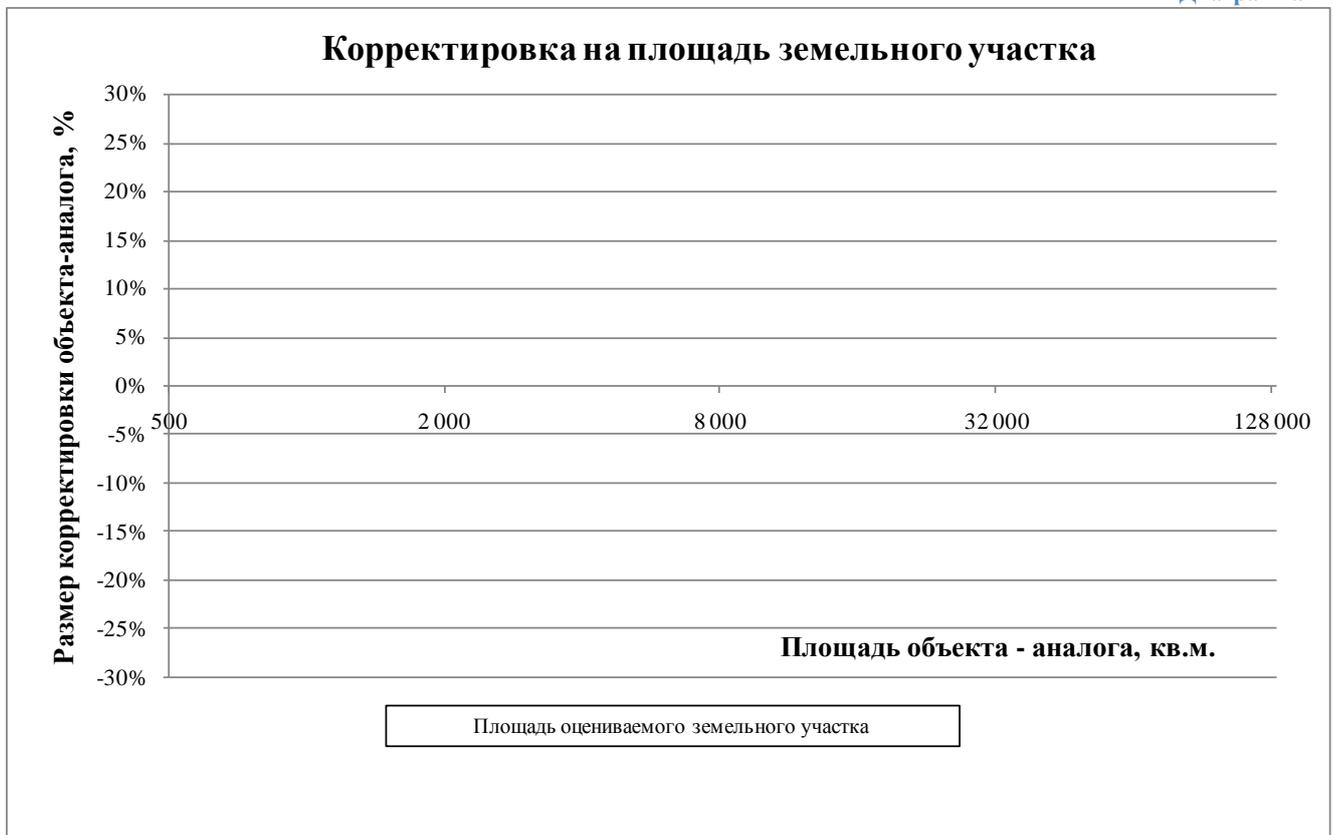
г. Пермь

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 24

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 24



г. Ростов-на-Дону

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 25

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 25



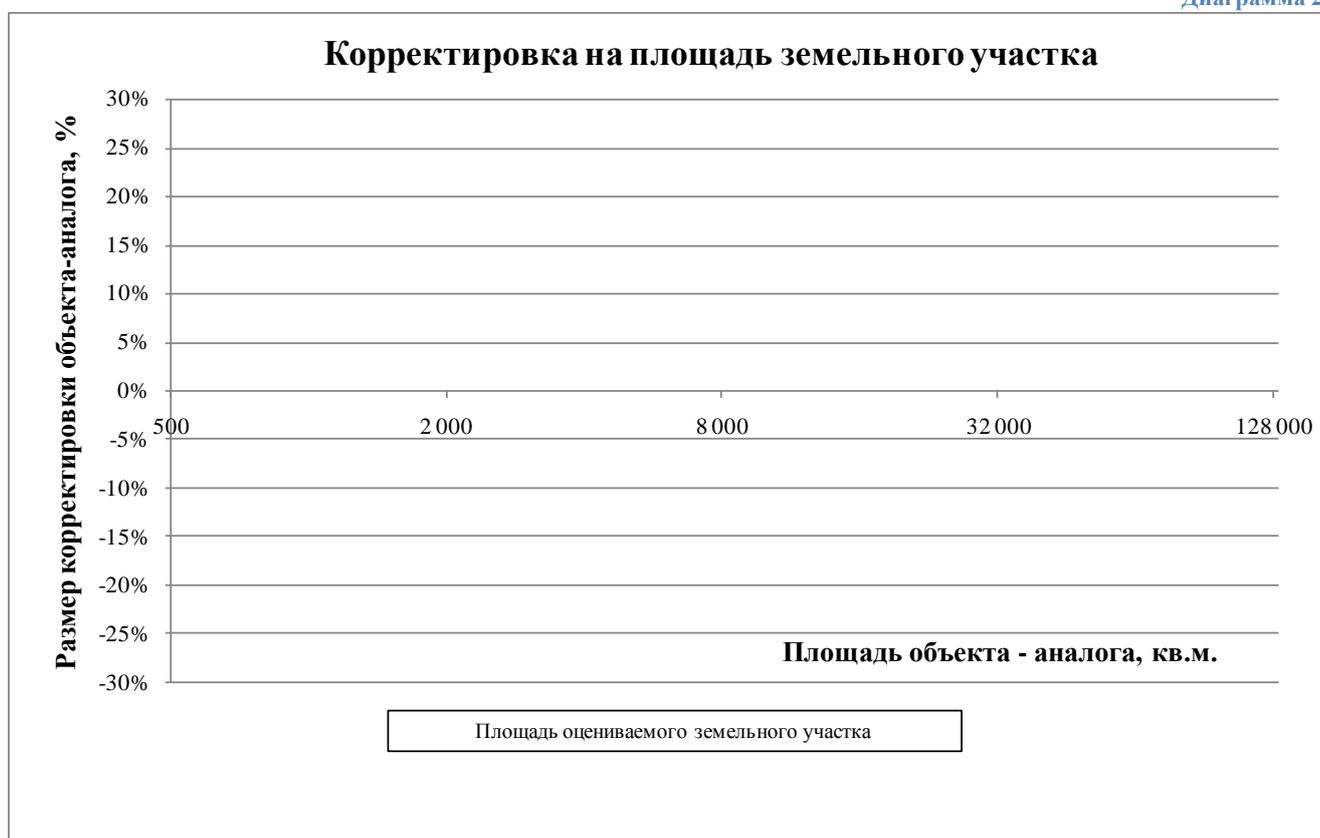
г. Ростов-на-Дону

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 26

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 26



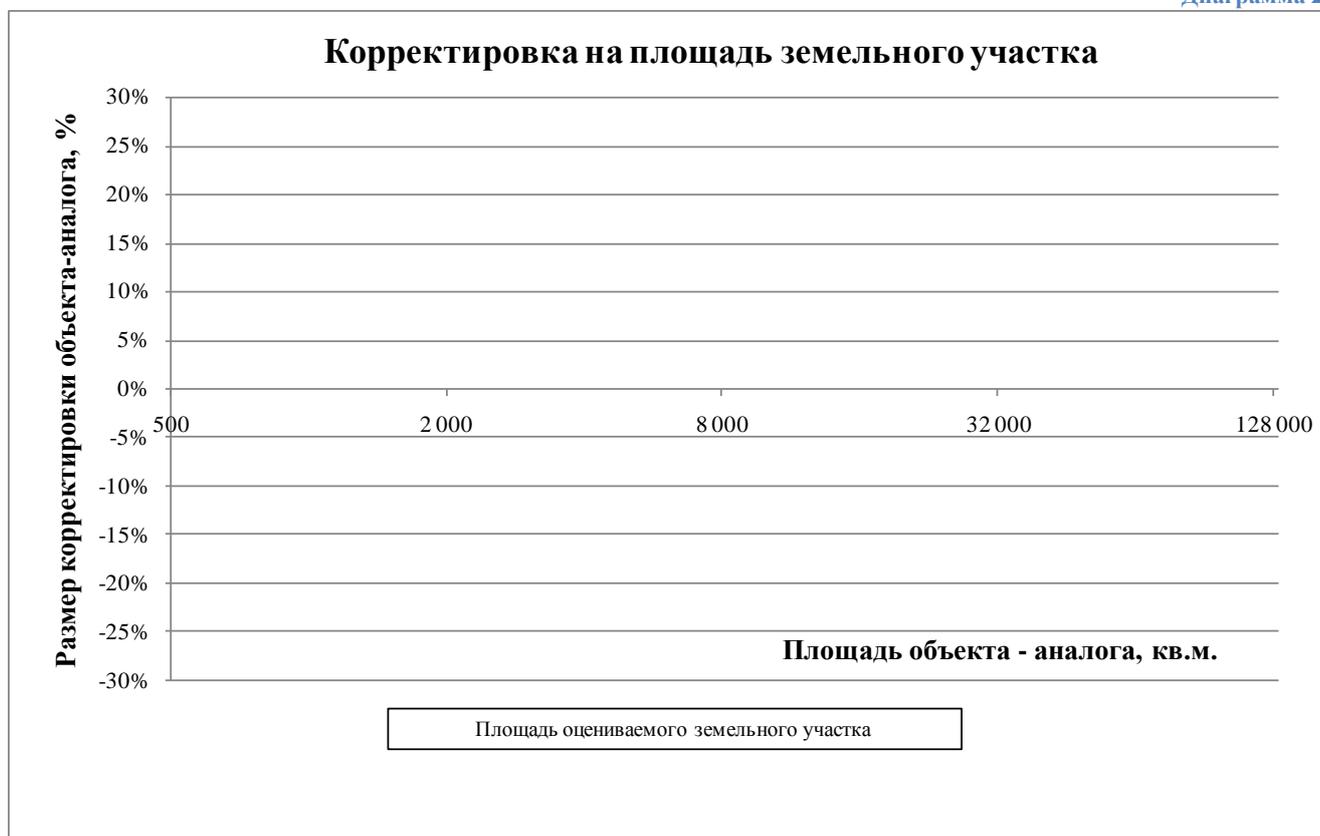
г. Ростов-на-Дону

