



**Государственное бюджетное учреждение
Самарской области
«Центр кадастровой оценки»**



Справочник корректирующих коэффициентов на основании данных по сделкам с недвижимостью

Земельные участки

Дата актуальности: 01.01.2022

Самара, 2024

Настоящий справочник содержит результаты обработки данных о сделках с недвижимостью, полученных в рамках уставной деятельности Государственного бюджетного учреждения Самарской области «Центр кадастровой оценки» (далее по тексту - Учреждение), а также и данных по предложениям к продаже объектов недвижимости, собранных и верифицированных из открытых источников.

ГБУ СО «ЦКО» 04.02.2023 от ППК «Роскадастр» получены данные с информацией о сделках со всеми видами объектов недвижимости, внесенной в ЕГРН в период с 01.01.2018 по 31.12.2022. в количестве 757 187 ед, в том числе в отношении земельных участков - . 225 920 ед.

В период с 01.01.2019 по 31.12.2021 осуществлены поиск и систематизация информации о предложениях к продаже объектов недвижимости на сайте <https://www.avito.ru/> и последующая верификация информации по местоположению, наличию строений, корректности ценообразующих параметров и характеристик. В общем виде сводная информация по структуре базы данных объектов-аналогов по земельным участкам содержит данные по предложениям к продаже в период 2017-2021 гг. в количестве 17 049 объектов.

Вышеприведенный объем полученной информации по сделкам и предложениям к продаже позволил провести анализ и расчет корректирующих коэффициентов, которые могут использовать различными заинтересованными лицами при обработке рыночной информации.

В настоящем сборнике приведены данные с датой актуальности 01.01.2022г., следовательно все использованные рыночные данные – информация по сделкам и информация по предложениям к продаже – имеют дату актуальности до 01.01.2022г.

Корректировка на вид использования участка при формировании данных для построения рыночно ориентированных моделей.

При отсутствии рынка объектов недвижимости или при наличии недостатка наблюдаемых рыночных цен на территории субъекта Российской Федерации определение стоимости может осуществляться на основе рыночно ориентированной модели оценки стоимости с учетом всех экономических характеристик объектов недвижимости.

Под рыночно ориентированной моделью понимается расчетная модель, в качестве данных для построения которой кроме объектов-аналогов, относящихся к рассматриваемому сегменту и оценочной группе, информация по которым доступна, достаточна и достоверна для проведения расчетов, использована информация по объектам-аналогам из других сегментов и оценочных групп, цены которых скорректированы на предмет отличия по виду использования участков на основании рыночных данных. Коэффициенты корректировки для формирования данных, используемых при построении рыночно ориентированных моделей, определяются на основании данных по ценам объектов-аналогов, сгруппированных по территориальному признаку с целью исключения действия одного из основных ценообразующих факторов – местоположения участков.

В результате расчетов, проведенных на основании данных о соотношении цен объектов-аналогов с различными видами использования, сгруппированных по территориальному признаку до уровня муниципального района или городского уровня с целью исключения действия фактора местоположения с наличием в группе не менее трех аналогов по виду использования на данной территории, определены коэффициенты для рыночно ориентированных моделей (КРОМ).

Таблица 1. Расчет коэффициентов для формирования рыночно ориентированных моделей

| <i>Оценочная группа, для которой производится расчет коэффициента рыночно ориентированной модели (КРОМ)</i> | <i>Группа, используемая в качестве базового показателя</i> | <i>Коэффициент для рыночно ориентированной модели (КРОМ)</i> | <i>Дополнительно группа, используемая в качестве базового показателя</i> | <i>Коэффициент для рыночно ориентированной модели (КРОМ)</i> |
|---|--|--|--|--|
| 12.24. Полигоны для отходов | 6.11. Производственное использование | 0.5923 | | |
| 13.27. Садоводство | 13.28. ИЖС | 0.5368 | | |
| 2.29. Многоэтажная жилая застройка | 4.07. Коммерческое использование | 0.9747 | | |
| 3.04. Общественное использование | 4.07. Коммерческое использование | 0.6858 | | |
| 3.06. Спортивные объекты | 4.07. Коммерческое | 0.6458 | | |

