



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ



Омская торгово-
промышленная палата



Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



АГЕНТСТВО
РАЗВИТИЯ И ИНВЕСТИЦИЙ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



Некоммерческое партнерство
ОМСКИЙ СОЮЗ
РИЕЛТОРОВ



СИБАДИ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЕЛТОРОВ



ИЗДАТЕЛЬ
С И Б И Р И



продвижение
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



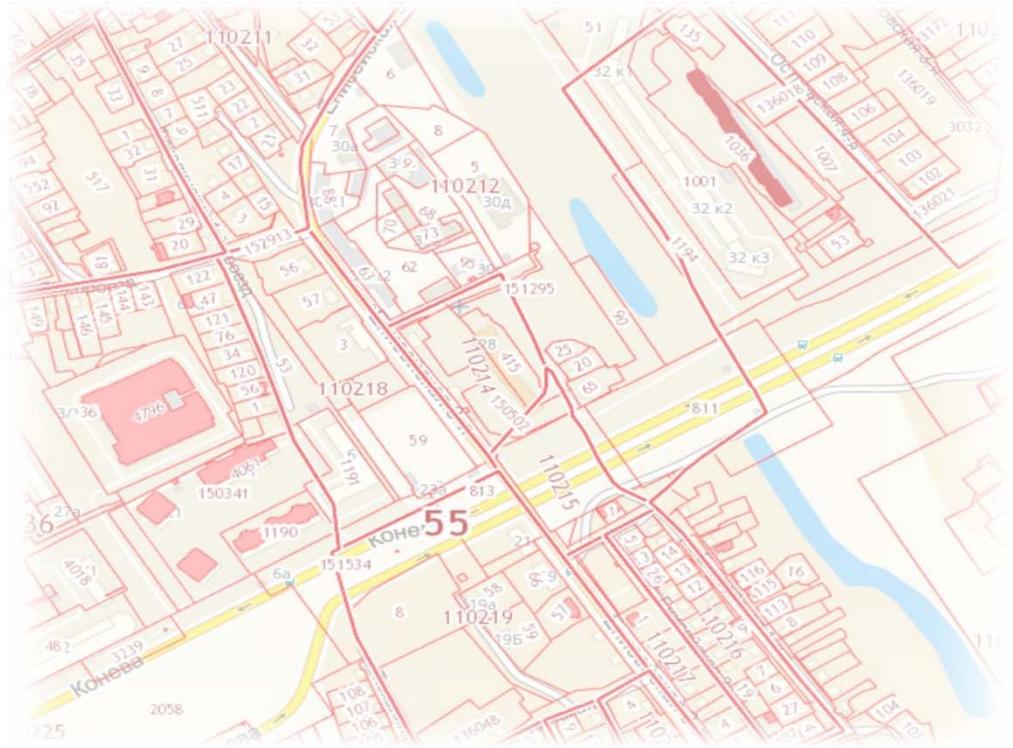
Администрация
города Омска



Совет экспертов
рынка недвижимости



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости



СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Земельные участки»

01.01.2017 г.

Информационные партнеры:



ОМСКРИЕЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость
Новый Адрес

APPRAISER
ВЕСТИНИК ОЦЕНЩИКА

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
STRANAESTATE.RU

Оглавление

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

3

Методология исследования	3
Описание сегмента рынка	3
I. Экономические характеристики	5
1.1. Уторговывание	5
1.2. Ликвидность объектов	6
1.2.1. Период экспозиции	6
1.2.2. Тип сделки	7
1.2.3. Расходы на продажу объекта	7
1.3. Валовый рентный мультипликатор (ВРМ)	8
1.4. Коэффициент капитализации	8
1.5. Ставка дисконтирования	9
1.6. Доля стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости	9
II. Межвидовые корректировки	9
2.1. Категория земельного участка	10
2.2. Вид разрешенного использования (ВРИ)	10
2.3. Вспомогательное назначение земельного участка	13
2.4. Социальная функция земельных участков.	13
2.5. Передаваемые права	13
III. Объектные ценообразующие факторы	14
3.1. Административно-правовые факторы	15
3.1.1. Градостроительное территориальное зонирование	15
3.1.1.1. Административное (территориальное) зонирование	15
3.2. Качество местоположения	17
3.2.1. Зональные факторы влияния на цену	17
3.2.1.1. Ценовое зонирование	17
3.2.1.2. Пешеходный трафик	17
3.2.1.3. Расположение относительно красной линии - для ВРИ 5,6,7,17	18
3.2.1.4. Автомобильные магистрали	18
3.2.1.5. Удаленность от магистралей для земельных участков сельскохозяйственного назначения	19
3.2.1.6. Удаленность от магистралей для земельных участков сельскохозяйственного назначения	20
3.2.2. Локальные факторы влияния на цену	20
3.2.2.1. Наличие ж/д путей, ведущих к объекту	20
3.3. Качество объекта	22
3.3.1. Площадь (фактор масштаба)	22
3.3.2. Форма (геометрия участка)	23
3.3.3. Инженерно-геологические условия (рельеф)	25
3.3.4. Затопленность участка	26
3.3.5. Инженерные коммуникации	27
3.3.5.1. Электроснабжение	27
3.3.5.2. Водоснабжение	28
3.3.5.3. Водоотведение	29
3.3.5.4. Газоснабжение	31
3.3.5.5. Отопление	33
3.3.6. Характеристики застройки	34
3.3.6.1. Застроенность участка, как инвестиционный и неотделимый от земли капитал	34

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости на постоянной основе ведет исследование рынка недвижимости в части определения основных показателей, оказывающих влияние на стоимость объекта. В экспертно-аналитическом исследовании рынка индивидуального жилья приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений.

Цель исследования: создание четкой структуры факторов, удобной в пользовании профессионалами: риэлторам при сравнении объектов и удобства работы с клиентами, аналитикам для использования данных с целью факторного анализа рынка, оценщикам при применении метода сравнения продаж и в частности при применении метода корректировок в соответствии с п.22 ФСО №7 для г.Омска и Омской области.

Методология исследования

Данное исследование является комбинированным по способу получения данных. Основной пул корректировок определен статистической обработкой экспертных мнений специалистов – профессиональных участников рынка недвижимости: оценщиков, аналитиков, риэлторов, брокеров. Средний стаж специалистов, принявших участие в исследовании, составил 7 лет, что говорит о достаточно высоком уровне представленного исследования. Кроме экспертных оценок, также применены нормативные показатели (в части технического состояния объекта оценки) – шкала определена на основе Приказа Росстата от 15.06.2016 г. N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов".

Данное исследование учитывает опыт и методологические основы, наработанные в ходе проведения исследований Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости, начиная с 2011 г., учитывая также самые современные разработки рабочей группы по исследованию рынка недвижимости Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков.

Ценообразование недвижимости – это деятельность субъектов по формированию цен объектов на рынке, в т.ч. путем их взаимодействия, основанная на объективных экономических законах спроса и предложения, ключевых принципах и структуре ценообразующих факторов.

Принципы ценообразования – постоянно действующая структура формирования цены объектов на рынке, определенная на основе объективных экономических законов развития рыночной экономики, и прежде всего закона стоимости, законов спроса и предложения.

Выявлено, что на рынке недвижимости выделяются два ключевых принципа ценообразования:

- *Субъективный (субъектный) принцип* – принцип, при котором в формировании цены наибольшее влияние оказывает субъект (собственник, продавец, агент), устанавливая цену, как «случайную» вносимую субъектом (собственником, продавцом, агентом и пр.) рынка величину, в соответствии со своими потребностями.
- *Принцип факторного ценообразования* – принцип, при котором формирование цены связано с анализом характеристик самого объекта, сопоставлением с другими аналогичными объектами, представленными на рынке.

Ценообразующий фактор — причина, источник воздействия, движущая сила, оказывающая значимое влияние на результаты процесса формирования субъектами рыночной цены на недвижимость, и основанная на определенных показателях рынка, а также на степени экономической оценки субъектами потребительских свойств и экономических, правовых, пространственных и параметрических характеристик объекта.

Основной принцип построения шкалы каждого фактора в соответствии с Федеральными стандартами оценки №2,3,7 заключается в определении интервалов физической шкалы состояния характеристики объекта от наихудшего по потребительским свойствам до наилучшего и соответственно от наименьшей к наибольшей цене. Для каждого ценообразующего фактора определено состояние, которому соответствует наибольшее число объектов в сегменте.

Экономическая шкала фактора представляет собой набор корректировок к цене эталонного объекта, учитывающих различия цен в зависимости от соответствия характеристики объекта интервалу физической шкалы фактора.

Объект, обладающий максимальным набором значений факторов, соответствующих «типичным» интервалам шкалы, может считаться эталонным для сегмента рынка.

Эталонный (типичный) объект – это объект, характеристики которого, соответствуют модальным, «наиболее типичным» значениям или интервалам шкал ценообразующих факторов.

Корректировка – это поправка на различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Т.е. фактически корректировка отображает величину отличия между ценами объектов с различающимися показателями и характеристиками.

Сравнивая объекты недвижимости, эксперты выделяют 3 вида корректировок, необходимых для всех процедур сравнения, основанные на ключевых группах ценообразующих факторов.

- экономические (мезолокальные) факторы – показатели рынка, учитывающие влияние внешней экономической ситуации, фазы развития и региональных особенностей рынка на цену объекта, в меньшей степени зависящие от характеристик конкретного объекта.
- межвидовые – факторы, учитывающие разницу между объектами различных форматов, сегментов или подсегментов, видах фактического или наилучшего использования, частей или долей объектов, а также различия в правовом статусе и обременениях.
- объектно-сегментные - факторы, учитывающие характеристики конкретного объекта, его местоположения, параметрических характеристик, технического состояния и улучшений.

Применение корректировок, представленных в виде коэффициентов, осуществляется произведением цены и соответствующего коэффициента. Корректировки представлены в табличном виде.

Применение процентных корректировок осуществляется путем прибавления корректировки к цене. Представление корректировок произведено в матричном виде, и рекомендуется к применению.

