

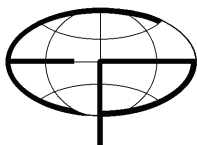
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО
АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ
ИМУЩЕСТВОМ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«НОВОСИБИРСКАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ»

НОВОСИБИРСКАЯ АССОЦИАЦИЯ РИЭЛТЕРОВ

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО КАДАСТРОВЫМ
КВАРТАЛАМ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА



Новосибирск, 2007

Автор: Власов А. Д. – научный руководитель ООО Сибирского научного центра «Экопрогноз»

Методические рекомендации подготовлены по материалам экономической оценки земельных ресурсов города Новосибирска. Предназначены для оценочной деятельности практикующим оценщикам, субъектам имущественных отношений для позиционирования коммерческих интересов.

Данные по рынку недвижимости многоэтажной жилой застройки, индивидуального жилого сектора предоставлены ЗАО АН «Афина Паллада» на основании договора о научно-техническом сотрудничестве. Данные по рынку коммерческой недвижимости на основании договора о научно-техническом сотрудничестве представлены ЗАО ИРК «Мегаполис».

Оценочные данные рыночной стоимости коммерческой недвижимости предоставлены организациями Некоммерческого партнерства «Новосибирская палата оценщиков».

Территориальное управление Росимущества по Новосибирской области рекомендует участникам оценочной деятельности использовать данные материалы при определении рыночной стоимости объектов оценки –

Рекомендательное письмо №ВД 11681/07 от 20.10.2005 г.

Рекомендованы к печати Некоммерческим партнерством «Новосибирская палата оценщиков»: Решение от 23.11.2006г.

Рекомендованы к печати Новосибирской Ассоциацией Риэлтеров: Протокол №05/07 от 26.02.2007г.

Под общей редакцией профессора Жарникова В. Б.

Методические рекомендации рекомендованы к изданию в открытой печати Методической комиссией Института кадастра и геоинформационных систем СГТА, протокол №3 от 26.02.2007г.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1. Основные теоретические положения расчета рыночной стоимости земельных участков	5
1.1. Особенности земли как ресурса многоцелевого назначения ..	5
1.2. Базовые термины	10
1.3. Основные методические положения	11
2. Земельный фонд г. Новосибирска	14
3. Общий алгоритм расчета	20
4. Расчет рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам под многоквартирной жилой застройкой	23
5. Литература	26
6. Приложения	27
Приложение 1. Показатели кадастровых кварталов г. Новосибирска	28
Приложение 2. Теоретические предпосылки методики расчета территориального коэффициента	111
Приложение 3. Типовой перечень видов функционального использования земель, установленный для государственной кадастровой оценке земель поселений	115
Приложение 4. Перечень оценочных показателей по экспертно- аналитической составляющей методики государственной кадастровой оценке земель поселений	116
Приложение 5. Коэффициенты влияния оценочных факторов на рыночную стоимость земли по видам использования	119
Приложение 6. Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м кв. общей площади квартир для различной этажности застройки (Кр)	121
Приложение 7. Коэффициенты влияния факторов на рыночную стоимость квартиры многоквартирной жилой застройки, %	121
Приложение 8. Коэффициенты влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость	123

Приложение 8. Коэффициенты влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость

На основании эмпирических данных рынка⁵, экспертных данных⁶ и принятых субъектами Российской Федерации положений о плате за землю⁷, статистических данных рынка недвижимости Германии⁸ получена достаточно простая модель влияния фактора размера земельного участка на его рыночную стоимость:

$$Ks = [Ln(So)/Ln(Si)]^d, \quad (8.1)$$

где:

Ks – коэффициент влияния размера площади земельного участка на рыночную стоимость (графа 3 таблицы 8.1);

Ln – функция натурального логарифма по основанию e ;

So – площадь земельного участка, принятая за базовую, м²;

Si – площадь земельного участка из i -й группы земельных участков (графа 2 таблицы 8.1), м²;

i – номер группы земельных участков, сгруппированных по их размеру (графа 1 таблицы 8.1);

d – показатель дифференциации коэффициентов влияния размера земельного участка.