| <i>Оценочная группа, для которой производится расчет коэффициента рыночно ориентированной модели (КРОМ)</i> | <i>Группа, используемая в качестве базового показателя</i> | <i>Коэффициент для рыночно ориентированной модели (КРОМ)</i> | <i>Дополнительно группа, используемая в качестве базового показателя</i> | <i>Коэффициент для рыночно ориентированной модели (КРОМ)</i> |
|---|--|--|--|--|
| | использование | | | |
| 4.07. Коммерческое использование | 13.28. ИЖС | 3.208 | | |
| 5.08. Гостиницы | 4.07. Коммерческое использование | 0.940 | | |
| 5.09. Отдых (рекреация) | 4.07. Коммерческое использование | 0.655 | 13.28. ИЖС | 1.251 |
| 6.10. АЗС | 4.07. Коммерческое использование | 0.945 | 6.11. Производственное использование | 3.043 |
| 6.11. Производственное использование | 4.07. Коммерческое использование | 0.341 | | |
| 6.12. Сервис придорожный | 4.07. Коммерческое использование | 0.849 | 6.11. Производственное использование | 2.484 |
| 6.13. Энергетика, транспорт | 6.11. Производственное использование | 0.984 | | |
| 6.14. Недропользование, обеспечение правопорядка | 6.11. Производственное использование | 0.468 | | |
| 6.16. Сельхозпереработка | 6.11. Производственное использование | 0.210 | | |
| 7.19. Стоянки | 4.07. Коммерческое использование | 0.683 | 6.11. Производственное использование | 2.386 |
| 7.20. Гаражи индивидуальные | 13.28. ИЖС | 1.763 | 6.11. Производственное использование | 1.877 |
| 7.31. ГСК, паркинги | 4.07. Коммерческое использование | 0.457 | 6.11. Производственное использование | 1.396 |

С целью получения данных для построения рыночно ориентированной модели, например, по группе «7.19. Стоянки» цены объектов-аналогов одного из наиболее развитых сегментов «Предпринимательство» (группа «4.07. Коммерческое использование») корректируются на вид использования путем умножения на коэффициент 0,683 и далее используются в качестве объектов-аналогов для группы «7.19. Стоянки».

Индексация цен сделок и цен предложений

При проведении расчетов сравнительным подходом цены сделок (предложений) должны быть скорректированы с учетом отличия даты совершения сделки от даты, по состоянию на которую определяется стоимость. С целью проведения такой корректировки определены индексы цен в разрезе сегментов на основании группировки цен сделок по сегментам и периодам совершения сделок. Индексы определены как частное от средневзвешенного по количеству зданий и помещений среднегодового значения УПРС текущего периода к аналогичному значению УПРС предыдущего периода. Период для расчета индекса цен на недвижимость принимается в размере одного года с целью исключения искажения результатов под воздействием сезонных колебаний.

| <i>Оценочные группы</i> | <i>Индекс 2021/2018</i> | <i>Индекс 2021/2019</i> | <i>Индекс 2021/2020</i> | <i>Индекс 2021/2021</i> |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1.01. Рыбоводство | 1.2667 | 1.1364 | 1.0474 | 1.0000 |
| 1.02. Сельхозугодья | 1.2667 | 1.1364 | 1.0474 | 1.0000 |
| 1.03. Многолетние сады | 1.2667 | 1.1364 | 1.0474 | 1.0000 |
| 2.29. Многоэтажная жилая застройка | 1.0169 | 1.0817 | 1.0107 | 1.0000 |
| 3.04. Общественное использование | 1.0169 | 1.0817 | 1.0107 | 1.0000 |
| 3.05. Коммунальное обслуживание | 1.0169 | 1.0817 | 1.0107 | 1.0000 |
| 3.06. Спортивные объекты | 1.0169 | 1.0817 | 1.0107 | 1.0000 |
| 3.34. Бытовое обслуживание | 1.0169 | 1.0817 | 1.0107 | 1.0000 |
| 4.07. Коммерческое использование | 1.0169 | 1.0817 | 1.0107 | 1.0000 |
| 4.30. Реклама | 1.0169 | 1.0817 | 1.0107 | 1.0000 |
| 5.08. Гостиницы | 1.0169 | 1.0817 | 1.0107 | 1.0000 |
| 5.09. Отдых (рекреация) | 1.1675 | 1.1675 | 1.1844 | 1.0000 |
| 6.10. АЗС | 1.0169 | 1.0817 | 1.0107 | 1.0000 |