При применении в рамках сравнительного подхода количественных методов оценки (метода регрессионного анализа, метода количественных корректировок и др.) необходимо подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (пп. а, д п. 22 ФСО №7). Однако на неактивных рынках, в том числе при оценке на ретроспективу или для специфичных объектов недвижимости количество аналогов ограничено, а рыночная информация по их характеристикам недостаточна. При малом количестве рыночных ofert (аналогов) эксперты рекомендуют рассматривать все офферты, в том числе с недостаточной рыночной информацией по характеристикам и производить досбор информации из заслуживающих доверия источников (путем осмотра, прозвона, по ГИС системам, данным Росреестра и т.п.). В случае невозможности сбора недостающей рыночной информации из достоверных источников рекомендуется принимать в качестве характеристик объектов экспертно-аналитическую информацию об этих характеристиках, в соответствии с п.13 ФСО №3.

Если в отношении характеристик в офферте, информация отсутствует, то по шкале значений ценообразующего фактора, для аналога устанавливается типичное значение характеристики, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости. Наиболее типичное значение в экономической шкале фактора определено в размере коэффициента 1,00 и выделено шрифтом в таблицах.

Описание сегмента рынка

Определение сегментов и подсегментов рынка земельных участков, а также принципы отнесения к ним объектов согласно п.11б Федерального стандарта об оценке «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» произведено на основе Единой системы типизации и классификации по версии Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости (<http://www.areall.ru/typing>).

В рамках данного сегмента рассматриваются участки, наиболее активных на открытом рынке недвижимости категорий земельных участков - расположенные в границах земель населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения.

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности:

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3,9,13 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению)

- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем)

При этом в населенных пунктах вне областного центра, основным видом разрешенного использования является ВРИ 2 (под индивидуальное жилищное строительство), а фонд коммерческой недвижимости формируется преимущественно за счет данного вида разрешенного использования либо в рамках строительства объектов жилого назначения, где разрешено размещение некоторых видов бизнеса, либо путем перевода в другие виды разрешенного использования, соответствующие фактическому использованию и градостроительным нормативам.

Земли сельскохозяйственного назначения, исходя из рыночных данных, формируют следующие группы различных назначений (подсегменты):

- Земли, используемые под луга, пастбища, используемые в соответствии с их естественным состоянием (Земли с/х (луга, пастбища и т.д.))
- Земли, используемые для сельскохозяйственного производства (пашни, возделываемые земли и т.п.). Такие земли подвергаются обработке и имеют потенциал для выращивания культур (Земли с/х производства)
- Земли, предназначенные для размещения объектов предприятий переработки сельскохозяйственной продукции, имеют схожие характеристики и тенденции развития с категорией «земли промышленности» и видом разрешенного использования ВРИ 9 в границах земель населенных пунктов (земли с/х переработки)
- Земли, имеющие потенциал использования под дачное, жилищное строительство (Земли с/д под ИЖС, дачи).
- Земли, имеющие потенциал использования под размещение объектов придорожного сервиса (в том числе предприятий торговли, общественного питания, мест временного размещения), с возможностью перевода земель в другую категорию или без перевода. Как правило, расположены вблизи магистралей или гео-ландшафтных объектов, обладают самой высокой стоимостью среди земель сельскохозяйственного назначения (Земли с/х с коммерческим потенциалом).

I. Экономические характеристики

Экономические (мезолокальные) факторы, или экономические корректировки - поправки, уровень влияния которых оказывается в основном в масштабе региона (населенного пункта) и характеризуют стадию развития рынка конкретного региона (фазу). Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

В состав мезолокальных факторов включены следующие показатели:

- уторговывание;
- типичный период экспозиции;
- расходы на продажу объекта
- тип сделки;
- доля земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости;
- коэффициент дисконтирования;
- ставка капитализации;
- валовый рентный мультипликатор.

В исследование включены наиболее часто используемые в практической работе оценщика факторы рынка изучаемого сегмента. Для каждого фактора определены диапазоны его влияния, а также наиболее типичное значение, которое соответствует состоянию наибольшего количества объектов на рынке. Экономические корректировки, как правило, применяются к полной цене объекта.

1.1 Уторговывание

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Уторговывание является экономической корректировкой. Однако, эксперты сошлись во мнении, что сам по себе процесс уторговывания не является ценообразующим фактором, а определяет скорее стадию развития рынка, в связи с чем данная корректировка, являясь важной при заключении сделки, сохранена в рамках исследования, но вынесена за пределы структуры распределения факторов.

К настоящему времени, по данным Корпорации «Инком-Недвижимость», доля сделок, где присутствует торг превысила 80%. Размер корректировки с учетом доли сделок с торгом, находится в диапазоне 0,5 – 10% в зависимости от конкретного объекта по данным экспертов рынка

Таблица 1. Уторговывание для объектов различных видов

Вид объекта	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ВРИ 3,9,13	17,5	5	30
ВРИ 5,6,7,8,17	12,5	5	20
ВРИ 1	12	5	20
ВРИ 2,4	10	3	20
Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)	22,5	15	30
Земли с/х-производства, переработки	20	12	30
Земли с/х под дачи, ИЖС	15	10	20
Земли с/х с коммерческим потенциалом	18	10	25

1.2 Ликвидность объектов

Ликвидность - это возможность продать объект в минимальные сроки и по наиболее выгодной цене, то есть ликвидность – это показатель скорости оборота недвижимости на рынке.

Ликвидность объекта оценки определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Данные Методических рекомендаций “Оценка имущественных активов для целей залога” “Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного собственного капитала для целей залога” (рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности протокол от 25 ноября 2011 г.) по срокам реализации (период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70005064/#10010#ixzz3KRmXBgCR>) ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 2. Показатели ликвидности

Низкая				Средняя		Высокая
более 24 мес	12-24 мес	9-12 мес	6-9 мес	3-6 мес	1-3 мес	до 1 мес.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (ФСО №2).

Ликвидность может быть определена рядом показателей:

1.2.1 Период экспозиции

Период экспозиции – это период нахождения объекта на рынке с момента появления до момента его продажи (заключения сделки). Нахождение объекта на рынке больше или меньше указанного диапазона может означать нерыночность предлагаемой цены объекта. Типичный период экспозиции является показателем ликвидности объекта на рынке, т.е. способности актива превратиться в деньги.

Ликвидность объекта оценки определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Данные Методических рекомендаций “Оценка имущественных активов для целей залога” “Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога” (рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности протокол от 25 ноября 2011 г.) по срокам реализации (период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности

между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70005064/#10010#ixzz3KRmXBgCR>) ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 3. Типичные периоды экспозиции для объектов различного качества

Вид объекта	более 24 мес	18-24 мес	12-18 мес	9-12 мес	6-9 мес	3-6 мес	1-3 мес	до 1 мес.
ВРИ 3,9,13			x	x	x	x		
ВРИ 5,6,7,8,17				x	x	x	x	
ВРИ 1				x	x	x	x	
ВРИ 2,4				x	x	x	x	
Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)	x	x	x	x				
Земли с/х-производства, переработки			x	x	x			
Земли под ИЖС, дачи				x	x	x		
Земли с/х с коммерческим потенциалом			x	x	x	x		

Таблица 4. Типичные периоды экспозиции для объектов различного качества

Вид объекта	Наиболее типичный период экспозиции, мес	Минимальное значение, мес.	Максимальное значение, мес.
ВРИ 3,9,13	10	4	18
ВРИ 5,6,7,8,17	7	3	12
ВРИ 1	7	3	12
ВРИ 2,4	5,5	3	12
Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)	15	9	36
Земли с/х-производства, переработки	12	6	18
Земли с/х под ИЖС, дачи	6	3	12
Земли с/х с коммерческим потенциалом	9	3	15

1.2.2 Тип сделки

Корректировка на тип сделки является экономической, призванной показать заложенный в цене предложения дисконт, повышающий цену в случае альтернативной сделки или снижающий её в случае срочной сделки.

- Срочная продажа – сделка, предполагающая быструю, ускоренную продажу со значительным снижением срока экспозиции объекта на рынке. Размер скидки, применяемая для увеличения ликвидности объекта ($R_{л}$) определяет снижение сроков экспозиции для попадания в интервал высокой ликвидности (1-3 мес.). Данный показатель используется для расчета ликвидационной стоимости объекта.

Таблица 5. Скидка на срочную продажу объектов

Вид объекта	Срочная продажа (Скидка, применяемая для увеличения ликвидности объекта ($R_{л}$)), %
ВРИ 3,9,13	27
ВРИ 5,6,7,8,17	22
ВРИ 1	22
ВРИ 2,4	15
Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)	50
Земли с/х-производства, переработки	30
Земли с/х под ИЖС, дачи	25
Земли с/х с коммерческим потенциалом	25

1.2.3 Расходы на продажу

Расходы на продажу объекта (R_n) – это отражение затрат на реализацию объекта:

- Подготовка документации на объект к сделке, в т.ч. юридическое сопровождение сделки и подготовка договора;
- комиссионные риэлторам;
- услуги нотариуса;
- государственная пошлина при регистрации;
- страхование и т.д.

Данный показатель участвует в расчете ликвидационной стоимости объекта. Услуги специализированных организаций, занимающихся переоформлением прав на объекты недвижимости, зачастую оказываются комплексно и тариф на них определяется на основе соотношения со стоимостью и сложностью самого объекта, однако, имеет определенные граничные интервалы.

Данный показатель имеет также границы в рублевом эквиваленте, определяемые разумностью затрат. По данным специалистов рынка недвижимости, работающих непосредственно в рамках сделок с недвижимостью показали, что расходы на продажу объекта находятся в диапазоне от 30 000 до 500 000 рублей для каждого объекта.

Таблица 6. Значение расходов на продажу объектов в процентах от стоимости объекта

Вид объекта	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ВРИ 3,9,13	3	1	7
ВРИ 5,6,7,17	4	1	7
ВРИ 1	2	1	7
ВРИ 2,4	2	1	7
Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)	10	1	50
Земли с/х-производства, переработки	10	1	30
Земли с/х под ИЖС, дачи	5	1	30
Земли с/х с коммерческим потенциалом	10	1	30

1.3 Валовой рентный мультипликатор

Валовой рентный мультипликатор – отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставке на текущий момент. По смыслу напоминает период окупаемости объекта недвижимости, измеренный в годах.