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 27

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 27



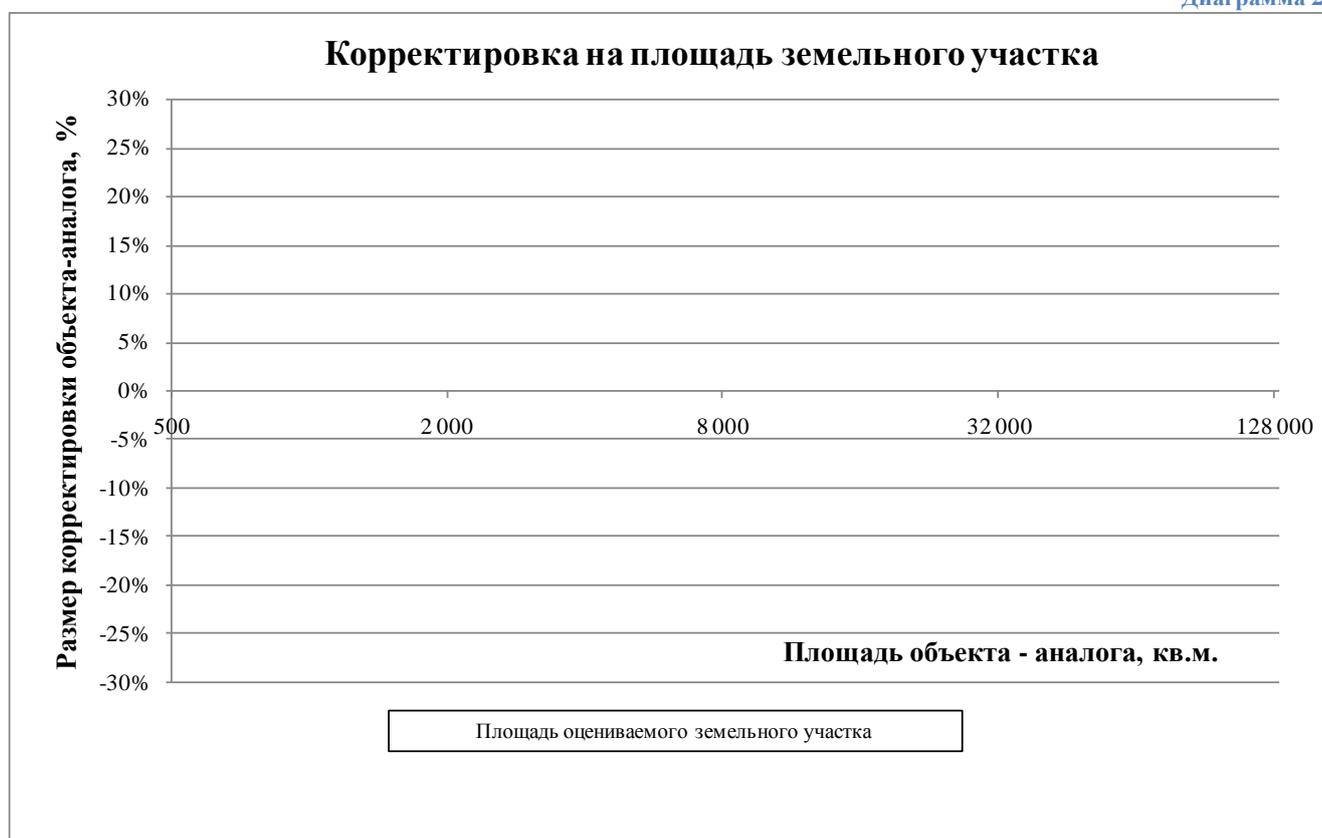
г. Самара

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 28

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 28



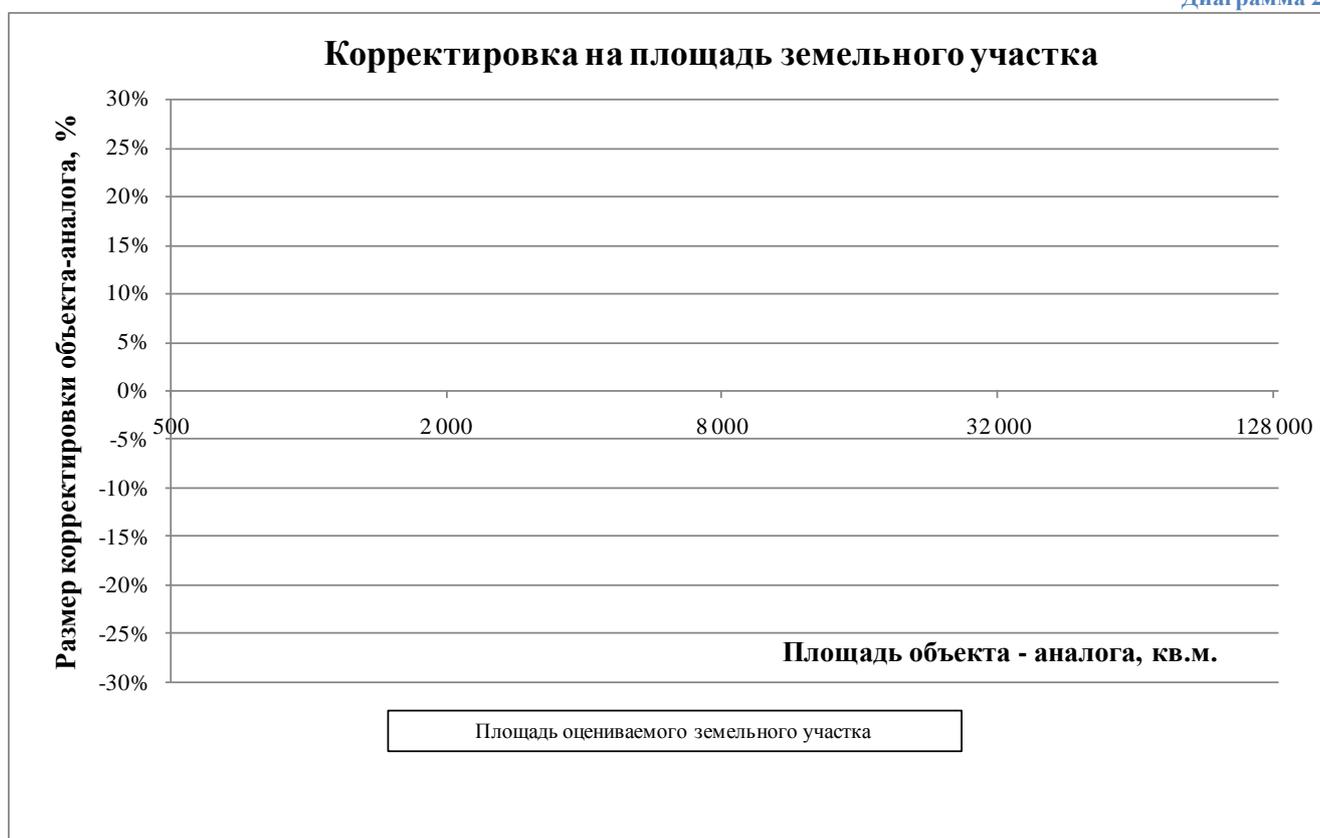
г. Самара

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 29

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 29



г. Самара

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 30

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 30



