

ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

РусБизнесПрайсИнформ

Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков

(Часть 2)

ДЕМО-ВЕСИЯ

2012 год

г. Барнаул, г. Владивосток,
г. Ижевск, г. Иркутск,
г. Краснодар, г. Саратов,
г. Тольятти, г. Тюмень,
г. Ульяновск, г. Хабаровск,
г. Ярославль

Крупнейшие
города
России

Часть 2

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. Барнаул.....	8
г. Владивосток.....	11
г. Ижевск.....	14
г. Иркутск	17
г. Краснодар.....	20
г. Саратов.....	23
г. Тольятти.....	26
г. Тюмень	29
г. Ульяновск.....	32
г. Хабаровск.....	35
г. Ярославль.....	38
КОРРЕКТИРОВКИ НА ВИД ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПРАВ.....	41
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	42

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 крупнейшим городам Российской Федерации.

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.

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 Ярославль 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.	?	7 500 000	25 000 000	12 000 000	2 500 000
Площадь, кв.м.	4 000	2 000	9 000	3 500	700
Цена предложения, руб./кв.м.		3 750	2 778	3 429	3 571
Вид прав	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды
Корректировка на вид прав		0,87	1,00	0,87	1,00
Источник корректировки		Таблица № 35 Справочника	Таблица № 35 Справочника	Таблица № 35 Справочника	Таблица № 35 Справочника
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	?	3 263	2 778	2 983	3 571
...		...	...	...	...
Площадь, кв.м.	4 000	2 000	9 000	3 500	700
Корректировка на площадь		-5%	8%	0%	-15%
Источник корректировки		Таблица № 32 Справочника	Таблица № 32 Справочника	Таблица № 32 Справочника	Таблица № 32 Справочника
Скорректированная цена, руб./кв.м.		3 099	3 000	2 983	3 036
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	3 029				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	12 117 946				

Таблица 32

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				-15%				
1 000 – 3 000				-5%				
3 000 – 5 000				0%				
5 000 – 10 000				8%				
10 000 – 30 000								
30 000 – 50 000								
50 000 – 100 000								

Таблица 35

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Барнаул		
г. Владивосток		
г. Ижевск		
г. Иркутск		
г. Краснодар		
г. Саратов		
г. Тольятти		
г. Тюмень		
г. Ульяновск		
г. Хабаровск		
г. Ярославль	0,87	

Пример использования графика и таблицы

На оценку представлен земельный участок в городе Ярославль 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.	?	24 000 000	43 000 000	16 000 000	6 000 000
Площадь, кв.м.	5 000	8 000	16 000	5 000	2000
Цена предложения, руб./кв.м.		3 000	2 688	3 200	3 000
Вид прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
Корректировка на вид прав		1,00	1,00	1,00	1,15
Источник корректировки		Таблица № 35 Справочника	Таблица № 35 Справочника	Таблица № 35 Справочника	Таблица № 35 Справочника
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	?	3 000	2 688	3 200	3 450
...		...	...	...	...
Площадь, кв.м.	5 000	8 000	16 000	5 000	2 000
Корректировка на площадь		5%	15%	0%	-8%
Источник корректировки		Диаграмма №32 Справочника	Диаграмма №32 Справочника	Диаграмма №32 Справочника	Диаграмма №32 Справочника
Скорректированная цена, руб./кв.м.		3 150	3 091	3 200	3 174
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	3 154				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	15 768 281				