Этот показатель по характеру информации, содержащейся в нем близок к показателю – текущая доходность (текущая отдача). Напомним, что в качестве текущей отдачи понимается отношение ожидаемого в последующий период арендного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости на текущий момент, взятое в процентах.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Таблица 7. Значение Валового рентного мультипликатора по данным исследования

Вид объекта	Наиболее типичное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
ВРИ 3,9,13	25	10	50
ВРИ 5,6,7,17	10	7	25
ВРИ 1	5	4	7
ВРИ 2,4	3	1	10

1.4 Коэффициент капитализации (Текущая доходность)

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта

Метод прямой капитализации земельного дохода основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делении его на коэффициенты капитализации.

Таблица 8. Коэффициент капитализации для земельных участков

Вид объекта	Наиболее типичное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
ВРИ 3,9,13	0,03	0,02	0,16
ВРИ 5,6,7,17	0,05	0,04	0,15
ВРИ 1	0,04	0,03	0,15
ВРИ 2,4	0,03	0,02	0,15
Земли с/х	0,03	0,01	0,20

Ставка дисконтирования – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости

1.5 Ставка дисконтирования

денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. То есть, ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

В силу недостаточной развитости рынка незастроенных земельных участков для определения ставки дисконтирования зачастую применяется метод кумулятивного построения, подразумевающий оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов. При построении ставки дисконтирования по данному подходу, за основу расчета берется безрисковая норма доходности, а затем к ней добавляется норма доходности за риск инвестирования в данный объект оценки. Таким образом, ставка дисконтирования по модели кумулятивного построения включает:

- безрисковую норму доходности;
- норму доходности, покрывающую риски, характерные для оцениваемого объекта.

Так как расчет коэффициента капитализации для определения рыночной стоимости земельных участков, не содержит корректировки на норму возврата капитала (по теории оценки), итоговая ставка капитализации идентична рассчитанной ставке дисконтирования.

Таблица 9. Ставка дисконтирования для земельных участков

Вид объекта	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ВРИ 3,9,13	3	2	16
ВРИ 5,6,7,17	5	4	15
ВРИ 1	4	3	15
ВРИ 2,4	3	2	15
Земли с/х	3	1	20

1.6 Доля стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости

Доля стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости является предметом детального изучения экспертов в различных сегментах рынка недвижимости. Эксперты рынка недвижимости Омского региона в ходе исследования выявили следующие зависимости:

Таблица 10. Стоимость доли земельного участка в едином объекте недвижимости

Вид объекта	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ВРИ 3,9,13	7,5	5	10
ВРИ 5,6,7,17	12,5	10	15
ВРИ 1	12	8	16
ВРИ 2,4	30	15	70
Земли с/х*	10	2	15

*для подсегментов с возможностью возведение объектов капитального строительства

II. Межвидовые корректировки

К межвидовым корректировкам могут быть отнесены в глобальном смысле различия между сегментами рынка (например, между земельными участками с различными видами разрешенного использования), а также между передаваемыми правами на объект недвижимости, как наиболее значительном различии между объектами земельных правоотношений. В рамках данного исследования учтены межвидовые различия в видах и категориях земельных участков, их правовых характеристик.

Кроме различий в рамках межвидовых корректировок, каждая характеристика также представлена в разрезе видов разрешенного использования и учитывает индивидуальное влияние фактора на каждый вид разрешенного использования.

2.1 Категория земельного участка

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои коррективы в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.

Таблица 11. Физическая шкала фактора «Категория земель»

Земли запаса	Земли водного фонда	Земли лесного фонда	Земли ООПТ	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
--------------	---------------------	---------------------	------------	---------------------------------	--	--------------------------

В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

- Земли населённых пунктов
- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли промышленности, специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения)

Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории объединены в рамках исследования в единую группу с наименованием «прочие» в связи с тем, что участки в данных категориях практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке.

При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населённых пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населенного пункта.

Таблица 12. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
Прочие категории		1,00	2,60	3,00	4,00
Земли сельскохозяйственного назначения		0,38	1,00	1,15	1,54
Земли пром-ти, спец. назначения		0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населённых пунктов		0,25	0,65	0,75	1,00

Таким образом, например, отношение удельного показателя (за 1 кв.м.) рыночной стоимости земельного участка категории земель населённых пунктов (УП РС н.п.) к земельному участку категории земель сельскохозяйственного назначения (УП РС с.х.) составляет:

$$\frac{\text{УП РС н. п.}}{\text{УП РС с. х.}} = 1,54$$

2.2 Вид разрешенного использования (ВРИ)

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Согласно Приказу №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Практического распространения данный

документ на конец 2016 года не получил и в практическом обороте используется в рамках земель населенных пунктов 17 вариантов разрешенного использования:

Таблица 13. Виды разрешенного использования земель населенных пунктов.

№ ВРИ	Наименование ВРИ
1 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
2 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12 ВРИ	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14 ВРИ	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16 ВРИ	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
17 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке возрастания активности:

- ВРИ 8,17 (лечебно-оздоровительное, рекреационное назначение, для образовательных, административных, социальных и пр. объектов);
- ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно складскому назначению);
- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды);
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем);
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость).

Данные группировки характерны для активного рынка, т.е. рынка, где уровень делового и торговой активности высок, объем продавцов и покупателей достаточно велик, имеется конкуренция и существенный объем сделок. В Таблице 14 представлено сравнение представленных группировок видов разрешенного использования.

Таблица 14. Матрица корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на активном рынке.

Объект оценки	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,7
Объект-аналог				
ВРИ 6,8,17	-	-	-	1,50
ВРИ 3,9	1,00	-	-	1,50*
ВРИ 2,4	-	1,00	1,30	1,40
ВРИ 1	-	0,77	1,00	1,10

ВРИ 5,7	-	0,71	0,91	1,00
----------------	---	------	------	------

*предполагается сравнение с объектами, расположенными в районе промышленных зон и территорий, которые предоставляются под административные объекты, используемые для обеспечения деятельности промышленных/складских предприятий.

К ВРИ 5 помимо объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, включены также объекты обслуживания автотранспорта, в т.ч. участки под размещение СТО, шиномонтажа, автосервисы, автокомплексы, заправочные станции и т.д. В связи с этим, исследование опроса экспертного мнения выявило различие в стоимости объектов основного назначения для данного вида разрешенного использования и участков, предоставляемых под объекты автомобильного сервиса.

Таблица 15. Корректировка на предназначение участков ВРИ 5 для размещения объектов автомобильного сервиса.

Участки ВРИ 5, предоставленные под объекты автомобильного сервиса	Участки ВРИ 5, предоставленные под объекты торговли, общественного питания, бытового сервиса.
0,85	1,00

Кроме активных рынков, предполагаемых расположением локаций в крупных населенных пунктах (региональных, федеральных, муниципальных центров), иная тенденция сложилась для неактивного рынка, где основным видом разрешенного использования, представленным в открытых источниках, является ВРИ 2,4.

К неактивным рынкам относят локации с низким уровнем деловой и торговой активности, разброс цен достаточно велик, а количество продавцов и покупателей существенно ниже, чем на активных рынках. Как правило, это рынки небольших населенных пунктов, либо рынки с уникальных объектов.

Таблица 16. Шкала корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на неактивном рынке.

Объект оценки	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,6,7
Объект-аналог				
ВРИ 2,4	0,65	1,00	1,30	1,40

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения характерны 3 группы фактического и потенциального использования:

- Земли, используемые под луга, пастбища, используемые в соответствии с их естественным состоянием (Земли с/х (луга, пастбища и т.д.))
- Земли, используемые для сельскохозяйственного производства (пашни, возделываемые земли и т.п.). Такие земли подвергаются обработке и имеют потенциал для выращивания культур (Земли с/х производства)
- Земли, предназначение для размещения объектов предприятий переработки сельскохозяйственной продукции., имеют схожие характеристики и тенденции развития с категорией «земли промышленности» и видом разрешенного использования ВРИ 9 в границах земель населенных пунктов (земли с/х переработки)
- Земли, имеющие потенциал использования под дачное, жилищное строительство (Земли с/д под ИЖС, дачи).
- Земли, имеющие потенциал использования под размещение объектов придорожного сервиса (в том числе предприятий торговли, общественного питания, мест временного размещения), с возможностью перевода земель в другую категорию или без перевода. Как правило, расположены вблизи магистралей или гео-ландшафтных объектов, обладают самой высокой стоимостью среди земель сельскохозяйственного назначения (Земли с/х с коммерческим потенциалом).

Данные группы отличаются как по степени освоенности участка, так и учитывая их локальное местоположение в части экономического потенциала, причем разница в ценах может достигать 100-кратного размера и более. Для Омского региона характерны следующие ценовые показатели:

Таблица 17. Диапазон удельных цен для земельных участков с/х назначения в Омском регионе

Вид объекта	Минимальное значение, руб./кв.м.	Максимальное значение, руб./кв.м.
Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)	0,01	3,00
Земли с/х-производства	0,50	20,00
Земли с/х переработки	2,00	40,00
Земли с/х под ИЖС, дачи	10,00	150,00
Земли с/х с коммерческим потенциалом	30,00	1 000,00

2.3 Вспомогательное назначение земельного участка

К вспомогательному назначению или использованию земельного участка относят участки, которые не могут быть застроены традиционными объектами недвижимости ввиду своей формы, местоположения, площади и иных параметров, а могут служить в качестве проездов, участков для размещения парковок, вспомогательных сооружений и т.д.

Участок привилегированного положения является объектом, возможности которого более высоки в части получения доходности относительно участков, не обладающих привилегированным положением. Например, в случае обременения частным сервитутом, но с наличием фактических платежей по нему выше средней рыночной доходности аналогичных участков.