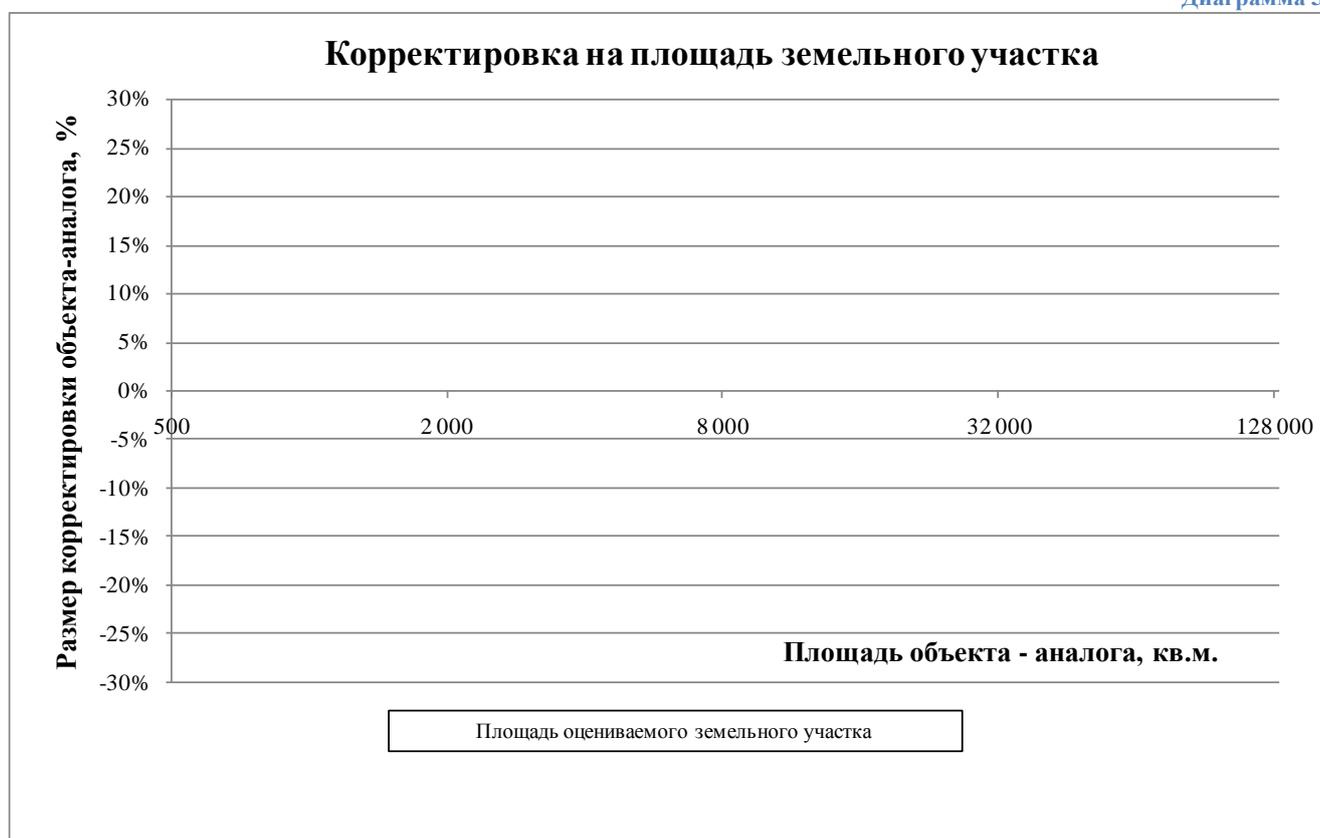
г. Уфа

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 31

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 31



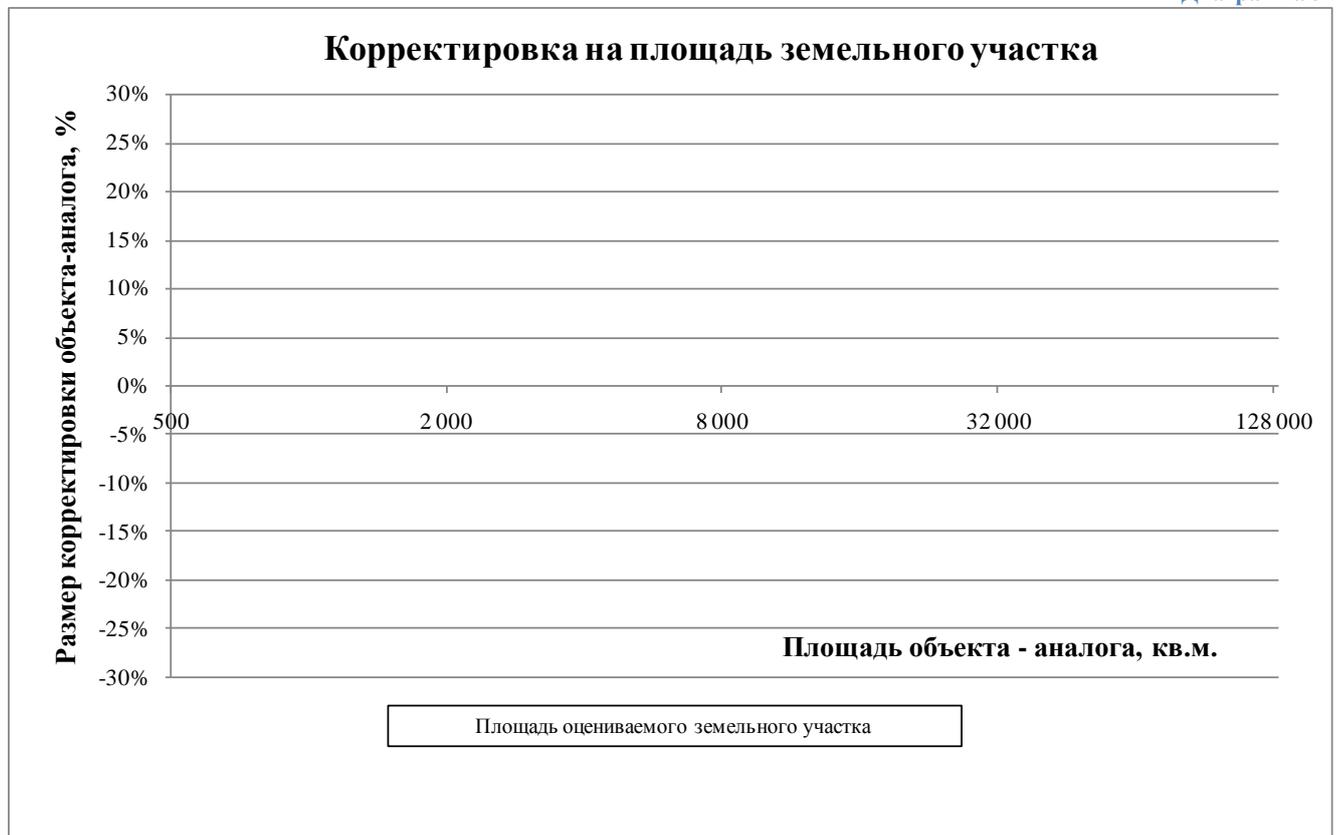
г. Уфа

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 32

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 32



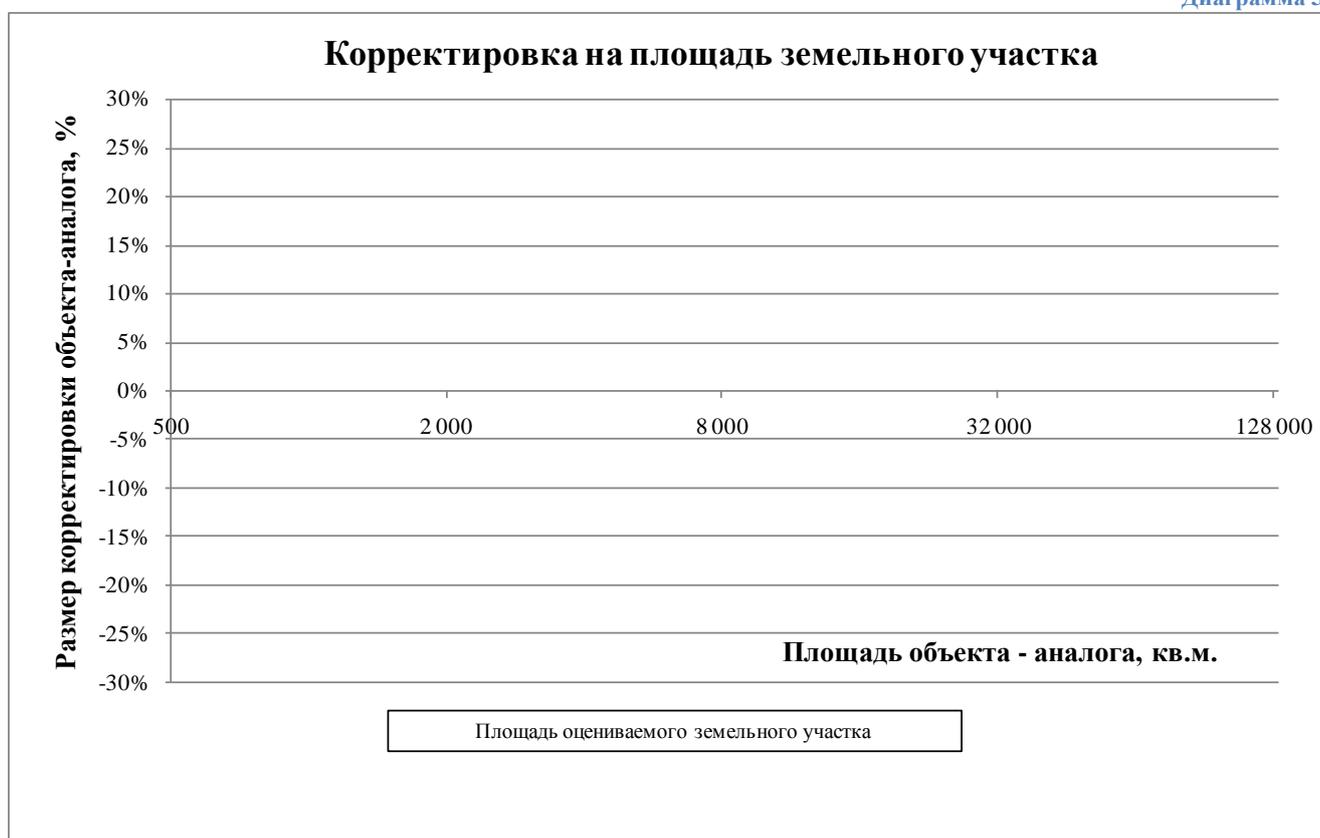
г. Уфа

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 33

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 33



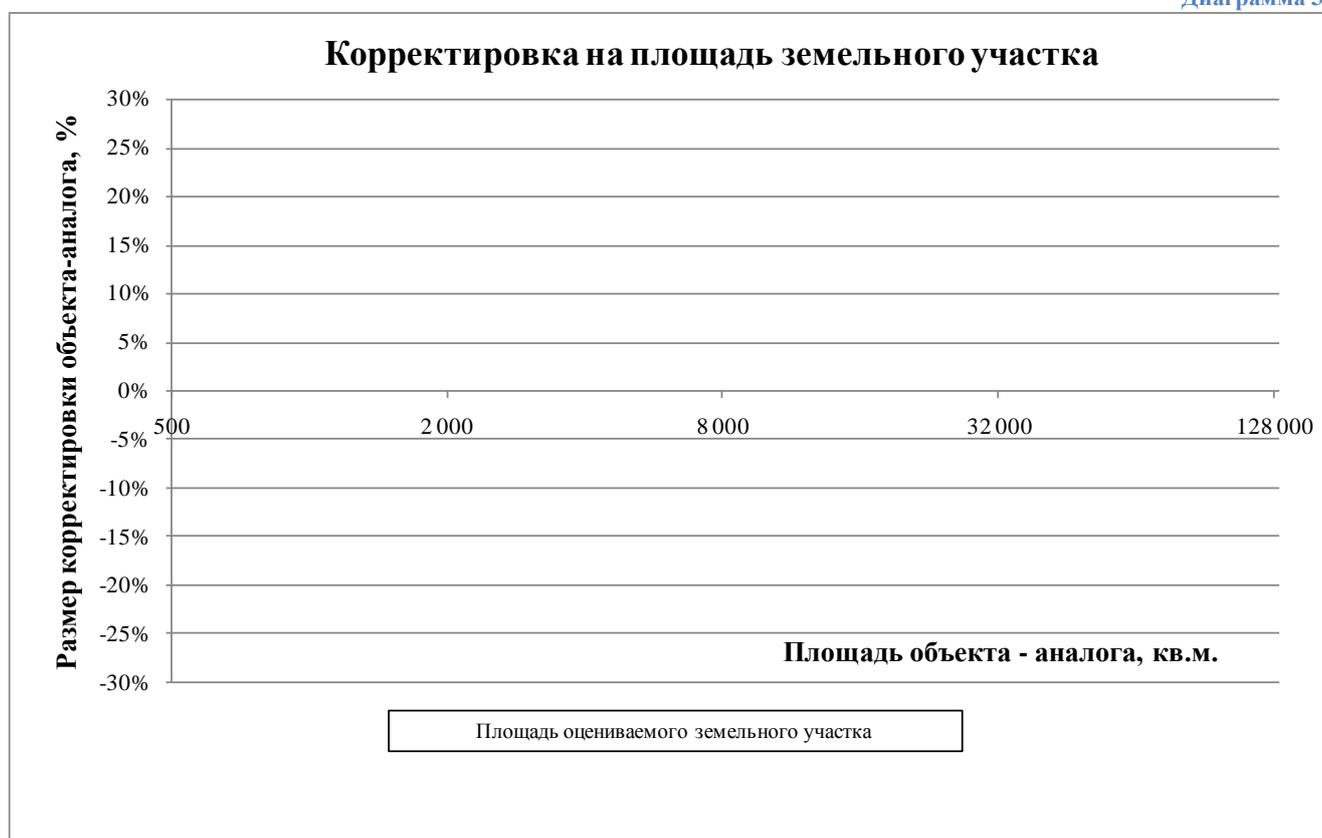
