

ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

РусБизнесПрайсИнформ

Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков

ДЕМО-ВЕРСИЯ

2012 год

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

Города -
миллионники
России и
Московская
область

Оглавление

ОБЩАЯ ЧАСТЬ	3
Введение.....	3
Допущения и ограничительные условия использования данных справочника.....	4
Пример использования справочника в расчетах.....	5
КОРРЕКТИРОВКИ НА ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	8
г. Волгоград.....	8
г. Екатеринбург.....	11
г. Казань.....	14
г. Красноярск.....	17
г. Нижний Новгород.....	20
г. Новосибирск.....	23
г. Омск.....	26
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
КОРРЕКТИРОВКИ НА УДАЛЕННОСТЬ ОТ МКАД ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	45
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	49

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 «городам-миллионникам» Российской Федерации и Московской области (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга). 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 «городам-миллионникам».

В заключительном разделе нашего справочника размещены расчетные показатели по земельному рынку Московской области:

- корректировки, учитывающие местоположение оцениваемого участка и объектов-аналогов относительно Московской Кольцевой Автомобильной Дороги с учетом их функционального назначения;
- корректировки, учитывающие разницу качества оцениваемых прав между объектом оценки и объектами-аналогами.

В справочнике для условий земельного рынка Московской области была рассчитана зависимость удельной стоимости земельного участка от его удаленности от Московской Кольцевой Автомобильной Дороги (МКАД). Следует отметить, что приведенные поправочные коэффициенты могут быть достаточно велики. При их использовании следует учитывать, что стоимость, при различии расположения аналогов даже в 20-30 км. может увеличиваться или уменьшаться в разы. Рекомендуем подбирать объекты-аналоги на удалении не более 10-15 км. друг от друга.

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».

Обращаем Ваше внимание, что по отдельным показателям не было найдено информации, позволяющей корректно отразить тенденции рынка. В таких исключительных случаях, в таблице ставился прочерк. Отмечаем, что количество таких случаев незначительно.

Пример использования справочника в расчетах

Пример использования таблиц

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	?	40 000 000	55 000 000	70 000 000	6 000 000
Площадь, кв.м.	4 000	5 500	9 000	12 000	700
Цена предложения, руб./кв.м.		7 273	6 111	5 833	8 571
Вид прав	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды
Корректировка на вид прав		0,89	1,00	0,89	1,00
Источник корректировки		Таблица №37 Справочника	Таблица №37 Справочника	Таблица №37 Справочника	Таблица №37 Справочника
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	?	6 473	6 111	5 192	8 571
Корректировка на уторговывание		-12%	-12%	-12%	-12%
Источник корректировки		Таблица №39 Справочника	Таблица №39 Справочника	Таблица №39 Справочника	Таблица №39 Справочника
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 696	5 378	4 569	7 543
Площадь, кв.м.	4 000	5 500	9 000	12 000	700
Корректировка на площадь		8%	8%	25%	-15%
Источник корректировки		Таблица №2 Справочника	Таблица №2 Справочника	Таблица №2 Справочника	Таблица №2 Справочника
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 152	5 808	5 711	6 411
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		6 020			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		24 081 942			

Таблица 2

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	500 – 1 000	1 000 – 3 000	3 000 – 5 000	5 000 – 10 000	10 000 – 30 000	30 000 – 50 000	50 000 – 100 000
до 500	0%	-6%	-16%	-20%	-26%	< -30%	< -30%	< -30%
500 – 1 000	6%	0%	-10%	-15%	-22%	< -30%	< -30%	< -30%
1 000 – 3 000	19%	11%	0%	-5%	-13%	-24%	-29%	< -30%
3 000 – 5 000	25%	18%	6%	0%	-8%	-20%	-25%	< -30%
5 000 – 10 000	> 30%	27%	14%	8%	0%	-13%	-19%	-27%
10 000 – 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	25%	15%	0%	-7%	-17%
30 000 – 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	24%	8%	0%	-10%
50 000 – 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	20%	11%	0%

Таблица 37

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Волгоград	0,89	1,12
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		
Московская область		

Таблица 39

№	Регион / Область	Скидка на уторговывание и изменение цены в период экспозиции земельного участка на рынке, %
1	Волгоградская область	12%
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 таблицы