Таблица 18. Шкала корректировок на вспомогательное использование земельного участка

Объект оценки Объект-аналог	участок вспомогательного назначения (дороги, проезды и т.д.)	участок основного назначения	участок привилегированного положения по отношению к остальным
ВРИ 3,9	0,50	1,00	1,10
ВРИ 5,6,7,8,17	0,65	1,00	1,15
ВРИ 1	0,50	1,00	1,07
ВРИ 2,4	0,50	1,00	1,03

2.4 Социальная функция земельных участков

К социальной функции участков относят объекты, основным видом разрешенного использования которых является возможность размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ 17). Данные объекты крайне редко попадают на открытый рынок для размещения объектов в соответствии с их видом разрешенного использования, однако, при оценке могут использоваться аналогичные по локационным и техническим характеристикам объекты, отнесенные по виду разрешенного использования к активным ВРИ в коммерческом обороте, таким как ВРИ 5,6,7,8.

Таблица 19. Корректировка на наличие социальной функции у земельных участков

участок предоставлен для размещения социальных объектов: школ, д/с, религиозных сооружений и т.д.	участок коммерческого назначения в активном обороте
0,50	1,00

2.5 Передаваемые права

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости.

Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки ~ приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости

Согласно п.8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ продолжительность договоров аренды зависит от использования земельных участков. Выявлены следующие интервалы физической шкалы данного фактора:

До 3 лет (краткосрочная аренда) – в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства; в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта, в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества

До 10 лет – на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений

До 25 лет – в случае предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства

До 49 лет – для размещения линейных объектов; в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них

Таблица 20. Шкала корректировок на передаваемые права на земельный участок

Вид объекта	До 3 лет*	До 10 лет	До 25 лет	До 49 лет	Более 49 лет	собственность
ВРИ 3,9,13	0,70	0,86	0,89	0,92	0,98	1,00
ВРИ 5,6,7,17	0,70	0,87	0,89	0,91	0,98	1,00
ВРИ 1	0,80	0,87	0,89	0,91	0,99	1,00
ВРИ 2,4	0,80	0,85	0,87	0,95	0,97	1,00
Земли с/х с возможностью возведения ОКС/без возможности возведения ОКС	0,70/0,30	0,75/0,50	0,80	0,85	0,95	1,00

*Право аренды под застройку, позволяющее далее выкупить земельный участок в собственность в результате осуществления строительства объекта капитального строения.

При исследовании данного вопроса важным фактором является остаточный срок в соответствии с действующим договором аренды. Рассчитать влияние остаточного срока аренды на рыночную стоимость права аренды можно на основе функции, определенной в соответствии с данными исследования.

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения характерен такой тип сделки, как продажа пая в земельном участке (обозначенной доли). Понятие земельного пая определяется как право определенного субъекта на часть в общем праве собственности на земельный надел, который принадлежит к землям сельхозназначения.

Таблица 21. Шкала корректировок на передаваемые права на земельный участок сельхозназначения

Вид объекта	Продажа пая в общем праве собственности на земельный надел земель сельхозназначения	собственность
Земли с/х	0,85	1,00

III. Объектные ценообразующие факторы

Группировка видов разрешенного использования, связанных с производственным, складским назначением, хранением и функционированием автотранспорта (ВРИ 3,9,13) рассматривается в разрезе 21 ценообразующего фактора. Группировка факторов представлена в Таблице 22, из которых наиболее значимые и часто встречающиеся факторы представлены в рамках исследования.

Таблица 22. Группировка объектных ценообразующих факторов

Группы	Подгруппы	Шифр фактора	Факторы		
			ВРИ 3,9,13	ВРИ 1,5,6,7,8,17	ВРИ 2,4
Административно-правовые факторы	Градостроительное территориальное зонирование	АП.3.3	Административное (территориальное) зонирование	Административное (территориальное) зонирование	Административное (территориальное) зонирование
Социально-экономические факторы	Факторы социальной среды и сервиса	СЭ.Серв.1	Качество территории (УК, КП и т.д.)	Качество территории (УК, КП и т.д.)	Качество территории (УК, КП и т.д.)

Качество местоположения	Зональные факторы влияния на цену	M.3.1	Ценовое зонирование	Ценовое зонирование.	Ценовое зонирование
		M.3.2	Удаленность от трансп.путей с учетом трафика, вида магистрали	Пешеходный трафик	Удаленность от объекта, негативно влияющего на стоимость
		M.3.3	Удаленность от тр. узлов, логистических центров	Автомобильный трафик	Близость к объекту, позитивно влияющему на стоимость
		M.3.4	-	Доступность на автомобиле	Удаленность от ООТ
		M.3.5	-	Доступность на общественном тр-те	Удаленность от транспортных магистралей
		M.3.6	-	Наличие ночного населения (жилья)	Экологическое состояние района
		M.3.7	-	Наличие дневного населения (офисы, туристы и т.п.)	-
Качество объекта	Локальные факторы влияния на цену	M.Л.1	Наличие ж/д путей, ведущих к объекту	Благоустройство района	Развитость инфраструктуры
		M.Л.2	Наличие водных путей	Расположение относительно красной линии	Освоенность территории
		M.Л.3	Наличие воздушных путей	-	Удобство подъезда автотранспорта
		M.Л.4	Наличие автотранспортных путей	-	Наличие и состояние мест общего пользования
		M.Л.5	Удаленность от трафика	-	Контроль безопасности территории (доступа)
		M.Л.6	Плотность застройки	Плотность застройки	Плотность застройки
	Параметры участка	КО.ЗУ.1	Площадь	Площадь	Площадь
		КО.ЗУ.2	Форма (геометрия участка)	Форма (геометрия участка)	Форма (геометрия участка)
		КО.ЗУ.3	Инженерно-геологические условия, рельеф	Инженерно-геологические условия, рельеф	Инженерно-геологические условия, рельеф
		КО.ЗУ.4	Затопленность участка	Затопленность участка	Затопленность участка
		КО.Ин.1	Электричество	Электричество	Электричество
		КО.Ин.2	Водоснабжение	Водоснабжение	Водоснабжение
		КО.Ин.3	Водоотведение	Водоотведение	Водоотведение
		КО.Ин.4	Газоснабжение	Газоснабжение	Газоснабжение
		КО.Ин.5	Отопление	Отопление	Отопление
Характеристики застройки (здания, группы помещений, помещения)	КО.Зд.1	Застроенность участка, как инвестиционный т неотделимый от земли капитал	Застроенность участка, как инвестиционный т неотделимый от земли капитал	Застроенность участка, как инвестиционный т неотделимый от земли капитал	

3.1 Административно-правовые факторы

3.1.1 Градостроительное территориальное зонирование

3.1.1.1 Административное (территориальное) зонирование

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. Определенные зоны имеют основной/вспомогательный/условно разрешенный и запрещенный виды использования. Расположение в несоответствующей зоне может скорректировать использование объекта.

Различие фактического использования с установленными административно основным/вспомогательным/условно разрешенном/запрещенным видами использования земельный участков для размещения объектов капитального строительства.

Таблица 23. Экономическая шкала фактора "Градостроительное территориальное зонирование"

Вид объекта	Вид использования запрещенный для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	Основной вид использования для ГТЗ
ВРИ 3,9,13	0,68	1,3	1,00
ВРИ 5,6,7,17	0,70	0,8	1,00
ВРИ 1	0,5	0,7	1,00
ВРИ 2,4	0,65	0,85	1,00

Таблица 24. Матрица корректировок фактора "Градостроительное территориальное зонирование" для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	Вид использования запрещенный для ГТЗ	Основной вид использования для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ
Объект-аналог			
Вид использования запрещенный для ГТЗ	1,00	1,47	1,79
Основной вид использования для ГТЗ	0,68	1,00	1,30
Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	0,56	0,77	1,00

Таблица 25. Матрица корректировок фактора "Градостроительное территориальное зонирование" для ВРИ 5,6,7,17

Объект оценки	Вид использования запрещенный для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/вспомогательный для ГТЗ	Основной вид использования для ГТЗ
Объект-аналог			
Вид использования запрещенный для ГТЗ	1,00	1,23	1,43
Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	0,81	1,00	1,25
Основной вид использования для ГТЗ	0,70	0,80	1,00

Таблица 26. Матрица корректировок фактора "Градостроительное территориальное зонирование" для ВРИ 1

Объект оценки	Вид использования запрещенный для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/вспомогательный для ГТЗ	Основной вид использования для ГТЗ
Объект-аналог			
Вид использования запрещенный для ГТЗ	1,00	1,70	2,00
Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	0,59	1,00	1,43
Основной вид использования для ГТЗ	0,50	0,70	1,00

Таблица 27. Матрица корректировок фактора "Градостроительное территориальное зонирование" для ВРИ 2,4

Объект оценки	Вид использования запрещенный для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/вспомогательный для ГТЗ	Основной вид использования для ГТЗ
Объект-аналог			
Вид использования запрещенный для ГТЗ	1,00	1,39	1,54
Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	0,72	1,00	1,18
Основной вид использования для ГТЗ	0,65	0,85	1,00

3.2 Качество местоположения

3.2.1 Зональные факторы влияния на цену

3.2.1.1 Ценовое зонирование

Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

В рамках данного ценового зонирования за основу взято градостроительное зонирование г.Омска, где представлено 2 182 территориальных зон, объединенных по интервалам средних цен в 4 ценовых категории.

- Высокой ценности;
- Повышенной ценности;
- Средней ценности;
- Низкой ценности.

Для каждой ценовой категории определены границы интервалов рыночных цен, а также центр модального интервала рыночной стоимости. Интерактивная карта ценового зонирования представлена на портале (карта доступна по ссылке <http://www.areall.ru/map.html>). Представленное на карте ценовое зонирование охватывает все земли Омской области и г.Омска.

Корректировка между земельными участками, расположенными в зонах различной ценности может быть рассчитана как:

$$K = \left(\frac{УПС_{о.о.}}{УПС_{ан.}} - 1 \right) * 100\%, \text{ где}$$

K – процентная коррекция между удельными стоимостями (за 1 кв.м.) объекта оценки и объектов аналогов, расположенных в разных зонах ценности, а для земель с/х относительно средних цен по районам.