г. Челябинск

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 34

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 34



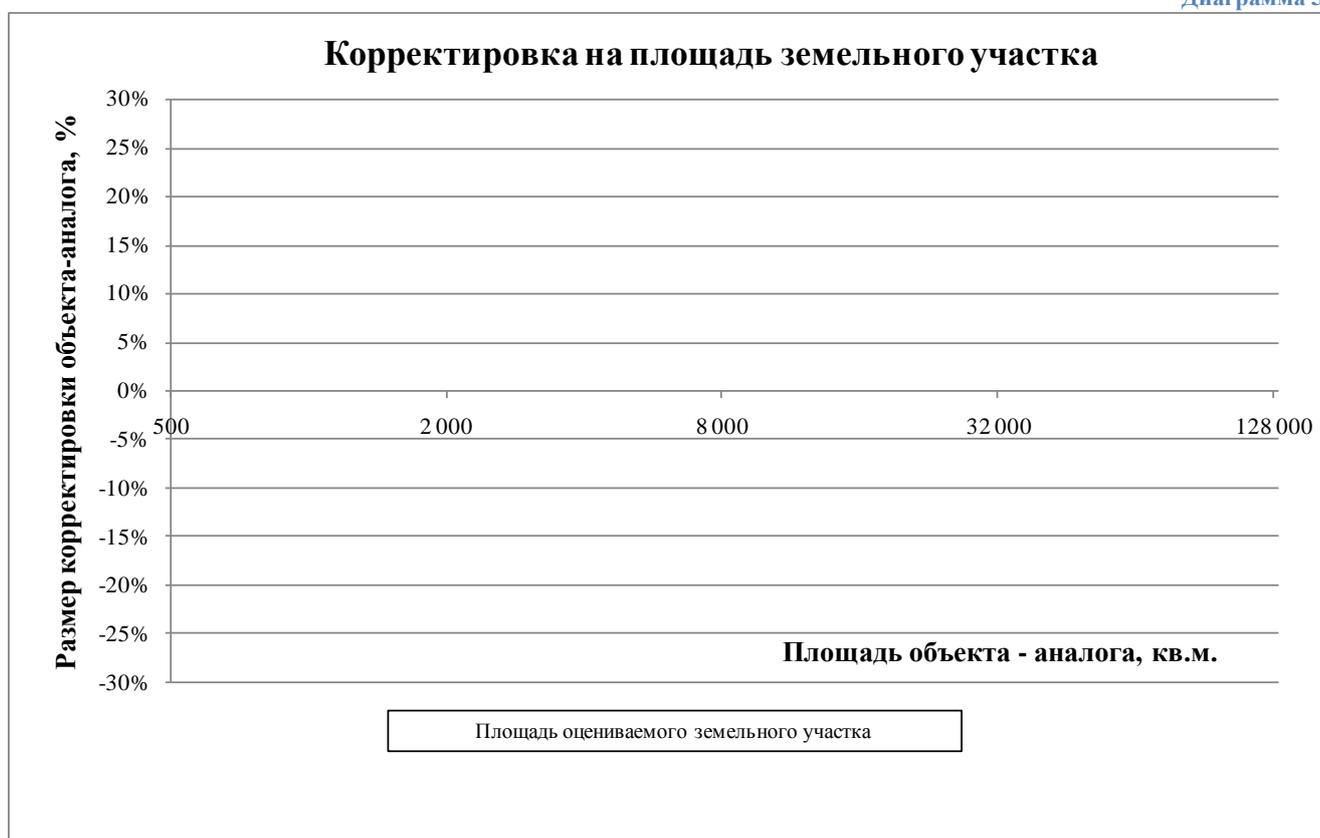
г. Челябинск

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 35

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 35



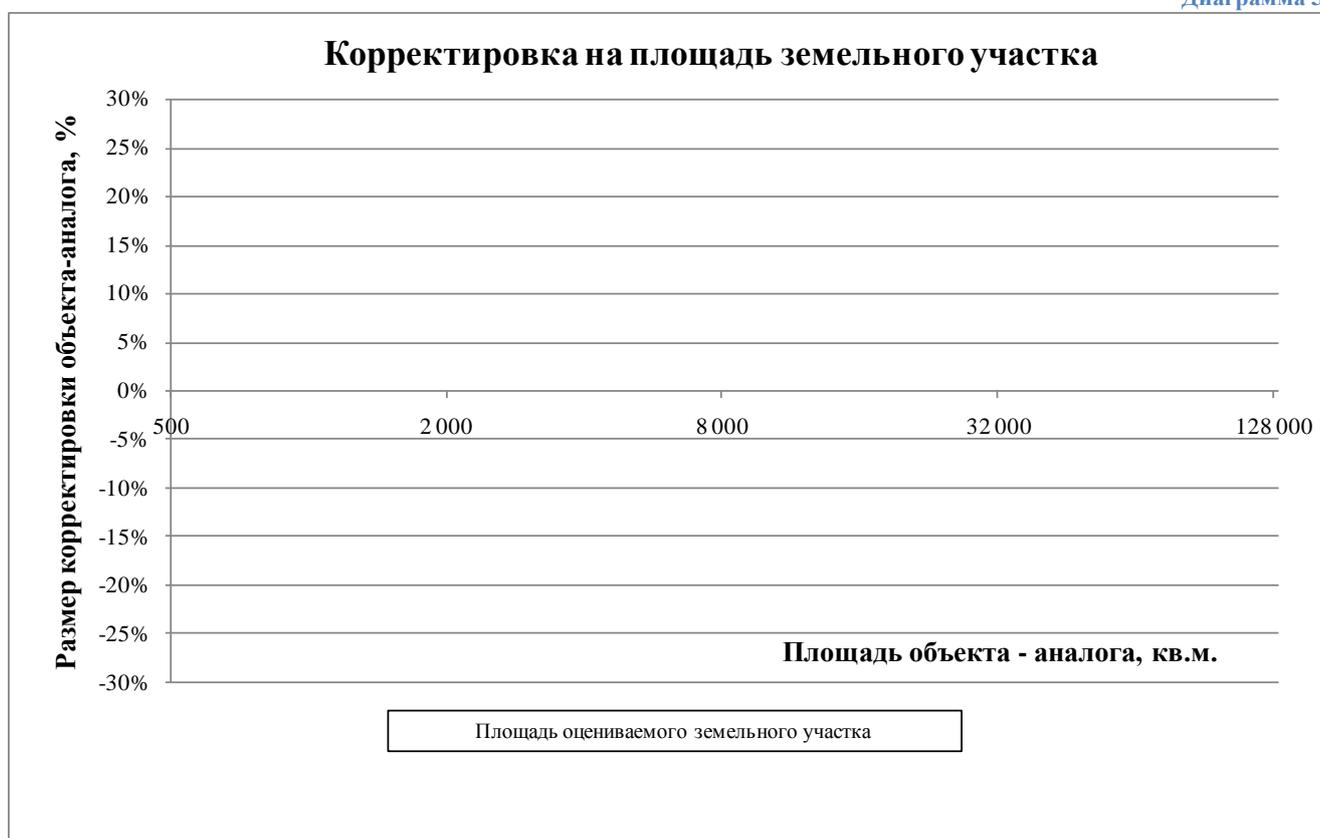
г. Челябинск

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 36

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500								
501 – 1 000								
1 001 – 3 000								
3 001 – 5 000								
