



Пример расчета величины корректировки на размер общей площади земельных участков под промышленными объектами

Объектом оценки является часть земельного участка площадью 43 405,0 кв. м и часть земельного участка площадью 573 кв. м, входящие в состав земельного участка площадью 1 536 400 кв. м. Размер корректировки был рассчитан исходя из общей площади земельного участка.

Объекты-аналоги имеют площади от 548 000 кв. м до 1 503 000 кв. м. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка¹.

Таблица 1. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

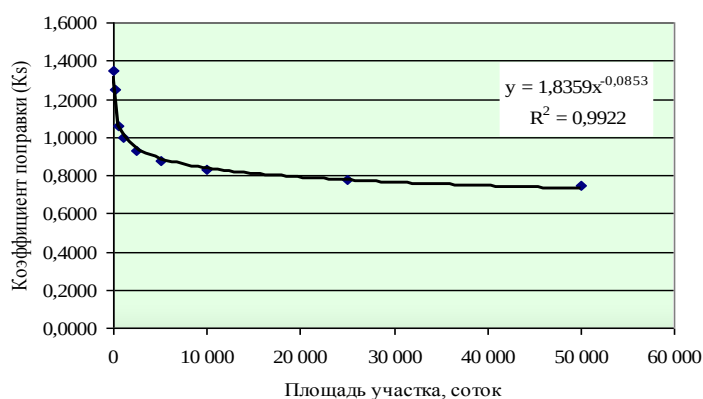
№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

¹ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости



График 1. Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

где:

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\pi} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100 \%$$

где:

K_{π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{ОО}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблице № 2 ниже.

Таблица 2. Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	1 536 400,0	809 980,0	865 000,0	548 000,0	564 000,0	1 503 000,0
Площадь, соток	15 364	8 099,8	8 650	5 480	5 640	15 030
Коеф. поправки (K_s)	0,807	0,852	0,847	0,881	0,879	0,808
Корректировка, %		-5,3%	-4,7%	-8,4%	-8,1%	-0,1%