Диаграмма 32

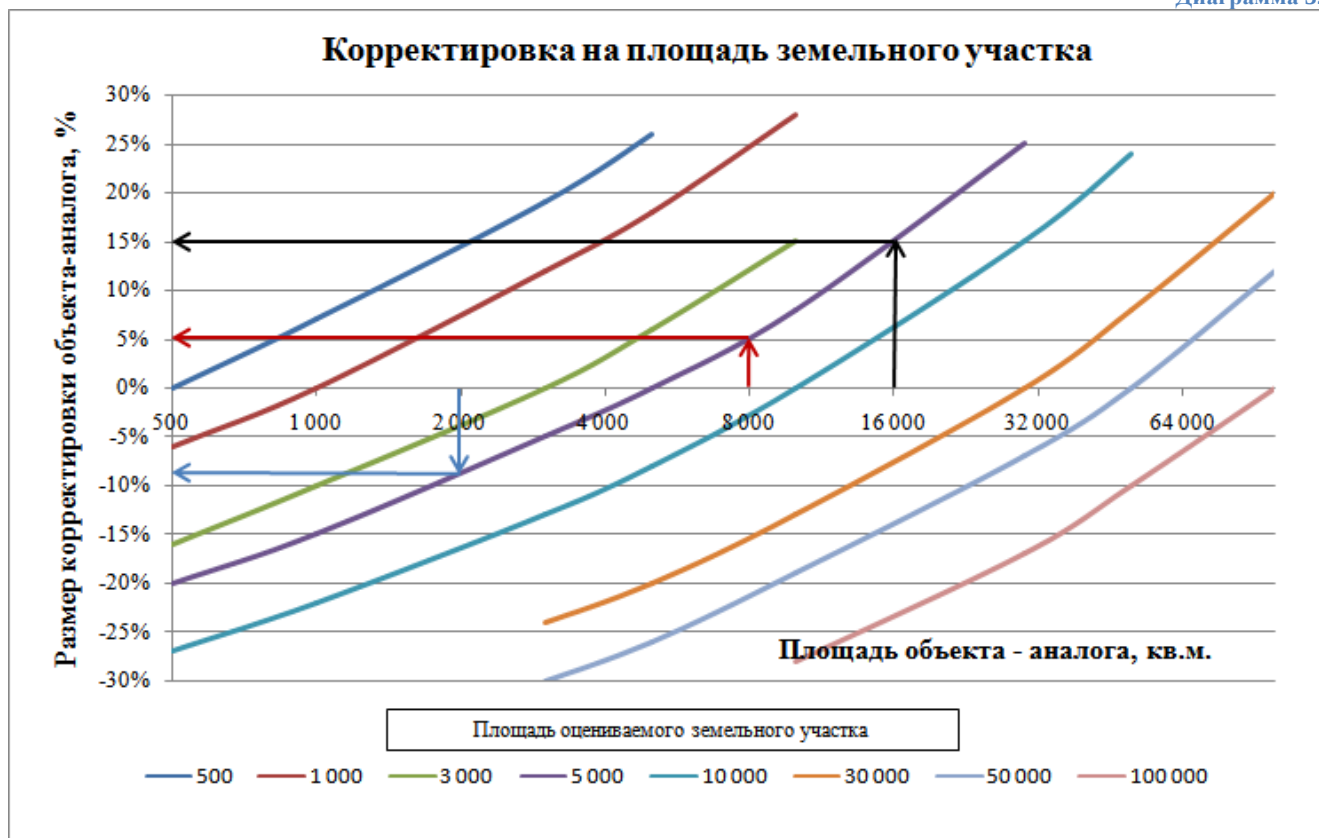


Таблица 35

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Барнаул		
г. Владивосток		
г. Ижевск		
г. Иркутск		
г. Краснодар		
г. Саратов		
г. Тольятти		
г. Тюмень		
г. Ульяновск		
г. Хабаровск		
г. Ярославль		1,15