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 четырем объектам-аналогам.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	?	56 000 000	110 000 000	40 000 000	17 000 000
Площадь, кв.м.	5 000	8 000	16 000	5 000	2 000
Цена предложения, руб./кв.м.		7 000	6 875	8 000	8 500
Вид прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Источник корректировки		Таблица №37 Справочника	Таблица №37 Справочника	Таблица №37 Справочника	Таблица №37 Справочника
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	?	7 000	6 875	8 000	8 500
Корректировка на уторговывание		-12%	-12%	-12%	-12%
Источник корректировки		Таблица №39 Справочника	Таблица №39 Справочника	Таблица №39 Справочника	Таблица №39 Справочника
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 160	6 050	7 040	7 480
Площадь, кв.м.	5 000	8 000	16 000	5 000	2 000
Корректировка на площадь		5%	15%	0%	-8%
Источник корректировки		Диаграмма №2 Справочника	Диаграмма №2 Справочника	Диаграмма №2 Справочника	Диаграмма №2 Справочника
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 468	6 958	7 040	6 882
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		6 837			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		34 183 875			

Диаграмма 2

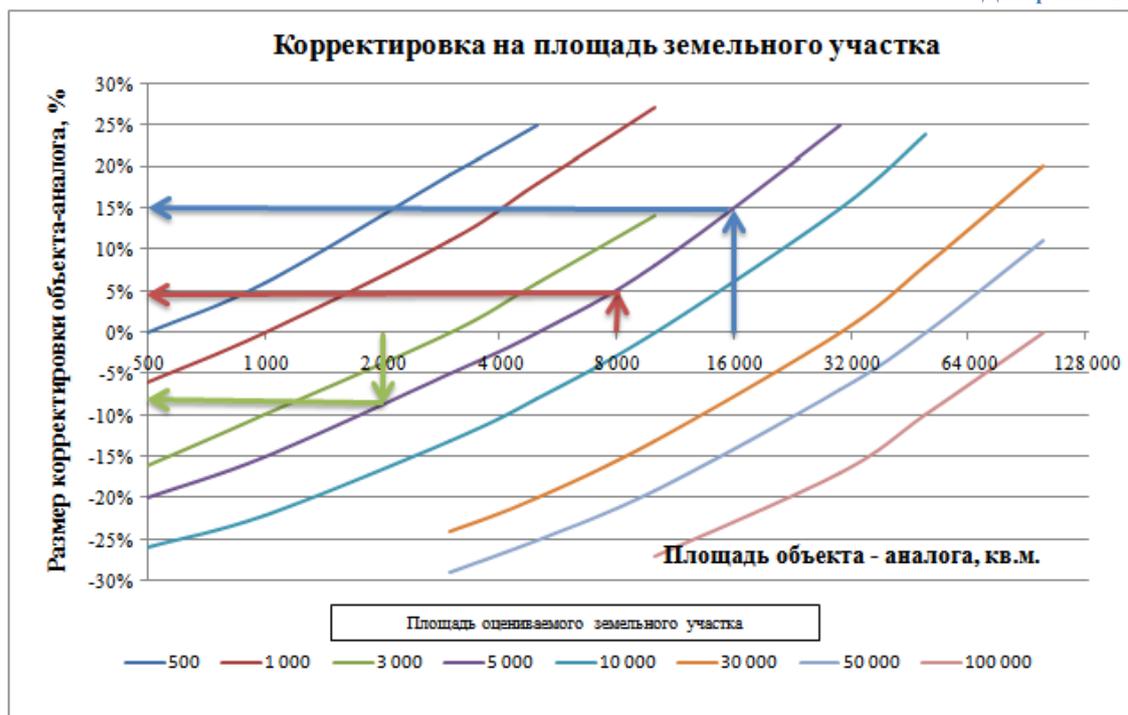


Таблица 39

№	Регион / Область	Скидка на уторговывание и изменение цены в период экспозиции земельного участка на рынке, %
1	Волгоградская область	12%
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	

