



Пример расчета величины корректировки на техническое и инженерное оснащение земельных участков под ИЖС

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Так, участки на освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Как следствие, отсутствие либо наличие удобств находит отражение в цене на рынке недвижимости.

Поскольку у Объекта оценки присутствуют все стандартные коммуникации, типичные для освоенного земельного участка (электричество ≈ 20 кВт, газ, септик, скважина), а у объектов-аналогов – коммуникации отсутствуют (проходят по границе участка), то необходимо скорректировать объекты-аналоги на стоимость подключения соответствующих коммуникаций.

На основании исследований компаний, специализирующихся на продаже и девелопменте загородной недвижимости, были получены средние значения стоимости подключения коммуникаций (электричество, газ, септик).

Таблица 1. Стоимость подключения коммуникаций

№ п/п	Тип коммуникаций	Стоимость подключения, руб.	Источник информации	Ссылка	Среднее значение, руб.
1	Электричество	1 кВт $\approx$ 90 000	Исследование компании "Недвижимость и цены" на основании данных компании «Геосдевелопмент»	http://www.irn.ru/articles/18499.html	1 кВт $\approx$ 48000
		1 кВт $\approx$ 30 000 - 60 000	Исследование, интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru на основании данных компании «Красивая Земля»	http://www.metrinfo.ru/articles/53805.html	
		1 кВт - 25 000 - 35 000	Исследование, интернет-журнал "Столичная ярмарка", на основании данных компании ООО «Реконструкция и Развитие+ Зеленоград»	http://www.stol-yar.ru/articles.html?id=135	
2	Газ	300 000	Исследование компании "Недвижимость и цены" на основании данных компании «Геосдевелопмент»	http://www.irn.ru/articles/18499.html	337 500
		$\approx$ 450 000	Исследование, интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru на основании данных компании «Красивая Земля»	http://www.metrinfo.ru/articles/53805.html	



		250 000 - 350 000	Исследование, интернет-журнал "Столичная ярмарка", на основании данных компании ООО «Реконструкция и Развитие+ Зеленоград»	http://www.stol-yar.ru/articles.html?id=135	
3	Канализация (септик)	100 000	Исследование, интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru на основании данных компании «Красивая Земля»	http://www.metrinfo.ru/articles/53805.html	83 241
		73 000	Производственная фирма "Акварин"	http://akvakck.ru/septik_____yubas-astra	
		76 500	Компания "Паллада"	http://www.ecoseptik.ru/price-list.htm	
		79 705	ООО "Строй Благо"	http://www.stroiblago.ru/topas5	
		87 000	Компания СБМ-Групп	http://www.sbm-group.ru/upload/files/prices/price-2.xls	

Стоимость бурения скважины рассчитана также с использованием данных компаний, специализирующихся на их возведении, исходя из средней глубины скважины – 40 м.

Таблица 2. Стоимость бурения скважины

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ руб./п.м	Компания	Сайт компании
1	В стоимость работ входит: проезд буровой техники к месту бурения; бурение водяной скважины; обсадка скважины трубами и её гидроизоляция; стоимость обсадных трубопрокачка скважины до визуальной чистоты воды.	1950	Буровая компания ООО "БИИКС", т. 8-499-249-99-83	www.biiks.ru
2		1800	Компания "КВО", т. 333-51-01	www.burenie.ru
3		1700	ЗАО "Научно-производственное объединение Геоспецстрой". т. 222-62-62, 428-07-83	www.geolog.ru
4		1700	ООО «Аква-Парус-М», т. 740-29-46	www.aqvaparus.ru
5	Средняя стоимость бурения на воду, руб./п.м	1 788		
6	Глубина скважины, м	40		
7	Стоимость бурения на воду, руб.	71 500		

Таким образом, итоговая стоимость подключения и возведения коммуникаций (электричества 20 кВт, газа, септика, скважины) составляет 1 452 241 руб.