



ПРИМЕР РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВКИ НА РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТЕРРИТОРИИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ МЕТОДОМ (ТЕХНИКОЙ) АНАЛИЗА ВТОРИЧНЫХ ДАННЫХ

Исходя из анализа рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Ростовской области и представленных в настоящем Отчете материалов следует, что район расположения является одним из ценообразующих факторов на рынке Объекта оценки. Корректировка на район расположения земельного участка была рассчитана методом (техникой) анализа вторичных данных на основе информации о средних рыночных ценах земель сельскохозяйственного назначения в различных районах Ростовской области, приведенной в исследовании «Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Ростовской области в I кв. 2011 г.», выполненном ООО «Консалт Гео Групп».

Источник: http://forum.tgr161.ru/docs/06_belaya.pdf

Корректировка была определена на основе выявленных в указанном выше исследовании ООО «Консалт Гео Групп» ценовых зависимостей (соотношений между средними удельными рыночными стоимостями земель по районам Ростовской области) по формуле:

$K_{\text{район}} = (CCЗ_{\text{ОО}} / CCЗ_{\text{ОА}} - 1) \times 100\%$, где:

$K_{\text{район}}$ – корректировка на район расположения объекта на территории Ростовской области в процентах,

$CCЗ_{\text{ОО}}$ – средняя стоимость земель сельскохозяйственного назначения в районе Ростовской области, в котором расположен Объект оценки, рублей за гектар;

$CCЗ_{\text{ОА}}$ – средняя стоимость земель сельскохозяйственного назначения в районе Ростовской области, в котором расположен рассматриваемый объект-аналог, рублей за гектар.

Расчет корректировки на район расположения земельного участка на территории Ростовской области представлен в таблице ниже.

Таблица 1. Корректировка на район расположения

Объект	Район расположения	CCЗ*, руб. за га	CC ₁ **, руб./кв.м.	K _{район} ***, %	CC ₂ ****, руб./кв.м.
Объект оценки	Красносулинский	171813,65			
Объект-аналог №1	Октябрьский	197266,24	6,125	-21,621%	4,80070766
Объект-аналог №2	Азовский	90497,33	4,487179487	-31,734%	3,06321519
Объект-аналог №3	Волгодонской	138684,79	3,35125	-48,806%	4,98686823
Объект-аналог №4	Веселовский	374921,29	6,076388889	-2,898%	5,90029274
Объект-аналог №5	Аксайский	171813,65	26,25	-64,082%	9,42857449

* Средняя стоимость земель сельскохозяйственного назначения в районе Ростовской области, в котором расположен рассматриваемый объект, рублей за гектар.

** Скорректированная цена объектов-аналогов до введения корректировки на район расположения объекта, рублей за кв. м. общей площади земельного участка.

*** Корректировка на район расположения объекта на территории Ростовской области в процентах.

**** Скорректированная цена объектов-аналогов после проведения корректировки на район расположения объекта, рублей за кв. м. общей площади земельного участка.