УПС_{ан} – эталонное значение рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка в градостроительной территориальной зоне, в которой расположен объект-аналог (для Омской области – эталонное значение для типа населенного пункта в муниципальном районе).

УПС_{о.о.} - эталонное значение рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка в градостроительной территориальной зоне, в которой расположен объект оценки (для Омской области – эталонное значение для типа населенного пункта в муниципальном районе).

Корректировка между едиными объектами недвижимости, расположенными в различных зонах ценности определяется аналогично земельным участкам с учетом корректировки на долю земельного участка в составе единого объекта недвижимости.

Эталонные значения показывают сопоставимость зон по их ценности на территории г. Омска, что позволяет расширить локацию поиска аналогов (в различных зонах, схожих по ценовой категории), или при сравнении аналогов в зонах различной ценности применить соответствующий коэффициент.

3.2.1.2 Пешеходный трафик

Пешеходный трафик - интенсивность поток населения, проходящих через плоскость, перпендикулярную входу в объект недвижимости, определение интенсивности ведется в зоне прямой видимости входа объекта. Оценивается интенсивность пешеходного трафика на прилегающих улицах.

Основное применение данный фактор имеет для земельных участков административно-офисного назначения (ВРИ 5,7,17), поскольку пешеходный трафик повышает уровень потенциальных посетителей/клиентов для бизнеса.

Таблица 28. Физическая и экономическая шкалы фактора "Пешеходный трафик"

Низкой интенсивности	Удовлетворительной интенсивности	Средней интенсивности	Высокой интенсивности
0,95	1,00	1,05	1,10

Таблица 29. Матрица корректировок фактора "Пешеходный трафик"

Объект оценки	Низкой интенсивности	Удовлетворительной интенсивности	Средней интенсивности	Высокой интенсивности
Объект-аналог				
Низкой интенсивности	1,00	1,05	1,10	1,15
Удовлетворительной интенсивности	0,95	1,00	1,05	1,10
Средней интенсивности	0,91	0,95	1,00	1,05
Высокой интенсивности	0,87	0,91	0,95	1,00

3.2.1.3 Расположение относительно красной линии для ВРИ 5,6,7,17

Красные линии — линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты)

Таблица 30. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «Наличие ж/д путей, ведущих к объекту»

Удаленность от красной линии, с дороги не виден	Удален от красной линии, видимость от дороги	Граничит с красной линией
0,88	0,94	1,00

Таблица 31. Матрица корректировок фактора «Наличие ж/д путей, ведущих к объекту»

Объект оценки	Удаленность от красной линии, с дороги не виден	Удален от красной линии, видимость от дороги	Граничит с красной линией
Объект-аналог			
Удаленность от красной линии, с дороги не виден	1,00	1,06	1,14
Удален от красной линии, видимость от дороги	0,94	1,00	1,06
Граничит с красной линией	0,88	0,94	1,00

3.2.1.4 Автомобильные магистрали

Фактор «Автомобильные магистрали» можно рассматривать, как совокупность влияния нескольких показателей.

В первую очередь, оценить качественно влияние магистрали можно, исследовав интенсивность транспортного потока или величину автомобильного трафика. В Таблице 32 представлено влияние интенсивности движения транспорта на магистрали. Основные транспортные магистрали г.Омска в соответствии с представленной физической шкалой подверглись экспертной оценке, что опубликовано на интерактивной карте портала AREALL (<http://www.areall.ru/map.html>) на слое «Магистрали Омск». Экономическая шкала влияния фактора представлена в строке 2 Таблицы 32.

Таблица 32. Интервалы шкалы ценообразующего фактора «Автомобильный трафик»

Высокая	Повышенная	Средняя	Пониженная	Низкая
1,15	1,10	1,05	1,00	0,95

Следующим фактором, влияющим на стоимость земельного участка при рассмотрении относительно автомобильных магистралей является удаленность непосредственно от самой транспортной магистрали.

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 33):

- «Граничит с магистралью». 1-я линия объектов – объекты граничат с магистралью, расположены в прямой видимости от магистрали, расстояние от объекта до магистрали от 0 до 100 метров.

- «Расстояние до магистрали от 50 до 300 метров». 2-я линия объектов – объекты расположены не в прямой видимости от магистрали, имеется прямой проезд к автомагистрали, от 1,5 до 5 минут пешком, расстояние от 50 до 300 метров.
- «Расстояние до магистрали от 300 до 1000 метров» - от 5 до 15 минут пешком.
- «Расстояние до магистрали более 1000 метров» - более 15 минут пешком.

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «расстояние от 50 до 300 метров», как наиболее часто встречающееся.

Таблица 33. Интервалы шкалы «Близость к магистрали»

Граничит с магистралью (до 100 м)	Расстояние до магистрали от 50 до 300м	Расстояние до магистрали от 300 до 1000 м	Расстояние до магистрали свыше 1000 м
1,05	1,00	0,95	0,91

Возможность доступа и качество проезда определяет удобство подъезда и эксплуатации земельного участка и строений, расположенных на нем. В данном случае в дополнение к удаленности от магистрали и качества самой магистрали, включен фактор, определяющий доступность объекта непосредственно от магистрали, то есть качественные характеристики подъезда к земельному участку и расположенным на нем зданий.

Таблица 34. Интервалы шкалы «Качество проезда»

удобный подъезд/выезд, с полосами разгона, с регулированием движения	Обычный, типичный,	проезд с низким качеством полотна - грунтовая дорога, насыпь	Нет проезда
1,05	1,00	0,90	0,80

При оценке эффективности влияния совокупности факторов, объединенных под наименование «автомобильные магистрали», необходимо определить произведение трех составляющих: автомобильный трафик ($I_{\text{интенсивности}}$), близость к магистрали ($K_{\text{удаленности}}$) и Качество проезда ($K_{\text{качество проезда}}$):

$$K_{\text{вклад автомагистрали}} = I_{\text{интенсивности}} \times K_{\text{удаленности}} \times K_{\text{качество проезда}}$$

Необходимость использования всех трех корректирующих коэффициентов для определения значения факторного показателя «Автомобильные магистрали» определяется оценщиком самостоятельно, исходя из принципа достаточности и обоснованности. В ряде случаев возможно использовать только те коэффициенты, которые учитывают факторы, наиболее активно влияющие на стоимость объекта недвижимости.

3.2.1.5 Удаленность от магистрали для земельных участков с/х назначения

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения удаленность от магистрали играет большое влияние с учетом необходимости транспортировки продуктов производства, а также, непосредственная близость к магистрали может обуславливать коммерческий потенциал использования земельного участка. При этом в качестве магистрали рекомендуется учитывать тракты, шоссе, автомагистрали с асфальтированным покрытием, имеющие региональное значение.

Таблица 35. Физическая и экономическая шкалы фактора " Удаленность от магистрали для земельных участков с/х назначения»

Вид объекта	Граничит с магистралью (до 100 м)	Расстояние до магистрали от 100 до 500м	Расстояние до магистрали от 500 до 1000 м	Расстояние до магистрали свыше 1000 м
Земли с/х с коммерческим потенциалом	1,05	1,00	0,95	-

Земли с/х переработки, производства, дачи, ИЖС	-	1,03	1,00	0,95
--	---	------	------	------

Для земельных участков земель сельскохозяйственного назначения, имеющих коммерческий потенциал, наиболее типичным является удаленность от магистрали (автомобильной трассы, тракта, шоссе) является удаленность 100-500 м, т.е. «чересполосное» расположение от трассы, при этом удаленность свыше 1000 м (1 км) практически исключает возможность размещения объектов коммерческого назначения, в связи с чем данный интервал не применим.

Для земельных участков сельхозназначения, предполагаемых для производства сельскохозяйственной продукции, ее переработки, а также для размещения объектов индивидуального жилищного строительства и дачных участков, наиболее типично расстояние от 500 до 1000 м, в то время как ближайшее расположение вдоль магистрали автоматически предполагает появление у земельного участка коммерческого потенциала для размещения объектов коммерческой инфраструктуры.

3.2.1.6 Удаленность от населенного пункта для земельных участков с/х назначения

Населенные пункты для земельных участков являются как пунктом размещения рабочей силы, так и потенциальным центром переработки произведенной продукции. Близость населенного пункта оказывает положительное влияние на стоимость объекта.

Граничит с н.п.	Удаленность до н.п. менее 1 км	Расстояние до н.п. от 1 до 10 км	Расстояние до н.п. свыше 10 км
1,12	1,08	1,00	0,91

3.2.2 Локальные факторы влияния на цену

3.2.2.1 Наличие ж/д путей, ведущих к объекту

Под железнодорожными путями понимается тупик, ведущий на земельный участок, или ответвление, позволяющее останавливать вагоны на территории.

В ходе исследования определены следующие интервалы физической шкалы фактора, т.е. те состояния объекта, которые встречаются в реальной рыночной ситуации:

- Ж/д пути отсутствуют - в непосредственной близости от земельного участка отсутствуют железнодорожные пути или отсутствует возможность использования железнодорожных путей.
- Ж/д пути рядом, имеется потенциал использования – железнодорожная ветка располагается на близлежащем земельном участке, обязательно имеется возможность использования (например, сервитут)
- Ж/д пути заходят на участок – железнодорожная ветка заходит непосредственно на земельный участок, возможны к использованию.

В Таблице 36 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения принят интервал «Ж/д пути отсутствуют». В Таблице 37 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

Таблица 36. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «Наличие ж/д путей, ведущих к объекту»

Ж/д пути отсутствуют	Ж/д пути рядом, имеется потенциал использования	Ж/д пути заходят на участок
1,00	1,02	1,10

Таблица 37. Матрица применения корректировки «Наличие ж/д путей, ведущих к объекту»

Объект оценки	Ж/д пути отсутствуют	Ж/д пути рядом, имеется потенциал использования	Ж/д пути заходят на участок
Объект-аналог			
Ж/д пути отсутствуют	1,00	1,02	1,10
Ж/д пути рядом, имеется потенциал использования	0,98	1,00	0,08
Ж/д пути заходят на участок	0,91	12,50	1,00

3.3 Качество объекта

3.3.1 Площадь (фактор масштаба)

Площадь определяется по геодезическим координатам углов межевых знаков (поворотных точек) границы участка. Математически это есть площадь участка на поверхности проекции. Для различных групп видов разрешенного использования представлены наиболее характерные шкалы площадей объектов коммерческого назначения в Таблице 38, для объектов индивидуального жилья в Таблице 42, для объектов сельскохозяйственного назначения в Таблице 44. Далее представлены матрицы корректировок на фактор масштаба объекта в Таблицах 39-41, 43, 45.