Корректировки на площадь земельного участка

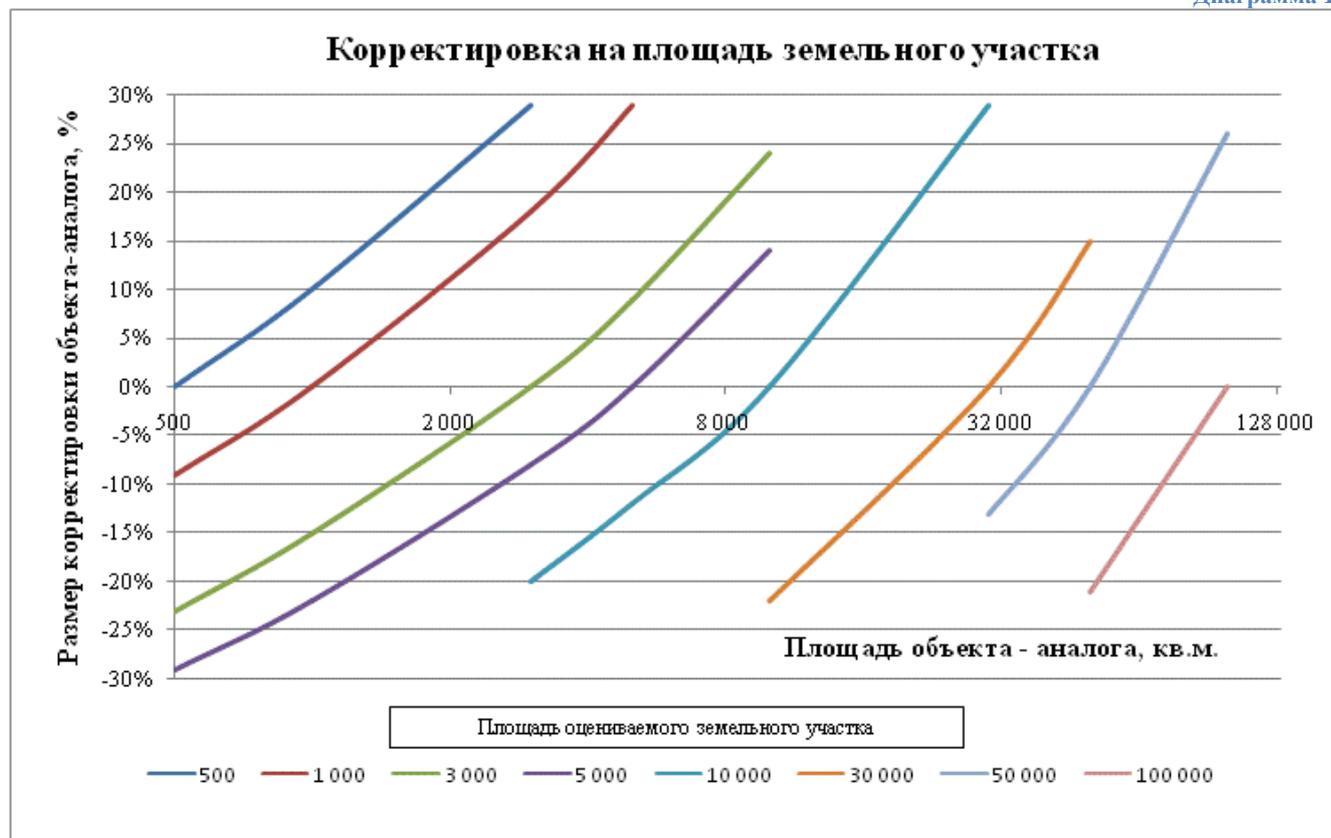
г. Волгоград

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 1

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	500 – 1 000	1 000 – 3 000	3 000 – 5 000	5 000 – 10 000	10 000 – 30 000	30 000 – 50 000	50 000 – 100 000
до 500	0%	-9%	-23%	-29%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
500 – 1 000	10%	0%	-15%	-22%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
1 000 – 3 000	29%	18%	0%	-8%	-20%	< -30%	< -30%	< -30%
3 000 – 5 000	> 30%	29%	9%	0%	-12%	< -30%	< -30%	< -30%
5 000 – 10 000	> 30%	> 30%	24%	14%	0%	-22%	< -30%	< -30%
10 000 – 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	29%	0%	-13%	< -30%
30 000 – 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	15%	0%	-21%
50 000 – 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	26%	0%