5 001 – 10 000								
10 001 – 30 000								
30 001 – 50 000								
50 001 – 100 000								

Диаграмма 36



КОРРЕКТИРОВКИ НА ВИД ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПРАВ

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 37

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Волгоград		
г. Екатеринбург		
г. Казань		
г. Красноярск		
г. Нижний Новгород		
г. Новосибирск		
г. Омск		
г. Пермь		
г. Ростов-на-Дону		
г. Самара		
г. Уфа		
г. Челябинск		

Источник: Данные открытых источников

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 38

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Волгоград		
г. Екатеринбург		
г. Казань		
г. Красноярск		
г. Нижний Новгород		
г. Новосибирск		
г. Омск		
г. Пермь		
г. Ростов-на-Дону		
г. Самара		
г. Уфа		
г. Челябинск		

Источник: Данные открытых источников

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 39

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Волгоград		
г. Екатеринбург		
г. Казань		
г. Красноярск		
г. Нижний Новгород		
г. Новосибирск		
г. Омск		
г. Пермь		
г. Ростов-на-Дону		
г. Самара		
г. Уфа		
г. Челябинск		

Источник: Данные открытых источников

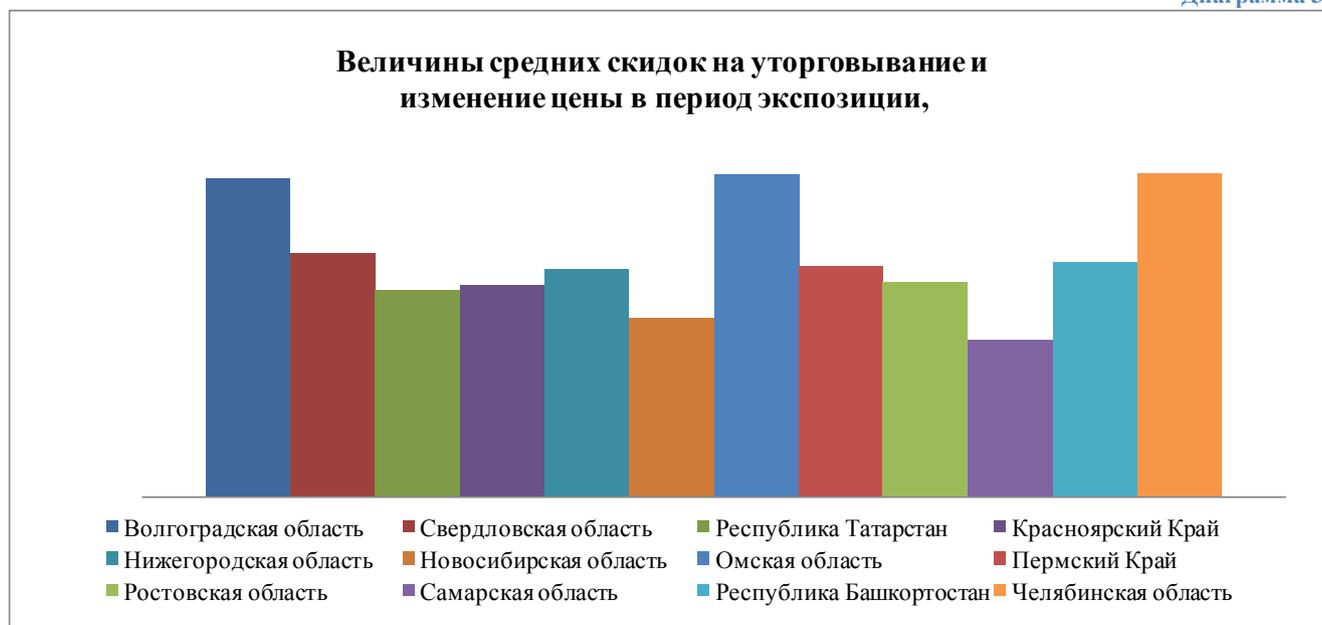
КОРРЕКТИРОВКИ НА УТОРГОВЫВАНИЕ

Таблица 40

№	Регион / Область	Скидка на уторговывание и изменение цены в период экспозиции земельного участка на рынке, %
1	Волгоградская область	%
2	Свердловская область	%
3	Республика Татарстан	%
4	Красноярский Край	%
5	Нижегородская область	%
6	Новосибирская область	%
7	Омская область	%
8	Пермский Край	%
9	Ростовская область	%
10	Самарская область	%
11	Республика Башкортостан	%
12	Челябинская область	%

