

УТВЕРЖДАЮ:
Президент НП «ОКО»



П.Н. Кручинский

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПЕРИОД С 2007 ПО 2010 ГОДЫ

В связи с тем, что в последнее время участились случаи оспаривания кадастровой стоимости земельных участков на период с 2007 по 2011 годы, возникла потребность обеспечения оценочного процесса корректирующими коэффициентами, относящимися к прошлым периодам. Для этого были исследованы следующие аналитические материалы:

Л.А. Лейфер, А.М. Стерлин и др. Справочник оценщика. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014 год.

Е.Е. Яскевич. Статья «Динамика параметров рынков объектов оценки и индикаторы – предвестники кризисов», 2016 год.

«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №1», 2008 год, опубликованный ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков (НПЦПО)» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

На основе данных материалов были определены коэффициенты, с помощью которых рекомендуется производить корректировку стоимости аналогов земельных участков по следующим ценообразующим параметрам:

- уторговывание;
- местоположение (зонирование);
- назначение (вид использования) земельных участков;
- площадь.

Таблица 1 Скидка на уторговывание, %

Назначение земельных участков	Год				
	2007	2008	2009	2010	2011
Торговые	8	20	12	10	11
Офисные	9	15	20	12,5	10
Производственные	10	12	18	13	12

Таблица 2 Соотношение цен земельных участков для территорий в пределах города, средние значения за период 2007 -2010 годы

Код ценовой зоны	Ценовая зона	Политический и культурный центр города	Спальные районы	Окраины города, промышленные районы.
2007				
I	Политический и культурный центр города	1,00	1,70	1,74
II	Спальные районы	0,59	1,00	1,03
III	Окраины города, промышленные районы	0,57	0,97	1,00
2008-2009				
I	Политический и культурный центр города	1,00	1,25	Нет данных
II	Спальные районы	0,80	1,00	Нет данных
III	Окраины города, промышленные районы	Нет данных	Нет данных	1,00
2010				
I	Политический и культурный центр города	1,00	1,07	2,06
II	Спальные районы	0,93	1,00	1,92
III	Окраины города, промышленные районы	0,49	0,52	1,00
2011				
I	Политический и культурный центр города	1,00	1,2	3,8
II	Спальные районы	0,8	1,00	3,1
III	Окраины города, промышленные районы	0,3	0,3	1,00

Таблица 3 Коэффициенты, отражающие соотношения цен земельных участков различного назначения, расположенных в городе, усредненные за период 2007-2010 годы

Назначение земельных участков	под офисно-торговую застройку	под индустриальную застройку
под офисно-торговую застройку	1,0	2,3
под индивидуальную застройку	0,4	1,0

Таблица 4 Коэффициенты, отражающие соотношения цен земельных участков различного назначения, расположенных в области, усредненные за период 2007-2010 годы

Назначение земельных участков	Промышленное назначения	Сельскохозяйственное
Промышленное	1,0	8,0
Сельскохозяйственное	0,12	1,0

Таблица 5 Масштабный фактор для земельных участков в пределах города за период 2007 -2010 годы

Площадь, га	0-3	3-10	10-100
2007			
0-3	1,00	1,02	3,08
3-10	0,98	1,00	3,03
10-100	0,32	0,33	1,00
2008			
0-3	1,00	1,04	3,06
3-10	0,97	1,00	2,95
10-100	0,33	0,34	1,00
2009			
0-3	1,00	1,56	3,92
3-10	0,64	1,00	2,51
10-100	0,26	0,40	1,00
2010			
0-3	1,00	1,82	4,47
3-10	0,55	1,00	2,45
10-100	0,22	0,41	1,00

Таблица 6 Масштабный фактор для земельных участков в пределах области за период 2007 -2010 годы

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	Более 100
2007				
0-3	1,000	1,132	2,495	5,591
3-10	0,883	1,000	2,204	4,938
10-100	0,401	0,454	1,000	2,241
Более 100	0,179	0,203	0,446	1,000
2008				
0-3	1,000	1,015	2,184	6,156
3-10	0,985	1,000	2,151	6,063
10-100	0,458	0,465	1,000	2,819
Более 100	0,162	0,165	0,355	1,000
2009				
0-3	1,000	1,954	3,628	19,787
3-10	0,512	1,000	1,857	10,128
10-100	0,276	0,539	1,000	5,455
Более 100	0,051	0,099	0,183	1,000
2010				
0-3	1,000	2,266	4,618	13,213
3-10	0,441	1,000	2,038	5,830
10-100	0,217	0,491	1,000	2,861
Более 100	0,076	0,172	0,350	1,000

Для определения коэффициентов, с помощью которых производится корректировка стоимости аналогов по фактору наличия инженерных коммуникаций на период 2007-2010 годы рекомендуется использовать таблицу 7.

Данные коэффициенты определены на базе экспертного мнения, основанного на многолетних исследованиях рынка недвижимости, и опубликованы в «Рекомендациях для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Территориально-экономическое зонирование города Омска. Выпуск 2. Итоги 2013 г. (по состоянию на 1 января 2014 г.)».