Диаграмма 1

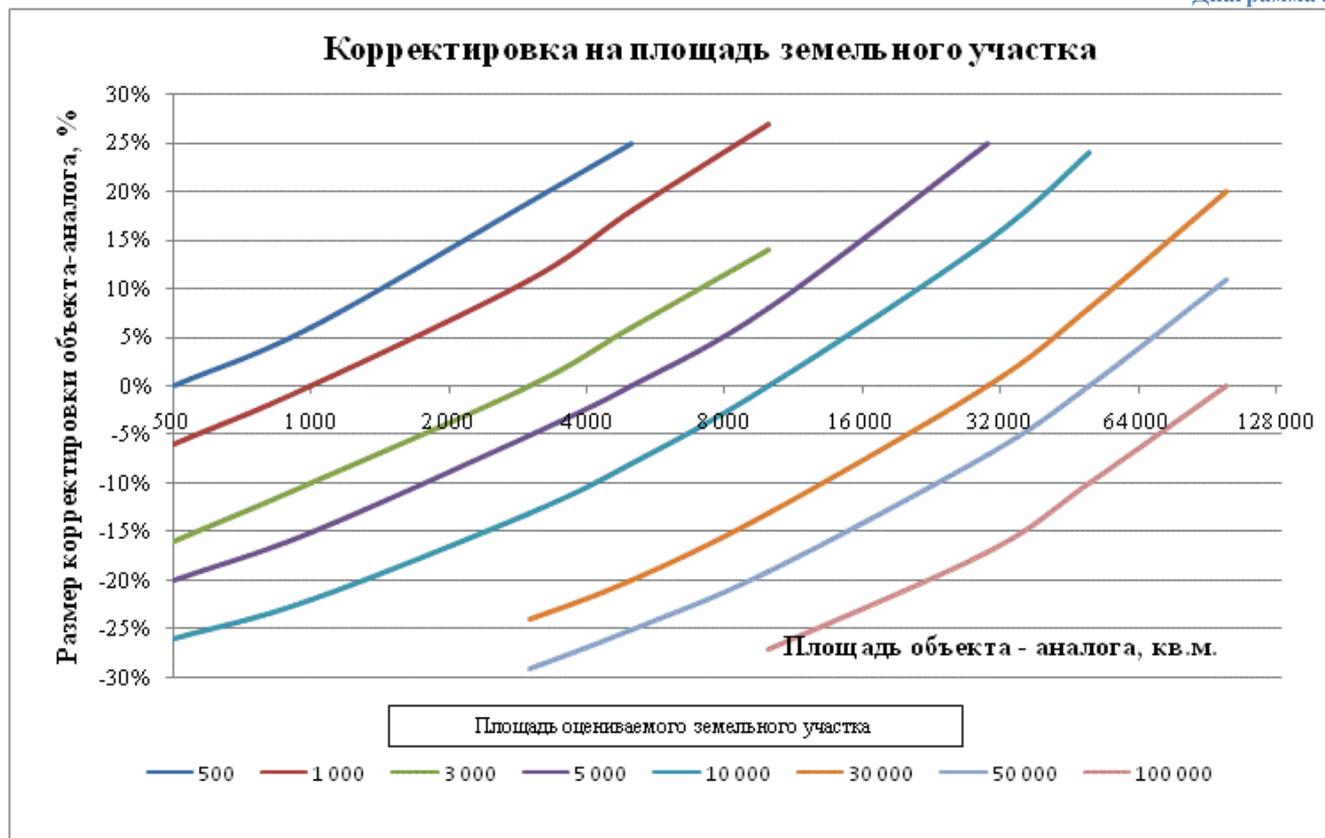


Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 2

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

Диаграмма 2

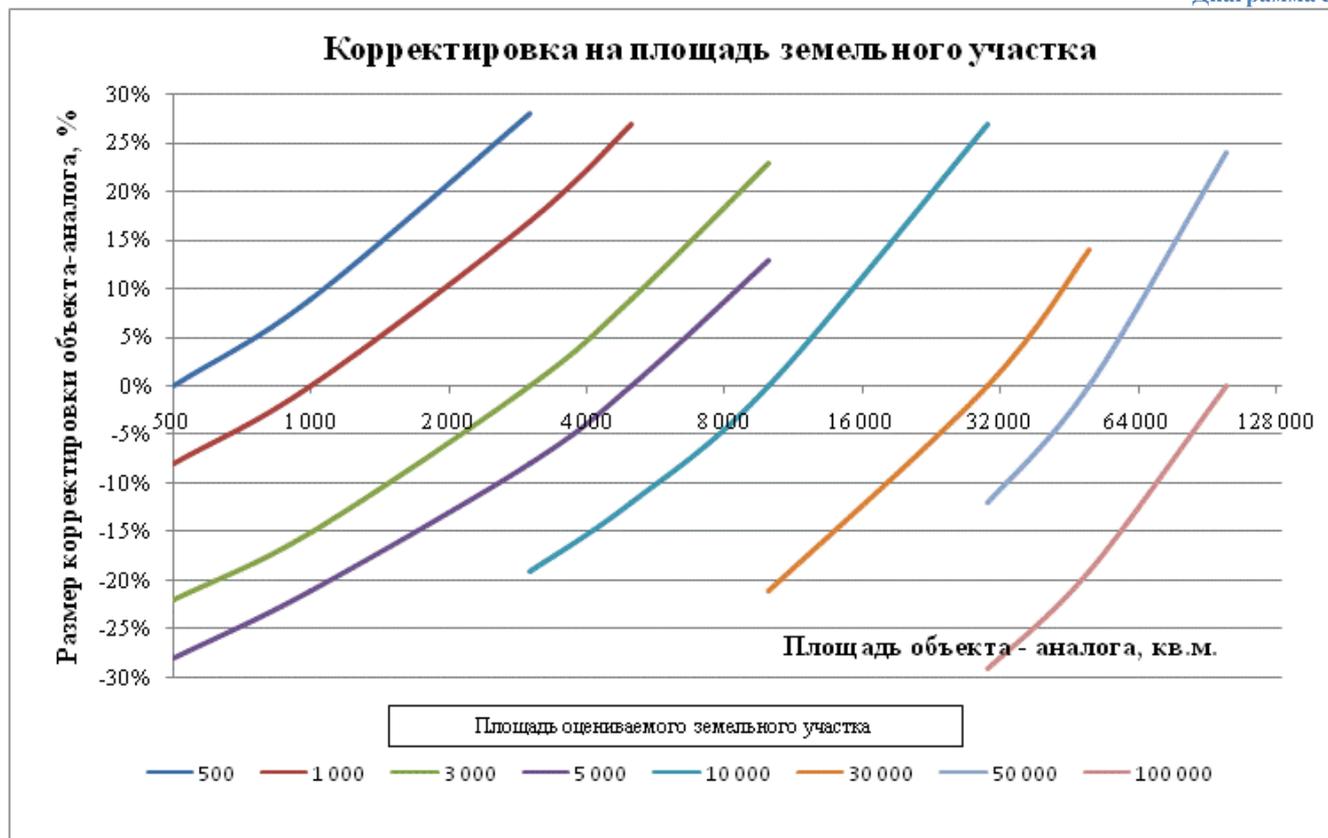


Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 3

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

Диаграмма 3



Корректировки на вид передаваемых прав

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 4

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Волгоград	0,94	1,07
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		
Московская область		

Источник: Данные открытых источников

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 5

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Волгоград	0,89	1,12
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		
Московская область		

Источник: Данные открытых источников

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Таблица 6

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Волгоград	0,88	1,14
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		
Московская область		