Таблица 38. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «фактор масштаба» для земель населенных пунктов

Вид объекта	свыше 500 000	от 50 000 до 500 000	от 10 000 до 50 000	от 5 000 до 10 000	от 1 000 до 5 000	до 1 000
ВРИ 3,9,13	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00	1,02
ВРИ 5,6,7,17	0,70	0,80	0,86	0,96	1,00	1,04
ВРИ 1	0,75	0,80	0,90	0,96	1,00	1,03

Таблица 39. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	свыше 500 000	от 50 000 до 500 000	от 10 000 до 50 000	от 5 000 до 10 000	от 1 000 до 5 000	до 1 000
Объект-аналог						
свыше 500 000	1,00	1,07	1,15	1,23	1,27	1,29
от 50 000 до 500 000	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20	1,22
от 10 000 до 50 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,12	1,14
от 5 000 до 10 000	0,82	0,86	0,92	1,00	1,04	1,06
от 1 000 до 5 000	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00	1,02
до 1 000	0,78	0,82	0,87	0,94	0,98	1,00

Таблица 40. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРИ 5,6,7,17

Объект оценки	свыше 500 000	от 50 000 до 500 000	от 10 000 до 50 000	от 5 000 до 10 000	от 1 000 до 5 000	до 1 000
Объект-аналог						
свыше 500 000	1,00	1,18	1,27	1,39	1,43	1,47
от 50 000 до 500 000	0,85	1,00	1,09	1,21	1,25	1,29
от 10 000 до 50 000	0,79	0,92	1,00	1,12	1,16	1,20
от 5 000 до 10 000	0,72	0,83	0,89	1,00	1,04	1,08
от 1 000 до 5 000	0,70	0,80	0,86	0,96	1,00	1,04
до 1 000	0,68	0,78	0,83	0,92	0,96	1,00

Таблица 41. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРИ 1

Объект оценки	свыше 500 000	от 50 000 до 500 000	от 10 000 до 50 000	от 5 000 до 10 000	от 1 000 до 5 000	до 1 000
Объект-аналог						
свыше 500 000	1,00	1,08	1,22	1,29	1,33	1,36
от 50 000 до 500 000	0,92	1,00	1,14	1,21	1,25	1,28
от 10 000 до 50 000	0,82	0,88	1,00	1,07	1,11	1,14

от 5 000 до 10 000	0,77	0,83	0,93	1,00	1,04	1,07
от 1 000 до 5 000	0,75	0,80	0,90	0,96	1,00	1,03
до 1 000	0,73	0,78	0,88	0,93	0,97	1,00

Таблица 42. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «фактор масштаба» ВРИ 2,4

Большой участок не межеванный на домовладения свыше 5000 кв.м.	более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения)	20-50 сот	10-20 сот	6-10 сот	3-6 сот	менее 3 сот (долевая собственность)
0,7	0,83	0,9	0,94	1,00	1,04	1,04

Таблица 43. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРИ 2,4

Объект оценки	более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения)	20-50 сот	10-20 сот	6-10 сот	3-6 сот	менее 3 сот (долевая собственность)
более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения)	1,00	1,23	1,32	1,37	1,43	1,47
20-50 сот	0,81	1,00	1,09	1,14	1,20	1,24
10-20 сот	0,76	0,91	1,00	1,05	1,11	1,15
6-10 сот	0,73	0,87	0,95	1,00	1,06	1,10
3-6 сот	0,70	0,83	0,90	0,94	1,00	1,04
менее 3 сот (долевая собственность)	0,68	0,80	0,87	0,91	0,96	1,00

Таблица 44. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «фактор масштаба» для земель сельскохозяйственного назначения

До 1 Га	1-10 Га	10-100 Га	100-500 Га	500-1 000 Га	1 000-1 500 Га	Свыше 1 500 Га
1,05	1,00	0,97	0,90	0,95	0,92	0,70

Таблица 45. Матрица корректировок фактора масштаба для земель сельскохозяйственного назначения

Объект оценки	До 1 Га	1-10 Га	10-100 Га	100-500 Га	500-1 000 Га	1 000-1 500 Га	Свыше 1 500 Га
До 1 Га	1,00	0,95	0,92	0,85	0,90	0,87	0,65
1-10 Га	1,05	1,00	0,97	0,90	0,95	0,92	0,70
10-100 Га	1,09	1,03	1,00	0,93	0,98	0,95	0,73
100-500 Га	1,18	1,11	1,08	1,00	1,05	1,02	0,80
500-1 000 Га	1,11	1,05	1,02	0,95	1,00	0,97	0,75
1 000-1 500 Га	1,15	1,09	0,95	0,98	1,03	1,00	0,78
Свыше 1 500 Га	1,54	1,43	1,37	1,25	1,33	1,28	1,00

3.3.2 Форма (геометрия участка)

Форма участка, т.е. количество и расположение поворотных точек, может определять предполагаемое использование, а значит оказывать влияние на цену объекта.

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 44).

- Участок неправильной формы, затрудняющий строительство объектов на территории (вытянутая форма, большое количество внутренних углов)
- Участок правильной формы (как правило близкий к квадрату или невытянутому прямоугольнику)

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «Участок правильной формы (как правило близкий к квадрату или невытянутому прямоугольнику)».

Таблица 46. Интервалы шкалы фактора «Форма (геометрия участка)»

Вид объекта	Участок неправильной формы	Участок правильной формы
ВРИ 3,9,13	0,65	1,00
ВРИ 5,6,7,,8,17	0,60	1,00
ВРИ 1	0,70	1,00
ВРИ 2,4	0,80	1,00
с/х	0,90	1,00

Таблица 47. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Форма (геометрия участка)» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	Участок неправильной формы	Участок правильной формы
Объект-аналог		
Участок неправильной формы	1,00	1,54
Участок правильной формы	0,65	1,00

Таблица 48. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Форма (геометрия участка)» для ВРИ 5,6,7,8,17

Объект оценки	Участок неправильной формы	Участок правильной формы
Объект-аналог		
Участок неправильной формы	1,00	1,67
Участок правильной формы	0,6	1

Таблица 49. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Форма (геометрия участка)» для ВРИ 1

Объект оценки	Участок неправильной формы	Участок правильной формы
Объект-аналог		
Участок неправильной формы	1,00	1,43
Участок правильной формы	0,70	1,00

Таблица 50. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Форма (геометрия участка)» для ВРИ 2,4

Объект оценки	Участок неправильной формы	Участок правильной формы
Объект-аналог		
Участок неправильной формы	1,00	1,25
Участок правильной формы	0,80	1,00

3.3.3 Инженерно-геологические условия (рельеф)

Форма рельефа – искажение поверхности земельного участка от горизонтальной плоскости. Участок может иметь рельеф, форму которого можно исправить для целей будущего строительства, либо невозможную к исправлению форму рельефа или требующую существенных затрат на исправление. Стоимость таких участков значительно отличается от ровной формы участка (близкой к горизонтальной).

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 45).

- участок неровный, эксплуатация под застройку невозможна

- участок неровный (склон с уклоном более 15 градусов), затрудняющий эксплуатацию либо требующий доп.затрат на мероприятия по выравниванию
- участок неровный (склон с уклоном до 15 градусов)
- участок равнинный

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «участок равнинный».

В Таблице 51, строки 2,3,4,5,6, представлена экономическая шкала фактора на основе которой в Таблицах 52-56 в матричном виде развернуты значения корректировок.

Таблица 51. Интервалы шкалы фактора «Инженерно-геологические условия (рельеф)»

Объект оценки	участок неровный, застройка невозможна	Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	Уклон менее 15%	участок равнинный
Объект-аналог				
ВРИ 3,9,13	0,5	0,85	0,98	1,00
ВРИ 5,6,7,8,17	0,5	0,88	0,97	1,00
ВРИ 1	0,5	0,88	0,98	1,00
ВРИ 2,4	0,5	0,85	0,97	1,00
Земли с/х	0,65	0,80	0,98	1,00

Таблица 52. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Инженерно-геологические условия (рельеф)» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	участок неровный, застройка невозможна	Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	Уклон менее 15%	участок равнинный
Объект-аналог				
участок неровный, застройка невозможна	1,00	1,54	1,92	2,00
Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	0,65	1,00	1,15	1,18
Уклон менее 15%	0,52	0,87	1,00	1,02
участок равнинный	0,50	0,85	0,98	1,00

Таблица 53. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Инженерно-геологические условия (рельеф)» для ВРИ 5,6,7,8,17

Объект оценки	участок неровный, застройка невозможна	Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	Уклон менее 15%	участок равнинный
Объект-аналог				
участок неровный, застройка невозможна	1,00	1,61	1,89	2,00
Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	0,62	1,00	1,10	1,14
Уклон менее 15%	0,53	0,91	1,00	1,03
участок равнинный	0,50	0,88	0,97	1,00

Таблица 54. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Инженерно-геологические условия (рельеф)» для ВРИ 1

Объект оценки	участок неровный, застройка невозможна	Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	Уклон менее 15%	участок равнинный
Объект-аналог				
участок неровный, застройка невозможна	1,00	1,61	1,92	2,00
Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	0,62	1,00	1,11	1,14
Уклон менее 15%	0,52	0,90	1,00	1,02
участок равнинный	0,50	0,88	0,98	1,00

Таблица 55. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Инженерно-геологические условия (рельеф)» для ВРИ 2,4

Объект оценки Объект-аналог	участок неровный, застройка невозможна	Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	Уклон менее 15%	участок равнинный
участок неровный, застройка невозможна	1,00	1,54	1,89	2,00
Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	0,65	1,00	1,14	1,18
Уклон менее 15%	0,53	0,88	1,00	1,03
участок равнинный	0,50	0,85	0,97	1,00

Таблица 56. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Инженерно-геологические условия (рельеф)» для земель сельскохозяйственного назначения

Объект оценки Объект-аналог	участок неровный, застройка невозможна	Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	Уклон менее 15%	участок равнинный
участок неровный, застройка невозможна	1,00	1,35	1,47	1,50
Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	0,74	1,00	1,12	1,15
Уклон менее 15%	0,68	0,89	1,00	1,03
участок равнинный	0,67	0,87	0,97	1,00

3.3.4 Затопленность участка

Затопленность - заполнение земельных участков влагой в результате подъема уровня в реках, водоёмах или подземных водах. Обычно этот процесс связан с интенсивными осадками и весенним снеготаянием.

