



Пример расчета величины корректировки на наличие леса вблизи земельных участков под ИЖС

Наличие рядом с участком леса влияет на стоимость Объекта оценки (земельного участка под ИЖС с улучшениями). В данном случае, под наличием леса, понимается шаговая доступность до него.

По данным риэлторских компаний¹ стоимость земельного участка в зависимости от расположения и качества деревьев, несоизмеримо выше стоимости земельных участков без деревьев или вдали от леса. По данным компании «Элит-Строй» по Киевскому направлению — на 20–50%. Интерес девелоперов к лесным участкам не иссякает, поскольку стоимость возводимых на них домовладений увеличивается если не вдвое, то по крайней мере на 40–50%. По данным компании Blackwood, в среднем по рынку удорожание земли в зависимости от наличия леса составляет порядка 20–30%. При этом загородный дом, расположенный на опушке леса, стоит примерно на 15% дороже расположенного в поле или на окраине поселения².

С учетом вышесказанного, применительно к Объекту оценки, на основании метода парных продаж было получено среднее значение корректировки на наличие леса в шаговой доступности, расчет которой представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 1. Расчет значения корректировки на наличие леса вблизи участка

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская область, п. Турово, 19 км от МКАД по Волоколамскому ш.	Московская область, п. Снегири, 18 км от МКАД по Волоколамскому ш.	Московская область, д. Надовражино, 20 км от МКАД по Волоколамскому ш.	Московская область, д. Рождествено, 19 км от МКАД по Волоколамскому ш.
Площадь, соток	10	10	10	10
Описание	Коммуникации по границе участка, лес по границе	Коммуникации по границе участка	Живописное место, пруды, коммуникации по границе участка, выход в лес	Живописное место, пруд, коммуникации по границе участка
Источник	Информационный ресурс "RealTo", 8(916)120-3428	Информационный ресурс "RealTo", 8(901)531-6839	Информационный ресурс "RealTo", 799-9329, 8(926)776-6481	Информационный ресурс "RealTo", 798-1179, 8(903)755-9338
Стоимость, руб.	3 307 000	3 000 000	4 500 000	4 000 000
Стоимость, руб./сотка	330 700	300 000	450 000	400 000
Значение корректировки при наличии параметра у Объекта оценки и отсутствии его у объекта-аналога, %	10,23%		12,50%	
Значение корректировки при наличии параметра у объекта-аналога и отсутствии его у Объекта оценки, со знаком "-", %	-9,28%		-11,11%	
Среднее значение	11,37%			

¹ Источник: <http://www.irm.ru/articles/13968.html>

² Источник информации: <http://www.irm.ru/articles/8493.html>



корректировки при
наличии параметра у
Объекта оценки и
отсутствии его у
объекта-аналога, %

Среднее значение
корректировки при
наличии параметра у
объекта-аналога и
отсутствии его у
Объекта оценки, со
знаком "-", %

-10,21%