Средний размер земельного участка под промышленным предприятием составляет около 10 га (100 000 м²). Этот размер принят за базовую площадь So . Заметим, что дифференциация коэффициентов Ks по размеру земельной площади (таблица 8.1) является минимальной. Применение коэффициентов соотношения (8.1) по крайней мере не превышает влияние фактора размера площади земельного участка для любой категории поселения.

Коэффициенты влияния размера площади земельного участка на размер арендной платы, установленные экспертно, утверждены в положении об арендной плате, утвержденном Думой города Нефтеюганска от 04.06.2003

№ 270. Данные таблицы 8.2 показывают, что утвержденные коэффициенты (графа 3) и расчетные по формуле 8.1 (графа 4) для объектов торговли приближаются к расчетным данным. Дифференциация расчетных данных (графа 4) не превышает коэффициентов установленных экспертно.

⁵ Вольнова В.А., Храпаль Е.И. Определение рыночной стоимости арендной ставки помещений объекта оценки методом поправочных коэффициентов. – Проблемы финансов и учета. – 2005.- №3(9).- С. 83-90.

⁶ «Положение об арендной плате» № 270, от 04.06.2003г., утвержденное Думой города Нефтеюганска

⁷ Постановление Саратовской областной Думы от 20.03.2002 № 65-2696 «Об установлении цены земли»

⁸ Кляйбер В.. Оценка рыночной стоимости (международное сравнение). – Проблемы финансов и учета. – 2005.- №3(9).- С. 50-58.

Таблица 8.1. Коэффициенты корректировки рыночной стоимости земельного участка под объектами промышленности на размер его площади
 $(K_s = [Ln(S_o)/Ln(S_i)]^1)$

№№ п/п	Площадь земельного участка под про- мышленными объектами, м ²	Коэффициент поправки (K _s)
1	2	3
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Таблица 8.2. Поправочные коэффициенты на размер площади арендуемого земельного участка в расчете арендной платы для объектов торговли

№№ п/п	Площадь арендуемого земельного участка (S _i), м ² (S _o =65)	Расчет по соотношению $K_s = [Ln(S_o)/Ln(S_i)]^2$ (8.2)
1	2	4
1	20	1,94
2	30	1,51
3	40	1,28
4	50	1,14
5	65	1,00
6	100	0,82
7	150	0,69
8	200	0,62
9	300	0,54
10	500	0,45
11	750	0,40
12	1 000	0,37
13	9 000	0,21

Таблица 8.3. Коэффициенты корректировки рыночной стоимости земельного участка под объектами малоэтажной жилой застройки⁶

№№ п/п	Площадь земельного участка (Si), м ² (So=500 кв.м)	Отдельно стоящие здания $K_s = [\ln(So)/\ln(Si)]^{1.5}$	Таун-хаусы $K_s = [\ln(So)/\ln(Si)]^2$
1	2	3	4
1	100	1,57	1,82
2	150	1,38	1,54
3	200	1,27	1,38
4	250	1,19	1,27
5	300	1,14	1,19
6	350	1,09	1,13
7	400	1,06	1,08
8	450	1,03	1,03
9	500	1	1,00
10	550	0,98	0,97
11	600	0,96	0,94
12	700	0,92	0,90
13	800	0,9	0,86
14	900	0,87	0,83
15	1000	0,85	0,81
16	1500	0,78	0,72
17	2000	0,74	0,67
18	2500	0,71	0,63
19	3000	0,68	0,60
20	3500	0,66	0,58
21	4000	0,65	0,56
22	4500	0,64	0,55
23	5000	0,62	0,53

Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска. – 4-е изд., перераб. и доп. – Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2007. – 125 с.

Предложения и замечания принимаются
по тел/факс: (383) 3480592,

E-mail: vad@e-gis.ru,

Материалы ООО Сибирского научного центра «Экопрогноз»

Размещены на нашем сайте www.e-gis.ru

Издательство СО РАН
630090, Новосибирск 90, Морской проспект 2.
Тираж 100 экз. Заказ №514-