

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ

**ТОМ 3
КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ
ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**ИЗДАНИЕ ТРЕТЬЕ
АКТУАЛИЗИРОВАННОЕ
И РАСШИРЕННОЕ**

**ТАБЛИЦЫ
ГРАФИКИ
ГИСТОГРАММЫ**

**Нижний Новгород
2014**

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	8
НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	14
ОСОБЕННОСТИ ИНТЕРПРЕТАЦИИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО И РАСШИРЕННОГО ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.	14
ОСОБЕННОСТИ ПОСТРОЕНИЯ ГИСТОГРАММ НА ОСНОВЕ ДАННЫХ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ИНТЕРВАЛЬНЫМИ ЧИСЛАМИ.....	16
ОСОБЕННОСТИ ПОСТРОЕНИЯ КОРОБЧАТЫХ ДИАГРАММ	17
ЧАСТЬ I. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	19
1. Зонирование территорий. Зональные инварианты	19
1.1. Общие принципы	19
1.2. Типовое ценовое зонирование в пределах города	20
1.3. Планетарная модель ценообразования в области и классификация районов по ценовому уровню	26
2. Соотношения между ценами объектов недвижимости, расположенных в различных районах города.....	28
2.1. Жилая недвижимость.....	29
2.2. Низкокласные офисно-торговые объекты	36
3. Соотношения между ценами объектов недвижимости, расположенных в различных районах области, по отношению к областному центру	54
3.1. Жилая недвижимость.....	54
3.2. Низкокласная офисно-торговая недвижимость	61
3.3. Производственно-складская недвижимость	75
4. Соотношение цен квартир и офисно-торговой недвижимости	89
4.1. Соотношение цен квартир и офисно-торговых объектов в пределах города.....	89

4.2. Соотношение цен квартир и низкоклассных офисно-торговых объектов в пределах области.....	97
---	----

ЧАСТЬ II. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....103

1. Основные предпосылки для определения корректирующих коэффициентов	103
1.1. Классификация земельных участков.....	103
1.2. Особенности определения корректирующих коэффициентов на различие площадей земельного участка.....	106
2. Скидки на торг	110
2.1. Скидка на торг. Активный рынок	113
2.2. Скидка на торг. Неактивный рынок	118
3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под офисно-торговую застройку	123
3.1. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка.....	123
3.2. Корректирующие коэффициенты.....	124
3.3. Масштабный фактор (отношения удельной стоимости земельных участков различной площади)	132
4. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку	134
4.1. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка.....	134
4.2. Корректирующие коэффициенты.....	135
4.3. Масштабный фактор (отношения удельной стоимости земельных участков различной площади)	146
5. Корректирующие коэффициенты для земельных участков сельскохозяйственного назначения.....	148
5.1. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка.....	148
5.2. Корректирующие коэффициенты.....	148
5.3. Масштабный фактор (отношения удельной стоимости земельных участков различной площади)	154
6. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под объекты рекреации	156

6.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ И КОЭФФИЦИЕНТЫ ИХ ВЛИЯНИЯ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	156
6.2.	КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ.....	157
6.3.	МАСШТАБНЫЙ ФАКТОР (ОТНОШЕНИЯ УДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РАЗЛИЧНОЙ ПЛОЩАДИ)	166
7.	КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД МЖС	168
7.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ И КОЭФФИЦИЕНТЫ ИХ ВЛИЯНИЯ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	168
7.2.	КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ.....	169
7.3.	МАСШТАБНЫЙ ФАКТОР (ОТНОШЕНИЯ УДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РАЗЛИЧНОЙ ПЛОЩАДИ)	178
8.	КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС	180
8.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ И КОЭФФИЦИЕНТЫ ИХ ВЛИЯНИЯ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	180
8.2.	КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ.....	181
8.3.	МАСШТАБНЫЙ ФАКТОР (ОТНОШЕНИЯ УДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РАЗЛИЧНОЙ ПЛОЩАДИ)	189
9.	ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В РАЗЛИЧНЫХ РАЙОНАХ ГОРОДА.....	192
9.1.	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ОФИСНО-ТОРГОВУЮ ЗАСТРОЙКУ	192
9.2.	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД МЖС	200
10.	ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В РАЗЛИЧНЫХ РЕГИОНАХ ОБЛАСТИ	208
10.1.	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ОФИСНО-ТОРГОВУЮ ЗАСТРОЙКУ	208
10.2.	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД МЖС	215

ЧАСТЬ III. СТАТИСТИЧЕСКИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ДАТЫ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРОШЛЫМ ПЕРИОДАМ222

1.	ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И ДОПУЩЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОБРАБОТКИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ	222
1.1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	222
1.2.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ПАРАМЕТРЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УЧИТЫВАЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	223

1.3.	ОСНОВНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ, КОТОРЫЕ СЛЕДУЕТ УЧИТЫВАТЬ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СТАТИСТИЧЕСКИХ ЗНАЧЕНИЙ ПРИВЕДЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК	224
2.	ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ЗА ПЕРИОД С 2007Г. ПО 2014 Г.....	228
2.1.	ДИНАМИКА ЦЕН ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПЕРИОД С 2007Г. ПО 2014 Г.	228
2.2.	КОЭФФИЦИЕНТЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СООТНОШЕНИЯ МЕЖДУ ЗЕМЛЯМИ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	230
2.3.	КОЭФФИЦИЕНТЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СООТНОШЕНИЯ МЕЖДУ ВЕЛИЧИНОЙ ГОДОВОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ЕГО ЦЕНОЙ	233
3.	ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	235
3.1.	СООТНОШЕНИЕ ЦЕН ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ТЕРРИТОРИЙ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА	236
3.2.	СООТНОШЕНИЕ ЦЕН ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ТЕРРИТОРИЙ ОБЛАСТИ.....	239
4.	ПАРАМЕТРЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ МАСШТАБНОГО ФАКТОРА НА ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.	240
4.1.	МАСШТАБНЫЙ ФАКТОР ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА	241
4.2.	МАСШТАБНЫЙ ФАКТОР ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ В ПРЕДЕЛАХ ОБЛАСТИ.....	243
ПРИЛОЖЕНИЕ		246