| <i>Оценочные группы</i> | <i>Индекс 2021/2018</i> | <i>Индекс 2021/2019</i> | <i>Индекс 2021/2020</i> | <i>Индекс 2021/2021</i> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 6.11. Производственное использование | 1.1280 | 1.0657 | 1.0248 | 1.0000 |
| 6.12. Сервис придорожный | 1.1280 | 1.0657 | 1.0248 | 1.0000 |
| 6.13. Энергетика, транспорт | 1.1280 | 1.0657 | 1.0248 | 1.0000 |
| 6.14. Недропользование, обеспечение правопорядка | 1.1280 | 1.0657 | 1.0248 | 1.0000 |
| 6.15. Обеспечение производства (коммунальное, вспомогательное) | 1.1280 | 1.0657 | 1.0248 | 1.0000 |
| 6.16. Сельхозпереработка | 1.2877 | 1.2717 | 1.1936 | 1.0000 |
| 6.18. Дороги, инженерные коммуникации и прочие линейные объекты | 1.1280 | 1.0657 | 1.0248 | 1.0000 |
| 7.19. Стоянки | 1.1280 | 1.0657 | 1.0248 | 1.0000 |
| 7.20. Гаражи индивидуальные | 1.1531 | 1.2308 | 1.2181 | 1.0000 |
| 7.22. Гаражи производственные | 1.1280 | 1.0657 | 1.0248 | 1.0000 |
| 7.31. ГСК, паркинги | 1.1280 | 1.0657 | 1.0248 | 1.0000 |
| 9.21. Парки, благоустройство | 1.1675 | 1.1675 | 1.1844 | 1.0000 |
| 10.35. Лес | 1.2667 | 1.1364 | 1.0474 | 1.0000 |
| 11.23. Водные объекты | 1.2667 | 1.1364 | 1.0474 | 1.0000 |
| 12.24. Полигоны для отходов | 1.1280 | 1.0657 | 1.0248 | 1.0000 |
| 12.25. Ритуальное использование. Запас | 1.1280 | 1.0657 | 1.0248 | 1.0000 |
| 13.26. ЛПХ | 1.2409 | 1.0543 | 1.0021 | 1.0000 |
| 13.27. Садоводство | 1.2409 | 1.0543 | 1.0021 | 1.0000 |
| 13.28. ИЖС | 1.2409 | 1.0543 | 1.0021 | 1.0000 |
| 13.32. Огородничество | 1.2409 | 1.0543 | 1.0021 | 1.0000 |
| 13.33. Малоэтажная многоквартирная застройка | 1.0169 | 1.0817 | 1.0107 | 1.0000 |

Определение корректирующих коэффициентов исходя из соотношения цен сделок по земельным участкам под объектами транспорта (автомобильные дороги и проезды, железнодорожные пути) к ценам сделок по земельным участкам под производственную деятельность и предпринимательство

Основной для расчетов в рамках настоящего исследования является информация о ценах сделок по земельным участкам, предоставленная ППК «Роскадастр» в соответствии с п.8 ст.12 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"

Целью исследования является определение коэффициентов для корректировки цен аналогов – земельных участков, принадлежащих сегментам рынка «Производственная деятельность» и «Предпринимательство», в случае их использования для определения рыночной стоимости земельных участков под объектами транспорта при недостаточном объеме рыночной информации.

При определении средней цены сделок в разрезе муниципальных районов и городских округов по сегментам «Производственная деятельность» и «Предпринимательство» использованы цены сделок в отношении соответственно 1170 и 729 земельных участков. Выборка сформирована по тем же районам, в которых имеются данные по сделкам по земельным участкам под объектами транспорта, и не приводится ввиду ее объемности.

Выборка земельных участков под объектами транспорта в количестве, позволяющем корректно определить средние значения в каждом районе, составила 128 объектов.

Анализ соотношения по совершенным сделкам УПРС ЗУ из группы 6.18 под объектами транспорта (сегмент "Производственная деятельность") к УПРС ЗУ из групп 6.11 (сегмент "Производственная деятельность") и 4.07 (сегмент "Предпринимательство")

| МРГО | Кол-во ЗУ группы 6.18 | Средний УПРС по группе 6.18 (ДОРОГИ), руб./кв.м | Кол-во ЗУ группы 6.11 | Средний УПРС по группе 6.11, руб./кв.м | Кол-во ЗУ группы 4.07. | Средний УПРС по группе 4.07, руб./кв.м | К-т соотношения УПРС 6.18/6.11 | | | К-т соотношения УПРС 6.18/4.07 | | |
|---------------|-----------------------|---|-----------------------|--|------------------------|--|--------------------------------|------|------|--------------------------------|------|------|
| | | | | | | | Среднее | Мин | Макс | Среднее | Мин | Макс |
| г.о. Самара | 40 | 1 508 | 550 | 1 671 | 279 | 6 221 | 0.90 | 0.64 | 1.17 | 0.24 | 0.17 | 0.31 |
| г.о. Тольятти | 15 | 648 | 315 | 700 | 137 | 2 567 | 0.93 | 0.58 | 1.29 | 0.25 | 0.16 | 0.35 |
| Прочие МРГО | 73 | 381 | 305 | 401 | 313 | 1 119 | 0.95 | 0.81 | 1.17 | 0.34 | 0.20 | 0.42 |
| Итого | 128 | - | 1170 | - | 729 | Среднее | 0.93 | 0.68 | 1.21 | 0.28 | 0.18 | 0.36 |