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 50).

- участок находится на заболоченной территории (окружающие участки также заболочены), требуется комплексный подход к освоению территории, окружающей земельный участок
- участок заболочен, вода на поверхности, требуются мероприятия по устранению заболоченности - отсыпка грунтом)
- близкий уровень грунтовых вод без выхода на поверхность, требуются доп.мероприятия на дренаж, либо под особые виды застройки (например, на высоких сваях)
- участок не заболочен, грунтовые воды не выше средних показателей по территории

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «участок не заболочен, грунтовые воды не выше средних показателей по территории».

В Таблице 57, строки 2,3,4,5,6, представлена экономическая шкала фактора на основе которой в Таблицах 58-62 в матричном виде развернуты значения корректировок.

Таблица 57. Интервалы шкалы фактора «Затопленность участка»

Вид объекта	Заболоченность окружающей территории, самого участка	участок заболочен, возможна отсыпка	близкий уровень грунтовых вод, требуется проработка	участок не заболочен
ВРИ 3,9,13	0,50	0,65	0,70	1,00
ВРИ 5,6,7,8,17	0,50	0,62	0,70	1,00
ВРИ 1	0,50	0,65	0,75	1,00
ВРИ 2,4	0,45	0,60	0,78	1,00
Земли с/х	0,30	0,50	0,75	1,00

Таблица 58. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Затопленность участка» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки Объект-аналог	Заболоченность окружающей территории, самого участка	участок заболочен, возможна отсыпка	близкий уровень грунтовых вод, требуется проработка	участок не заболочен
Заболоченность окружающей территории, самого участка	1,00	1,63	1,70	2,00
участок заболочен, возможна отсыпка	0,61	1,00	1,29	1,59
близкий уровень грунтовых вод, требуется проработка	0,59	0,78	1,00	1,43
участок не заболочен	0,50	0,63	0,70	1,00

Таблица 59. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Затопленность участка» для ВРИ 5,6,7,8,17

Объект оценки Объект-аналог	Заболоченность окружающей территории, самого участка	участок заболочен, возможна отсыпка	близкий уровень грунтовых вод, требуется проработка	участок не заболочен
Заболоченность окружающей территории, самого участка	1,00	1,42	1,57	2,00
участок заболочен, возможна отсыпка	0,70	1,00	1,18	1,61
близкий уровень грунтовых вод, требуется проработка	0,64	0,85	1,00	1,43
участок не заболочен	0,50	0,62	0,70	1,00

Таблица 60. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Затопленность участка» для ВРИ 1

Объект оценки Объект-аналог	Заболоченность окружающей территории, самого участка	участок заболочен, возможна отсыпка	близкий уровень грунтовых вод, требуется проработка	участок не заболочен
Заболоченность окружающей территории, самого участка	1,00	1,57	1,67	2,00
участок заболочен, возможна отсыпка	0,64	1,00	1,21	1,54
близкий уровень грунтовых вод, требуется проработка	0,60	0,83	1,00	1,33
участок не заболочен	0,50	0,65	0,75	1,00

Таблица 61. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Затопленность участка» для ВРИ 2,4

Объект оценки Объект-аналог	Заболоченность окружающей территории, самого участка	участок заболочен, возможна отсыпка	близкий уровень грунтовых вод, требуется проработка	участок не заболочен
Заболоченность окружающей территории, самого участка	1,00	1,82	2,00	2,22
участок заболочен, возможна отсыпка	0,55	1,00	1,45	1,67
близкий уровень грунтовых вод, требуется проработка	0,50	0,69	1,00	1,28
участок не заболочен	0,45	0,60	0,78	1,00

Таблица 62. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Затопленность участка» для земельных участков с/х назначения

Объект оценки Объект-аналог	Заболоченность окружающей территории, самого участка	участок заболочен, возможна отсыпка	близкий уровень грунтовых вод, требуется проработка	участок не заболочен
Заболоченность окружающей территории, самого участка	1,00	1,20	1,45	1,70
участок заболочен, возможна отсыпка	0,83	1,00	1,25	1,50
близкий уровень грунтовых вод, требуется проработка	0,69	0,80	1,00	1,25
участок не заболочен	0,59	0,67	0,80	1,00

3.3.5. Инженерные коммуникации

3.3.5.1 Электроснабжение

Электроснабжение - система обеспечения объектов электрической энергией. В рамках данной корректировки учитывается подключение или возможность подключения объекта к линиями электропередач от центрального поставщика.

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 55).

- отсутствует возможность подключения;
- коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются технические условия;
- возможно подключение сетей к существующим сетям;
- возможно подключение сетей более 20 кВ;

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «коммуникации подведены, подключение к существующим сетям».

В Таблице 63, строки 2,3,4,5, представлена экономическая шкала фактора на основе которой в Таблицах 64-67 в матричном виде развернуты значения корректировок.

Таблица 63. Интервалы шкалы фактора «Электроснабжение»

Вид объекта	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
ВРИ 3,9,13	0,95	0,975	1	1,05
ВРИ 5,6,7,17	0,96	0,98	1	1,04
ВРИ 1	0,97	0,985	1	1,03
ВРИ 2,4	0,96	0,98	1	1,02

Таблица 64. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,03	1,05	1,10
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,98	1,00	1,03	1,08
коммуникации подведены от существующих сетей	0,95	0,98	1,00	1,05
Возможно увеличение мощности	0,91	0,93	0,95	1,00

Таблица 65. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для ВРИ 5,6,7,17

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,04	1,08
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,98	1,00	1,02	1,06
коммуникации подведены от существующих сетей	0,96	0,98	1,00	1,04
Возможно увеличение мощности	0,92	0,94	0,96	1,00

Таблица 66. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для ВРИ 1

Объект оценки Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,03	1,06
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,99	1,00	1,02	1,05
коммуникации подведены от существующих сетей	0,97	0,99	1,00	1,03
Возможно увеличение мощности	0,94	0,96	0,97	1,00

Таблица 67. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для ВРИ 2,4

Объект оценки Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
отсутствует возможность подключения	1,00	1,01	1,04	1,06
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,99	1,00	1,02	1,04
коммуникации подведены от существующих сетей	0,96	0,98	1,00	1,02
Возможно увеличение мощности	0,94	0,96	0,98	1,00

3.3.5.2. Водоснабжение

Водоснабжение - процесс обеспечения объекта недвижимости водой соответствующего качества в соответствии с целевым назначением.

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 67).

- отсутствует возможность подключения
- коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются техусловия
- коммуникации подведены, подключение сетей к существующим сетям
- наличие очистных сооружений, дополнительно автономных

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «коммуникации подведены, подключение к существующим сетям».

В Таблице 68, строки 2,3,4,5, представлена экономическая шкала фактора на основе которой в Таблицах 69-72 в матричном виде развернуты значения корректировок.

Таблица 68. Интервалы шкалы фактора «Водоснабжение»

Вид объекта	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения
ВРИ 3,9,13	0,98	1,00	1,03	1,04
ВРИ 5,6,7,17	0,97	1,00	1,04	1,05
ВРИ 1	0,97	1,00	1,04	1,05
ВРИ 2,4	0,98	1,00	1,05	1,06

Таблица 69. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных
---------------	---	------------------------------------	--	---

Объект-аналог	источников снабжения			
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,05	1,06
коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются техусловия	0,98	1,00	1,03	1,04
коммуникации подведены, подключение сетей к существующим сетям	0,95	0,97	1,00	1,01
наличие очистных сооружений, дополнительно автономных	0,94	0,96	0,99	1,00

Таблица 70. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для ВРИ 5,6,7,17

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,03	1,07	1,08
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,97	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены от существующих сетей	0,93	0,96	1,00	1,01
наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения	0,93	0,95	0,99	1,00

Таблица 71. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для ВРИ 1

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,03	1,07	1,08
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,97	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены от существующих сетей	0,93	0,96	1,00	1,01
наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения	0,93	0,95	0,99	1,00

Таблица 72. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для ВРИ 2,4

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,10	1,11
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,98	1,00	1,05	1,06
коммуникации подведены от существующих сетей	0,91	0,95	1,00	1,01
наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения	0,90	0,94	0,99	1,00

3.3.5.3 Водоотведение

Водоотведение - составная часть системы водоснабжения и водоотведения, предназначенная для удаления твёрдых и жидких продуктов жизнедеятельности человека,

хозяйственно-бытовых и дождевых сточных вод с целью их очистки от загрязнений и дальнейшей эксплуатации или возвращения в водоём

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 65).

- отсутствует возможность подключения
- коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются техусловия, имеются местные системы водоотведения (выгреб, септик)
- коммуникации подведены, подключение сетей к существующим сетям
- наличие очистных сооружений

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «коммуникации подведены, подключение к существующим сетям».

В Таблице 73, строки 2,3,4,5, представлена экономическая шкала фактора на основе которой в Таблицах 74-77 в матричном виде развернуты значения корректировок.