Корректировки на площадь земельного участка

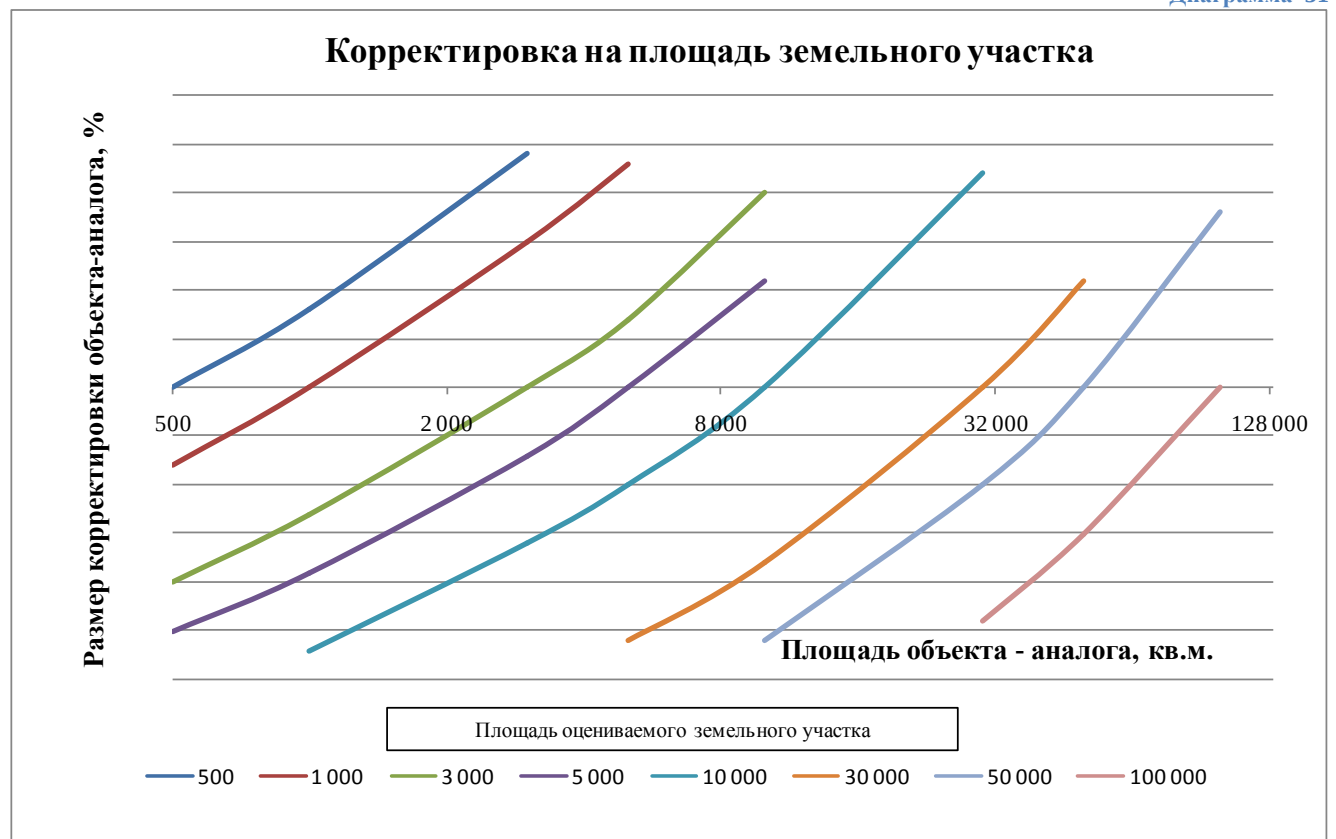
г. Ярославль

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 31

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 31

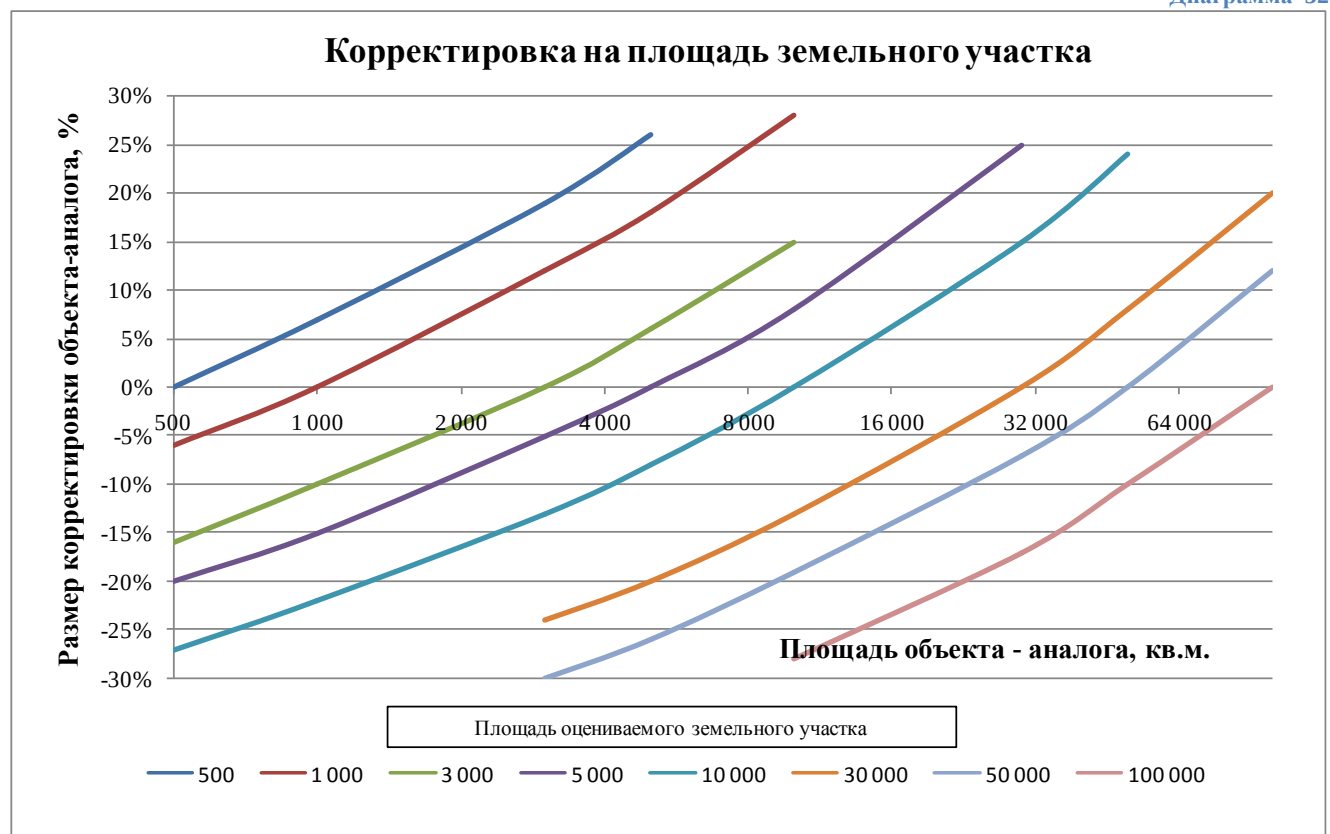


Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 32

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 32

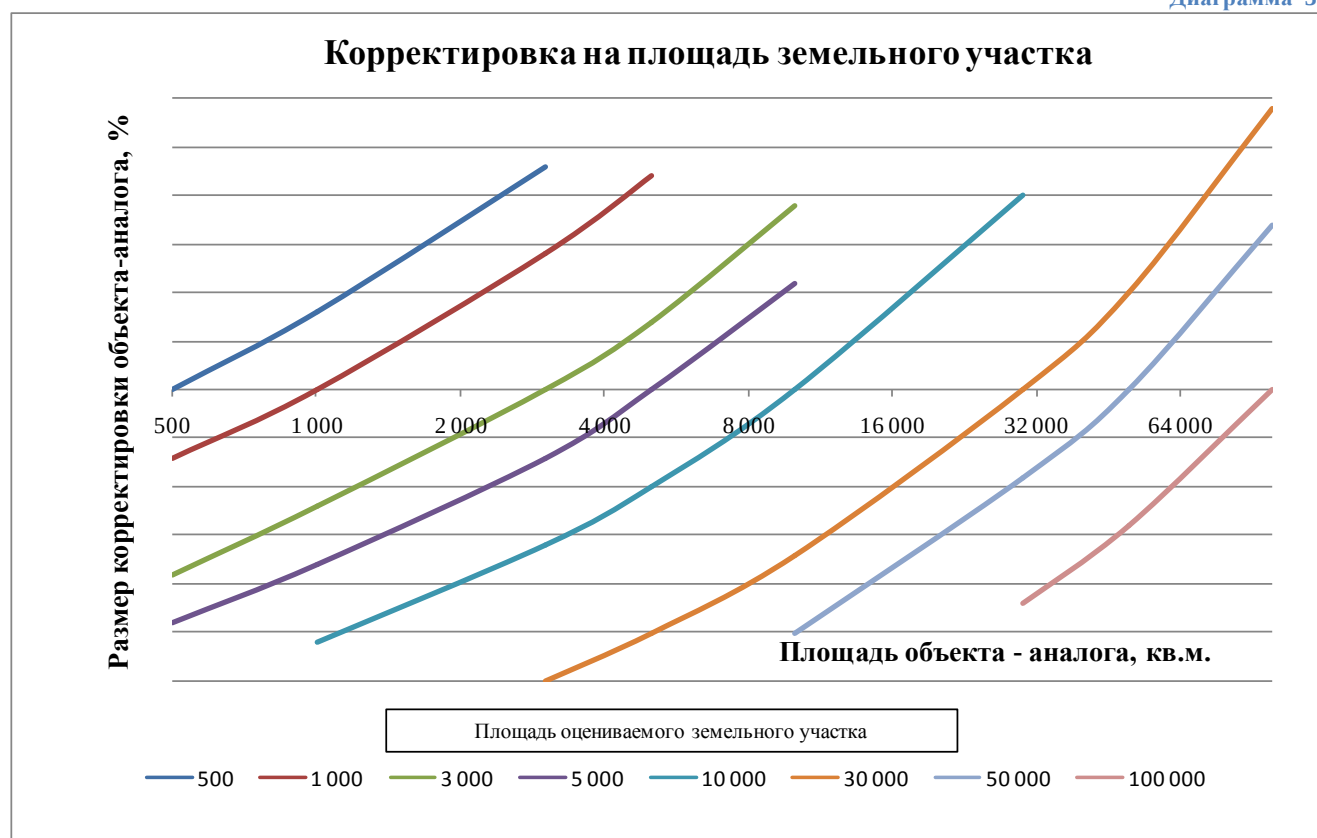


Земли, предназначенные под строительство многоквартирных жилых домов

Таблица 33

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 33



Корректировки на вид передаваемых прав

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 34

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Барнаул		
г. Владивосток		
г. Ижевск		
г. Иркутск		
г. Краснодар		
г. Саратов		
г. Тольятти		
г. Тюмень		
г. Ульяновск		
г. Хабаровск		
г. Ярославль		

Источник: Данные открытых источников

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 35

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Барнаул		
г. Владивосток		
г. Ижевск		
г. Иркутск		
г. Краснодар		
г. Саратов		
г. Тольятти		
г. Тюмень		
г. Ульяновск		
г. Хабаровск		
г. Ярославль	0,87	1,15

Источник: Данные открытых источников

Земли, предназначенные под строительство многоквартирных жилых домов

Таблица 36

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Барнаул		
г. Владивосток		
г. Ижевск		
г. Иркутск		
г. Краснодар		
г. Саратов		
г. Тольятти		
г. Тюмень		
г. Ульяновск		
г. Хабаровск		
г. Ярославль		

Источник: Данные открытых источников

При составлении обзора была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

- [illegible]

<http://rbpinfo.ru>

<http://rbpinfo.ru>

<http://rbpinfo.ru>

[illegible]

<http://rbpinfo.ru>