



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

Наличие водоема вблизи земельного участка также влияет на его стоимость в сторону удорожания.

В рамках данного отчета Оценщиками учитывалось влияние наличия водоема в шаговой доступности от участка, при этом во внимание принимались только крупные водные объекты. Например, в непосредственной близости от Объекта оценки располагается река Сосенка, но она относится к малым рекам, и в районе Объекта оценки представляет собой мелкий ручей, и в данном случае не может являться показателем наличия водоема. А в шаговой доступности (≈ 500 м) находится большой пруд, который является показателем наличия водоема вблизи участка.

По данным недавних исследований, согласно мнению экспертов¹, наличие собственного водоема дает поселку неоспоримые конкурентные преимущества на рынке, а также возможность повысить цены за квадратный метр жилья в среднем на 10-15%.

В связи с вышесказанным, методом парных продаж Оценщиками было получено значение корректировки на наличие водоема в шаговой доступности от участка, расчет которой представлен в таблице № 1 ниже.

Таблица 1. Расчет корректировки на наличие водоема

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская область, д. Ляхово, 50 км от МКАД по Каширскому ш.	Московская область, д. Михнево, 50 км от МКАД по Каширскому ш.	Московская область, п. Ивушкино, 37 км от МКАД по Каширскому ш.	Московская область, д. Уварово, 37 км от МКАД по Каширскому ш.
Площадь, соток	12	10	15,5	11
Описание	Коммуникации по границе, лес, асфальтированный подъезд, большой пруд	Коммуникации по границе, лес, асфальтированный подъезд	Коммуникации по границе, лес, охрана, подъезд, на берегу р. Северка	Коммуникации по границе, лес, охрана, подъезд
Источник	Информационный ресурс "RealTo", 8(903)720-8798	Информационный ресурс "RealTo", 8(915)300-1929	Информационный ресурс "RealTo", 646-0218, www.ivushkino.ru	Информационный ресурс "RealTo", 8(903)797-7572
Стоимость, руб.	1 600 000	900 000	1 731 350	1 100 000
Стоимость, руб./сотка	208 300	180 000	111 700	100 000
Значение корректировки при наличии параметра у Объекта оценки и отсутствии его у объекта-аналога, %	15,72%		11,70%	
Значение корректировки при наличии параметра у объекта-аналога и отсутствии его у Объекта оценки, со знаком "-", %	-13,59%		-10,47%	

¹ Источник информации: http://www.zemleshop.ru/zemlia_vodoem.html



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

13,71%

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

-12,03%