Источник: Данные открытых источников

Корректировки на уторговывание

Таблица 7

№	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 4



Корректировки на удаленность от МКАД для земельных участков в Московской области

Диаграмма 5

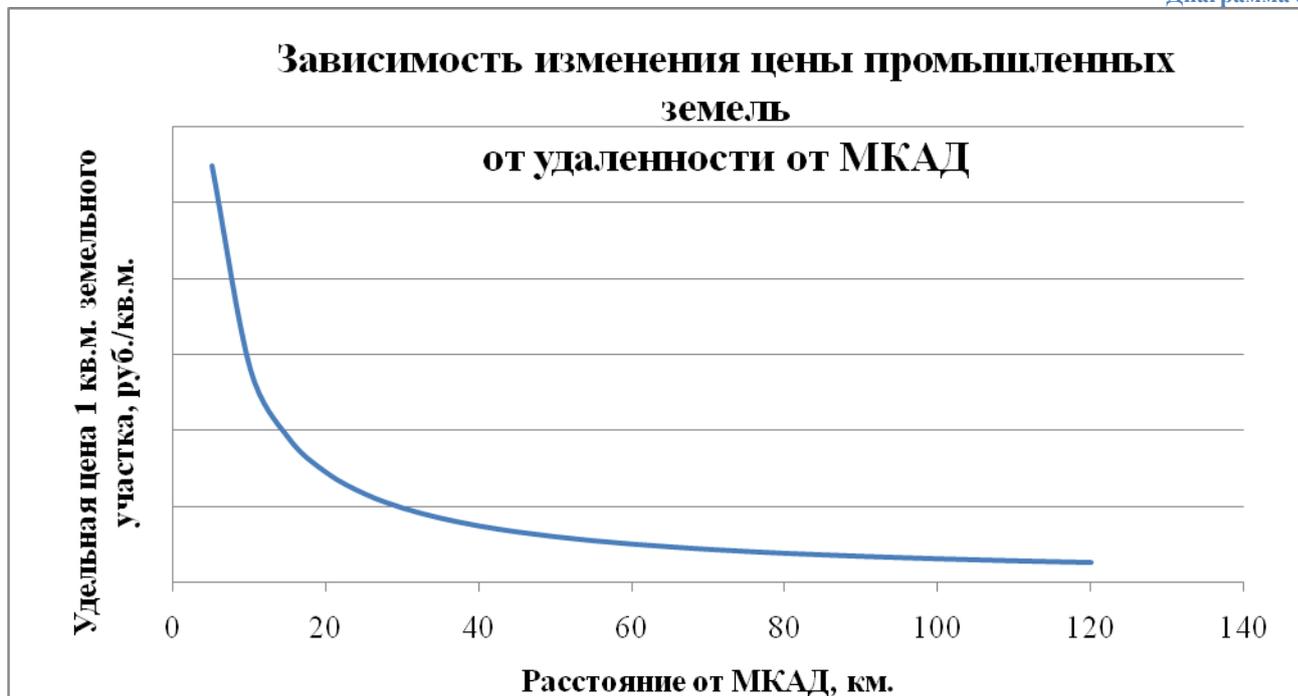


Таблица 8

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Удаленность от МКАД объекта-аналога, кв.м.	Корректирующий коэффициент при удаленности от МКАД (в км) оцениваемого земельного участка											
	0 - 10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100	100 - 110	110 - 120
0 - 10												
10 - 20												
20 - 30												
30 - 40												
40 - 50												
50 - 60												
60 - 70												
70 - 80												
80 - 90												
90 - 100												
100 - 110												
110 - 120												