Таблица 73. Интервалы шкалы фактора «Водоотведение»

Вид объекта	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
ВРИ 3,9,13	0,99	1,00	1,02	1,02
ВРИ 5,6,7,17	0,975	1,00	1,03	1,04
ВРИ 1	0,98	1,00	1,04	1,05
ВРИ 2,4	0,97	1,00	1,04	1,05

Таблица 74. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,01	1,03	1,03
коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	0,99	1,00	1,02	1,02
коммуникации подведены от существующих сетей	0,97	0,98	1,00	1,00
наличие очистных сооружений	0,97	0,98	1,00	1,00

Таблица 75. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для ВРИ 5,6,7,17

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,026	1,055	1,065
коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	0,975	1,00	1,03	1,04
коммуникации подведены от существующих сетей	0,95	0,97	1,00	1,01
наличие очистных сооружений	0,94	0,96	0,99	1,00

Таблица 76. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для ВРИ 1

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
Объект-аналог				

отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,06	1,07
коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	0,98	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены от существующих сетей	0,94	0,96	1,00	1,01
наличие очистных сооружений	0,93	0,95	0,99	1,00

Таблица 77. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для ВРИ 2,4

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,03	1,07	1,01
коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	0,97	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены от существующих сетей	0,93	0,96	1,00	1,01
наличие очистных сооружений	0,99	0,95	0,99	1,00

3.3.5.4 Газоснабжение

Газоснабжение – организованная подача и распределение газового топлива для нужд объектов недвижимости, позволяющая осуществлять довольно экономичное отопление, а также может принимать участие в технологических процессах.

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 75).

- отсутствует возможность подключения
- коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются технические условия (коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ)
- коммуникации подведены, подключение к существующим сетям
- возможность увеличения лимита и техническая возможность для будущего строительства (Техническая возможность увеличения мощности)

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «коммуникации подведены, подключение к существующим сетям».

В Таблице 78, строки 2,3,4,5, представлена экономическая шкала фактора на основе которой в Таблицах 79-82 в матричном виде развернуты значения корректировок.

Таблица 78. Интервалы шкалы фактора «Газоснабжение»

Вид объекта	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
ВРИ 3,9,13	0,98	1,00	1,04	1,05
ВРИ 5,6,7,17	0,99	1,00	1,02	1,03
ВРИ 1	0,98	1,00	1,03	1,04
ВРИ 2,4	0,98	1,00	1,05	1,06

Таблица 79. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Газоснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,06	1,07
коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	0,98	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,94	0,96	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,93	0,95	0,99	1,00

Таблица 80. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Газоснабжение» для ВРИ 5,6,7,17

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,01	1,03	1,04
коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	0,99	1,00	1,02	1,03
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,97	0,98	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,96	0,97	0,99	1,00

Таблица 81. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Газоснабжение» для ВРИ 1

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,05	1,06
коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	0,98	1,00	1,03	1,04
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,95	0,97	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,94	0,96	0,99	1,00

Таблица 82. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Газоснабжение» для ВРИ 2,4

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,05	1,10	1,11
коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	0,98	1	1,05	1,06
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,91	0,95	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,90	0,94	0,99	1,00

3.3.5.5 Отопление

Отопление – это система обеспечения объектов тепловой энергией. Различают различные виды поставщиков тепловой энергии. В данном случае рассматривается наличие и возможность подключения и подведения отопительных систем от центральных сетей (от ТЭЦ, центральной котельной).

- отсутствует возможность подключения
- коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются технические условия (коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ)
- коммуникации подведены, подключение к существующим сетям
- возможность увеличения лимита и техническая возможность для будущего строительства (Техническая возможность увеличения мощности)

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 80).

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «коммуникации подведены, подключение к существующим сетям».

В Таблице 83, строки 2,3,4,5, представлена экономическая шкала фактора на основе которой в Таблицах 84-87 в матричном виде развернуты значения корректировок.

Таблица 83. Интервалы шкалы фактора «Отопление»

Вид объекта	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
ВРИ 3,9,13	0,99	1,00	1,02	1,03
ВРИ 5,6,7,17	0,98	1,00	1,03	1,04
ВРИ 1	0,98	1,00	1,04	1,05
ВРИ 2,4	0,98	1,00	1,02	1,02

Таблица 84. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Отопление» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
отсутствует возможность подключения	1,00	1,01	1,03	1,04
коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	0,99	1,00	1,02	1,03
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,97	0,98	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,96	0,97	0,99	1,00

Таблица 85. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Отопление» для ВРИ 5,6,7,17

Объект оценки Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,05	1,06
коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	0,98	1,00	1,03	1,04
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,95	0,97	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,94	0,96	0,99	1,00

Таблица 86. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Отопление» для ВРИ 1

Объект оценки Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,06	1,07
коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	0,98	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,94	0,96	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,93	0,95	0,99	1,00

Таблица 87. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Отопление» для ВРИ 2,4

Объект оценки Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,04	1,06
коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	0,98	1	1,02	1,02
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,96	0,98	1,00	1,00
Техническая возможность увеличения мощности	0,94	0,98	1,00	1,00

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения не характерно наличие инженерных коммуникаций, однако, в случае, когда фактическое или наиболее эффективное использование сопоставимо с назначениями, характерными для земельных участков населенных пунктов (для строительства индивидуального жилья/дачного строения – ВРИ 2,4; для строительства торговых объектов, например нестационарных сооружений, или административных зданий – ВРИ 5,7, для строительства производственно-складской недвижимости – ВРИ 9), величина корректировка может применяться в соответствии с сопоставимым видом разрешенного использования земель населенных пунктов.

3.3.6. Характеристики застройки

3.3.6.1 Застроенность участка как инвестиционный и неотделимый от земли капитал

Согласно ст.263 ГК РФ Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

При этом на практике встречаются ситуации, когда застройка является несоответствующей строительным нормам или ветхой, требующей сноса. Данная корректировка учитывает застройку, ценность которой не превышает 20% стоимости земельного участка. В противном случае стоимость объекта капитального строительства рассчитывается отдельно.

- Расположено ветхое строение, под снос, несоответствующее строительным нормам, требующее сноса (под снос) – вид строений, расположенных на территории земельного участка, которые не пригодны для дальнейшей эксплуатации, требуют демонтажа. Ввиду

того, что демонтаж требует определенных затрат, данный интервал расположен в сторону снижения стоимости относительно незастроенного участка.

- Участок не застроен – на участке отсутствуют строения, сооружения.
- Имеются улучшения, отдельные конструктивные элементы, незарегистрированные объекты – при данном интервале шкалы учитываются строения, сооружения, малые архитектурные формы, стоимость которых значительно (менее 10% от стоимости участка)
- Имеются улучшения, отдельные конструктивные элементы, незарегистрированные объекты – при данном интервале шкалы учитываются строения, сооружения, малые архитектурные формы, стоимость которых значительно (менее 30% от стоимости участка)
- При стоимости улучшений более 30% от стоимости земельного участка, улучшение требует специального расчета оценочными методами.

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 80).

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «Участок не застроен».

В Таблице 88, строки 2,3,4,5, представлена экономическая шкала фактора на основе которой в Таблицах 89-92 в матричном виде развернуты значения корректировок.

Таблица 88. Интервалы шкалы фактора «Застроенность участка»

Вид объекта	Под снос	Фундамент, работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные улучшения	Имеются ОКС
ВРИ 3,9,13	0,93	0,98	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 5,6,7,17	0,95	1,00	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 1	0,95	1,00	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 2,4	0,97	0,98	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально

Таблица 89. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Застроенность участка» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	Под снос	Фундамент, работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные улучшения
Объект-аналог				
Под снос	1,00	1,06	1,08	1,13
Участок не застроен	0,95	1,00	1,02	1,07
Незарегистрированные улучшения	0,93	0,98	1,00	1,05
Имеются ОКС	0,89	0,93	0,95	1,00

Таблица 90. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Застроенность участка» для ВРИ 5,6,7,17

Объект оценки	Под снос	Фундамент, работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные улучшения
Объект-аналог				
Под снос	1,00	1,05	1,05	1,10
Участок не застроен	0,95	1,00	1,00	1,05
Незарегистрированные улучшения	0,95	1,00	1,00	1,05
Имеются ОКС	0,91	0,95	0,95	1,00

Таблица 91. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Застроенность участка» для ВРИ 1

Объект оценки	Под снос	Фундамент, работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные улучшения
Объект-аналог				
Под снос	1,00	1,05	1,05	1,10
Участок не застроен	0,95	1,00	1,00	1,05
Незарегистрированные улучшения	0,95	1,00	1,00	1,05

Имеются ОКС	0,91	0,95	0,95	1,00
-------------	------	------	------	------

Таблица 92. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Застроенность участка» для ВРИ 2,4

Объект оценки	Под снос	Фундамент, работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные улучшения
Объект-аналог				
Под снос	1,00	1,01	1,03	1,08
Участок не застроен	0,99	1,00	1,02	1,07
Незарегистрированные улучшения	0,97	0,98	1,00	1,05
Имеются ОКС	0,93	0,93	0,95	1,00

Выводы

Исследование факторов влияния на цену позволяет осуществлять сравнение схожих по типу и классу объектов, является важным условием создания понятной и прозрачной модели рынка. Актуальность данного исследования определяется необходимостью учитывать различие объектов не только при оценке объектов, но и при обосновании цены предложения и продажи объекта, при формировании цены оферты, т.е. как для риэлторов, брокеров и собственников, так и для застройщиков при выявлении тех или иных положительных или отрицательных характеристик возводимых объектов.

Высокий разброс мнений экспертов обусловлен неоднородностью рыночной информации, а также разнообразием характеристик самих объектов сегмента индивидуального жилья.

Все полученные значения исследуемых показателей прошли двухэтапную проверку на соответствие рыночным условиям путем коллегиального когнитивного анализа, а также внедрением в практические расчеты в рамках применения метода корректировок и обеспечили высокую достоверность итоговых результатов.

Показатели, полученные в результате исследования, актуальны для территории всей Омской области и г.Омска на 2016-2017 гг., а в случае смены фазы рынка и перехода от периода стабильности в зону турбулентности исследование будет актуализировано в соответствии с изменяющейся конъюнктурой.