Таблица 7 Влияние наличия определенного вида коммуникаций на стоимость земельного участка из состава земель населенных пунктов по сравнению со стоимостью участка без этого вида коммуникаций (% от цены продажи)

Назначение земельных участков	Водоснабжение холодное	Электроснабжение	Центральное отопление	Газоснабжение	Канализация
под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	4	3	4	3	4
под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)	4	3	4	3	4
под коммерческую офисно-торговую застройку и гостиницы (ВРИ 5,7,6,8)	4	4	3	2	3
под производственную застройку (ВРИ 3,9)	3	5	2	4	2

Для удобства использования следует применять развернутые таблицы, в которых отражены все варианты корректировок по всем инженерным коммуникациям с учетом вида разрешенного использования земельного участка – таблицы 7.1-7.4.

Формула для расчета поправочного коэффициента на коммуникации:

$$K_{ком} = (1 + K_{э}) * (1 + K_{хв}) * (1 + K_{цo}) * (1 + K_{г}) * (1 + K_{o}) - 1, \text{ где}$$

$K_{ком}$ – суммарная корректировка на инженерные коммуникации,
 $K_{э}$, $K_{хв}$, $K_{цo}$, $K_{г}$, K_{o} – корректировки на электроснабжение, холодное водоснабжение, центральное отопление, газоснабжение и отопление.

Таблица 7.1 Скидка/надбавка на инженерные коммуникации для земельных участков под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1), %

аналог Объект оценки	Объект	У объекта аналога имеется возможность подключения к данной коммуникации имеются технические условия для подключения	У аналога данная коммуникация отсутствует, технические условия на подключение коммуникаций отсутствуют
а) электроснабжение			
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к электроснабжению	0	3,00%	
У объекта оценки технические условия для подключения к электроснабжению отсутствуют	-2,91%	0	
б) холодное водоснабжение			
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к холодному водоснабжению	0	4,00%	
У объекта оценки технические условия для подключения к холодному водоснабжению отсутствуют	-3,85%	0	
в) центральное отопление			
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к центральному отоплению	0	4,00%	
У объекта оценки технические условия для подключения к центральному отоплению отсутствуют	-3,85%	0	
г) газоснабжение			
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к газоснабжению	0	3,00%	
У объекта оценки технические условия для подключения к газоснабжению отсутствуют	-2,91%	0	
д) канализация			
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к канализации	0	4,00%	

У объекта оценки технические условия для подключения к канализации отсутствуют	-3,85%	0
--	--------	---

Таблица 7.2 Скидка/надбавка на инженерные коммуникации для земельных участков под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2), %

Объект оценки \ Объект аналог	У объекта аналога имеется возможность подключения к данной коммуникации имеются технические условия для подключения	У аналога данная коммуникация отсутствует, технические условия на подключение коммуникаций отсутствуют
а) электроснабжение		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к электроснабжению	0	3,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к электроснабжению отсутствуют	-2,91%	0
б) холодное водоснабжение		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к холодному водоснабжению	0	4,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к холодному водоснабжению отсутствуют	-3,85%	0
в) центральное отопление		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к центральному отоплению	0	4,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к центральному отоплению отсутствуют	-3,85%	0
г) газоснабжение		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к газоснабжению	0	3,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к газоснабжению отсутствуют	-2,91%	0

д) канализация		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к канализации	0	4,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к канализации отсутствуют	-3,85%	0

Таблица 7.3 Скидка/надбавка на инженерные коммуникации для земельных участков под коммерческую офисно-торговую застройку и гостиницы (ВРИ 5,7,6,8), %

Объект оценки	Объект аналог	У объекта аналога имеется возможность подключения к данной коммуникации имеются технические условия для подключения	У аналога данная коммуникация отсутствует, технические условия на подключение коммуникаций отсутствуют
а) электроснабжение			
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к электроснабжению	0	4,00%	
У объекта оценки технические условия для подключения к электроснабжению отсутствуют	-3,85%	0	
б) холодное водоснабжение			
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к холодному водоснабжению	0	4,00%	
У объекта оценки технические условия для подключения к холодному водоснабжению отсутствуют	-3,85%	0	
в) центральное отопление			
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к центральному отоплению	0	3,00%	
У объекта оценки технические условия для подключения к центральному отоплению отсутствуют	-2,91%	0	
г) газоснабжение			
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к газоснабжению	0	2,00%	

У объекта оценки технические условия для подключения к газоснабжению отсутствуют	-1,96%	0
д) канализация		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к канализации	0	3,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к канализации отсутствуют	-2,91%	0

Таблица 7.4 Скидка/надбавка на инженерные коммуникации для земельных участков под производственную застройку (ВРИ 3,9), %

Объект оценки	У объекта аналога имеется возможность подключения к данной коммуникации имеются технические условия для подключения	У аналога данная коммуникация отсутствует, технические условия на подключение коммуникаций отсутствуют
а) электроснабжение		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к электроснабжению	0	5,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к электроснабжению отсутствуют	-4,76%	0
б) холодное водоснабжение		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к холодному водоснабжению	0	3,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к холодному водоснабжению отсутствуют	-2,91%	0
в) центральное отопление		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к центральному отоплению	0	2,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к центральному отоплению отсутствуют	-1,96%	0

г) газоснабжение		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к газоснабжению	0	4,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к газоснабжению отсутствуют	-3,85%	0
д) канализация		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к канализации	0	2,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к канализации отсутствуют	-1,96%	0