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 6

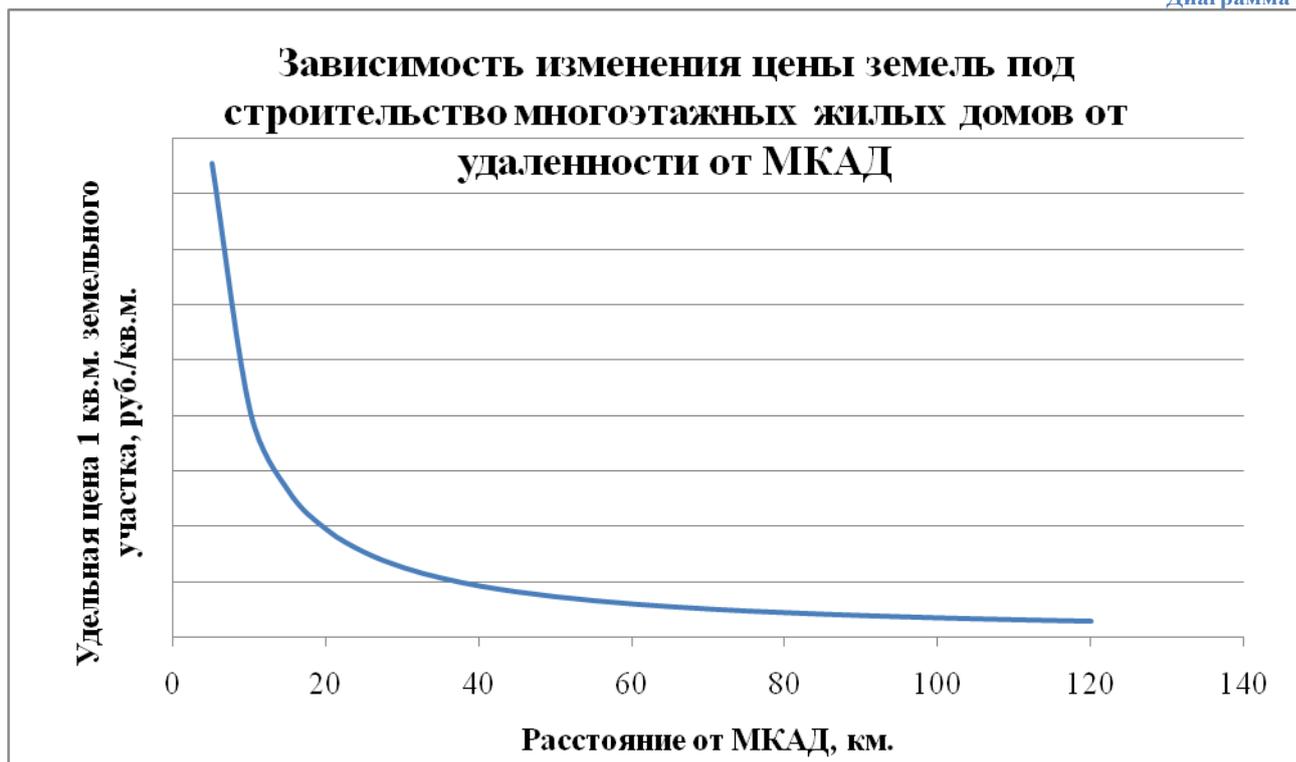


Таблица 9

Земли, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов

Удаленность от МКАД объекта-аналога, кв.м.	Корректирующий коэффициент при удаленности от МКАД (в км) оцениваемого земельного участка											
	0 - 10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100	100 - 110	110 - 120
0 - 10												
10 - 20												
20 - 30												
30 - 40												
40 - 50												
50 - 60												
60 - 70												
70 - 80												
80 - 90												
90 - 100												
100 - 110												
110 - 120												