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 37



<http://realty.yandex.ru/offer/7012227750068269769>
<http://realty.yandex.ru/offer/6766656348901228652>
<http://realty.yandex.ru/offer/6766656348901227588>
<http://realty.yandex.ru/offer/6766656348901227588>
<http://realty.yandex.ru/offer/7012227807786627072>
<http://realty.yandex.ru/offer/7012227782965182567>
<http://nizhai-novgorod.bez.ru/advertisements/show/27792263/>
<http://www.gp.gov.ru/prodazha-zemlyh-uchastkov-izha-kubanskaya-ulica-d-412117990>
<http://realty.din.ru/sale/udachnik-otshy-novgorod-bolshaya-gordomskaya-ulica-27766605/>
<http://www.cian.ru/sale/suburban250508/>
<http://realty.din.ru/sale/udachnik-otshy-novgorod-mira-bulvar-36402280/>
<http://realty.din.ru/sale/udachnik-otshy-novgorod-mira-bulvar-36402280/>
<http://www.moscow.ru/109187862/>
<http://nizhai-gdconotdom.ru/bj/county/index/2267887026/Tryd=1>
<http://nizhai-gdconotdom.ru/bj/county/index/2267887026/Tryd=1>
<http://www.cian.ru/sale/suburban250062/>
<http://www.rustanrealty.ru/prodazha-uchastka-25761613-Novosibirsk/>
<http://www.rustanrealty.ru/prodazha-uchastka-25761613-Novosibirsk/>
<http://www.cian.ru/sale/suburban2658915/>
<http://www.cian.ru/sale/suburban2658915/>
http://novosibirsk.sfy.ru/object/land/200641581.html#after_#h3c
<http://www.roscom.ru/land/242858/>
<http://nizhai-gdconotdom.ru/bj/county/index/1006654870/Tryd=1>
<http://nizhai-gdconotdom.ru/bj/county/index/1006654870/Tryd=2>
<http://novosibirskaya.idnaldi.ru/prodazha-novosibirsk/2272613>
<http://novosibirskaya.idnaldi.ru/prodazha-novosibirsk/2272613>
<http://www.rustanrealty.ru/prodazha-uchastka-20827226-Novosibirsk/>
<http://www.rustanrealty.ru/prodazha-uchastka-20827226-Novosibirsk/>
<http://nizhai-gdconotdom.ru/bj/county/index/9259399112/Tryd=1>
<http://www.bn.ru/novosibirskaya-oblast/sale/county/lands/13966227/>
<http://www.rustanrealty.ru/prodazha-uchastka-27761725-Novosibirsk/>
<http://nizhai-gdconotdom.ru/bj/county/index/1002896408/Tryd=1>
<http://www.rustanrealty.ru/prodazha-uchastka-27761751-Novosibirsk/>
<http://www.rustanrealty.ru/prodazha-uchastka-27761700-Novosibirsk/>
<http://www.rustanrealty.ru/prodazha-uchastka-27761903-Novosibirsk/>
<http://www.rustanrealty.ru/prodazha-uchastka-27761918-Novosibirsk/>
<http://nizhai.mlan.ru/land/view.html?ID=707208ny>
<http://fburg.ru/object/novosibirsk/buy/suburban/land/rooms/846-517430>
http://nizhai.vartma.ru/sale/land/city/raion_29_oktyabrskiy/101223629.html#pagecontent
http://nizhai.vartma.ru/sale/land/city/raion_29_oktyabrskiy/101223629.html#pagecontent
http://nizhai.vartma.ru/sale/land/city/raion_29_oktyabrskiy/101224645.html#pagecontent
<http://www.rustanrealty.ru/prodazha-uchastka-27750502-Novosibirsk/>
<http://nizhai-gdconotdom.ru/bj/county/index/682287626/Tryd=1>
<http://nizhai-gdconotdom.ru/bj/county/index/7992496470/Tryd=1>
http://sandr.ru/realty/komlya_1067.html#info
<http://www.roscom.ru/land/226907/>
<http://www.cian.ru/sale/suburban2619457/>
<http://www.cian.ru/sale/suburban2619457/>
<http://nizhai-gdconotdom.ru/bj/county/index/982631532/Tryd=1>
<http://nizhai-gdconotdom.ru/bj/county/index/886118659/Tryd=1>
<http://www.bn.ru/novosibirskaya-oblast/sale/county/lands/10299228/>
<http://novosibirskaya.idnaldi.ru/prodazha-novosibirsk/22726257>
<http://www.cian.ru/sale/suburban260385/>
http://novosibirsk.sfy.ru/object/land/200640161.html#after_#h3c
http://novosibirsk.sfy.ru/object/land/200640161.html#after_#h3c
<http://land.ngs.ru/view/4722671/>
<http://land.ngs.ru/view/5571821/>
<http://land.ngs.ru/view/5202911/>
<http://land.ngs.ru/view/4807652/>
<http://land.ngs.ru/view/2715621/>
<http://land.ngs.ru/view/4261621/>
<http://land.ngs.ru/view/4261621/>
<http://land.ngs.ru/view/2077248/>
<http://land.ngs.ru/view/2809948/>
<http://land.ngs.ru/view/2527645/>
<http://land.ngs.ru/view/1069977/>
<http://land.ngs.ru/view/565541/>
<http://land.ngs.ru/view/222608/>
<http://land.ngs.ru/view/522981/>
<http://land.ngs.ru/view/5120171/>
<http://land.ngs.ru/view/6066561/>
<http://land.ngs.ru/view/2920641/>
<http://www.rosca.lt.ru/Novosibirsk/udachnik/214174>
<http://www.rosca.lt.ru/Novosibirsk/udachnik/212077>
<http://www.rosca.lt.ru/Novosibirsk/udachnik/201598>
<http://www.rosca.lt.ru/Novosibirsk/udachnik/202118>
<http://www.rosca.lt.ru/Novosibirsk/udachnik/178105>
<http://www.rosca.lt.ru/Novosibirsk/udachnik/120208>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46265685>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46265685>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46276283>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46292765>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46292765>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46267907>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/4625742>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/4669064>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46147295>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46147295>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46295722>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46217206>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46278221>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46265687>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46122224>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46282418>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46199618>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46219480>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46217212>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46267880>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46299251>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46290795>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46290795>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46261222>
<http://tk.ondirich.com/offer/show/index/46198264>
<http://land.ngs5.ru/view/182287/>
<http://land.ngs5.ru/view/1432077/>
<http://land.ngs5.ru/view/182287/>
<http://land.ngs5.ru/view/5629221/>
<http://land.ngs5.ru/view/2128848/>
<http://land.ngs5.ru/view/5151711/>
<http://land.ngs5.ru/view/2760208/>
<http://land.ngs5.ru/view/5849251/>
<http://land.ngs5.ru/view/5684941/>
<http://land.ngs5.ru/view/5684941/>
<http://land.ngs5.ru/view/2003928/>
<http://land.ngs5.ru/view/4722881/>
<http://land.ngs5.ru/view/2186408/>
<http://land.ngs5.ru/view/2186408/>
<http://land.ngs5.ru/view/2791648/>
<http://land.ngs5.ru/view/5272961/>
<http://land.ngs5.ru/view/5272961/>
<http://land.ngs5.ru/view/2660101/>
<http://land.ngs5.ru/view/2181808/>
<http://land.ngs5.ru/view/4224861/>
<http://land.ngs5.ru/view/2222268/>
<http://land.ngs5.ru/view/1984207/>
<http://land.ngs5.ru/view/1984207/>
<http://land.ngs5.ru/view/2222168/>