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 7

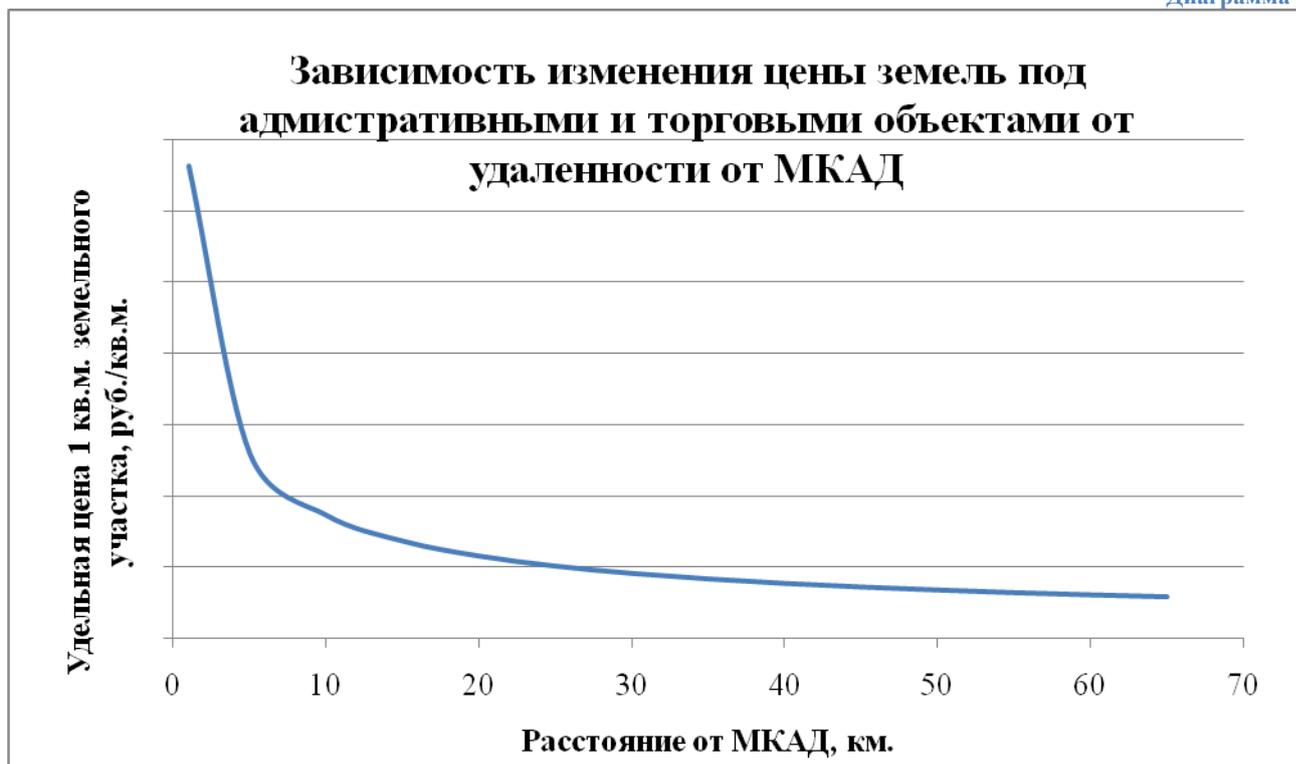


Таблица 10

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Удаленность от МКАД объекта-аналога, кв.м.	Корректирующий коэффициент при удаленности от МКАД (в км) оцениваемого земельного участка					
	0 - 10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60
0 - 10						
10 - 20						
20 - 30						
30 - 40						
40 - 50						
50 - 60						

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 8

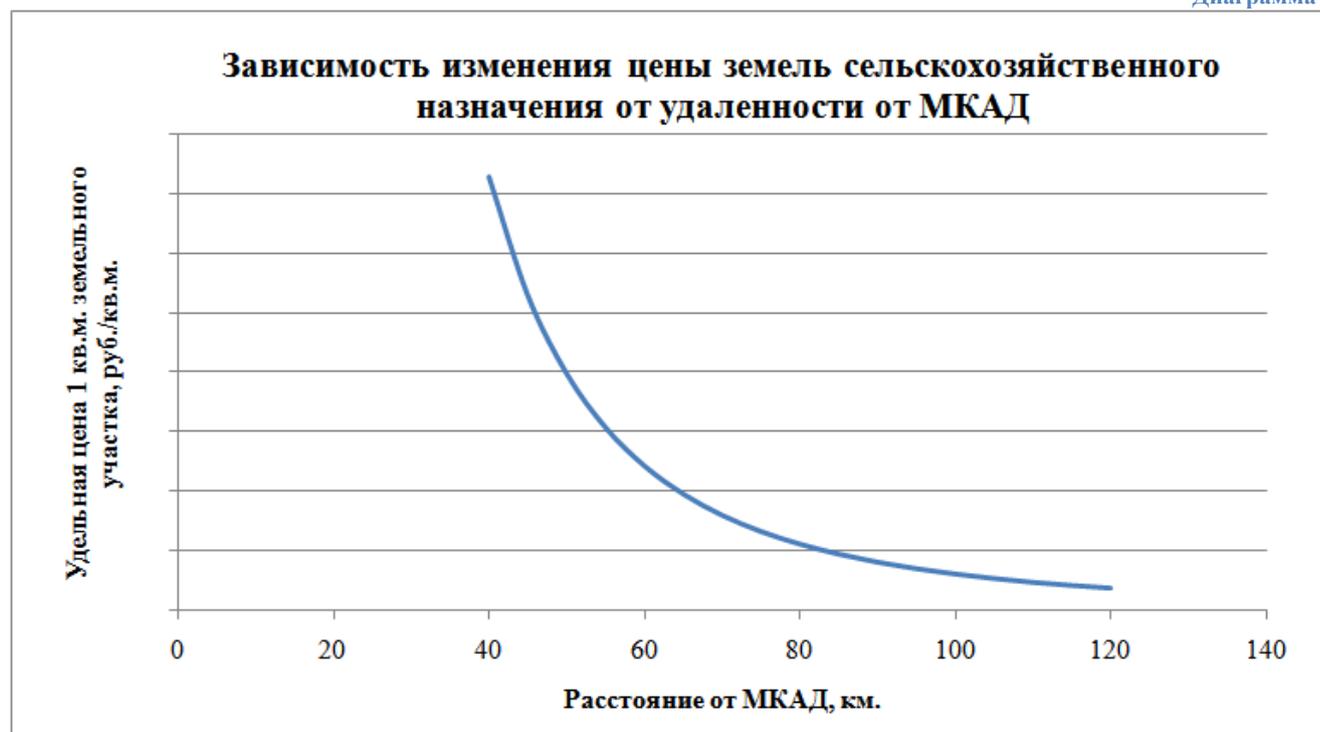


Таблица 11

Земли сельскохозяйственного назначения

Удаленность от МКАД объекта-аналога, кв.м.	Корректирующий коэффициент при удаленности от МКАД (в км) оцениваемого земельного участка								
	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100	100 - 110	110 - 120
30 - 40									
40 - 50									
50 - 60									
60 - 70									
70 - 80									
80 - 90									
90 - 100									
100 - 110									
110 - 120									

Источник: Данные открытых источников

