



СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК НА 01.01.2021 Г. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.

ГБУ АО "Центр ГКО Амурской области"

ОГЛАВЛЕНИЕ

I. Общее положение

1.2.Корректировка на местоположение

1.3 Корректировка на местоположение земель под промышленную застройку (С/Х) для объектов за границами населенных пунктов

1.4 Корректировка на местоположение земель под промышленную застройку (для межселенных территорий)

1.5 Корректировка на местоположение земель под промышленную застройку (в населенных пунктах)

1.6. Корректировка на местоположение земель под коммерческую застройку (в населенных пунктах)

1.7 Корректировка на фактор удаленности от административного центра для г. Благовещенска

1.8 Корректировка на локальный центр "Коммерция"

1.9 Корректировка на локальный центр "Индустриальная застройка"

1.10 Корректировка на локальный центр "Транспорт"

ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ



Оценщик недвижимости постоянно находится в дефиците времени и ищет готовые решения для обоснования корректировок, к которым относятся такие, как корректировка на местоположение, наличие инженерных сетей, и т.п. Частично, отдельные обоснования Оценщик может получить из материалов настоящего сборника, который не смог вместить всего объема расчетных данных и публикуется в урезанном варианте (до 15 страниц).

Справочник предназначен для использования оценщиками в процессе оценки недвижимости, а также может быть полезен специалистам, занимающимся рынком. Информация представлена по данным Амурской области.

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его местоположение. Существует множество параметров, по которым можно охарактеризовать местоположение, например: уровень социально-экономического развития района, темпы и перспективы развития района, покупательная способность населения, уровень жизни населения, окружение и т.д. При этом следует отметить, что в зависимости от назначения земельного участка будут различаться и факторы, оказывающие наибольшее влияние.

Корректировка на местоположение земель под промышленную застройку для объектов за границами населенных пунктов.

Анализ показателей социально-экономического развития Амурской области, в совокупности с анализом рыночной информации показывает, что стоимость земельных участков зависит от расположения в различных ценовых территориальных зонах, на которые можно разделить регион.

ГБУ АО «Центр ГКО Амурской области» была подготовлена следующая группировка территориальных зон по общим характеристикам, с учетом факторов.



Группировка МО Амурской области по территориальным ценовым зонам (под промышленную застройку (С/Х) для объектов за границами населенных пунктов)

А	В	С	Д	Е
Тамбовский район	г. Благовещенск	Архаринский район	г. Белогорск	г. Тында
	Белогорский район	Бурейский район	г. Зея	пгт Прогресс
	Благовещенский район	Завитинский район	г. Райчихинск	Селемджинский район
	Ивановский район	Мазановский район	г. Свободный	Тындинский район
	Константиновский район	Свободненский район	г. Шимановск	г. Циолковский
	Михайловский район		Зейский район	
	Октябрьский район		Магдагачинский район	
	Ромненский район		Сковородинский район	
	Серышевский район		Шимановский район	

Мультипликатор соотношения средних цен (под промышленную застройку (С/Х) для объектов за границами населенных пунктов)

Показатели	группа А	группа В	группа С	группа Д	группа Е
Мультипликатор местоположения между группами по отношению к группе А (г. Тамбовка)	1	0,898	0,587	0,4	0,261

С учетом конъюнктуры рынка, а также в процессе проведения исследования был составлен аналитический отчет, в результате был получен мультипликатор местоположения.

Матрица корректировок на фактор "Местоположение"
(под промышленную застройку (С/Х) для объектов за границами населенных пунктов)

Корректировка на местоположение		Аналог				
		группа А	группа В	группа С	группа D	группа E
Объект оценки	группа А	1	1,114	1,703	2,498	3,825
	группа В	0,898	1	1,529	2,242	3,434
	группа С	0,587	0,654	1	1,467	2,246
	группа D	0,4	0,446	0,682	1	1,531
	группа E	0,261	0,291	0,445	0,653	1

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ ПОД ПРОМЫШЛЕННУЮ ЗАСТРОЙКУ (ДЛЯ МЕЖСЕЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ)

Группировка МО Амурской области по территориальным ценовым зонам
(под промышленную застройку для межселенных территорий)



А	В	С	Д	Е
Благовещенский район Чигиринский сельсовет	г. Белогорск	Белогорский район	Архаринский район	г. Зея
	г. Свободный	Константиновский район	Бурейский район	г. Шимановск
	Ивановский район	Октябрьский район	г. Райчихинск	Зейский район
	Тамбовский район	Свободненский район	г. Тында	Магдагачинский район
Благовещенский район Новотроицкий сельсовет		Серьшевский район	г. Циолковский	Селемджинский район
Благовещенский район Усть-Ивановский сельсовет		Благовещенский район Волковский сельсовет	Завитинский район	Сковородинский район
		Благовещенский район Грибский сельсовет	Мазановский район	Тындинский район
		Благовещенский район Гродековский сельсовет	Михайловский район	Шимановский район
			пгт Прогресс	
			Благовещенский район Ромненский район	
			Благовещенский район Марковский сельсовет	
			Благовещенский район Михайловский сельсовет	
			Благовещенский район Наталинский сельсовет	
			Благовещенский район Новопетровский сельсовет	
			Благовещенский район Сергеевский сельсовет	

Мультипликатор соотношения средних цен (под промышленную застройку для межселенных территорий)

Показатели	группа А	группа В	группа С	группа D	группа E
Мультипликатор местоположения между группами по отношению к группе А (г. Благовещенск)	1	0,868	0,698	0,604	0,562

Матрица корректировок на фактор "Местоположение" (под промышленную застройку для межселенных территорий)

Корректировка на местоположение		Аналог				
		группа А	группа В	группа С	группа D	группа E
Объект оценки	группа А	1	1,152	1,432	1,656	1,781
	группа В	0,868	1	1,243	1,437	1,546
	группа С	0,698	0,805	1	1,157	1,244
	группа D	0,604	0,696	0,865	1	1,075
	группа E	0,562	0,647	0,804	0,93	1

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ ПОД ПРОМЫШЛЕННУЮ ЗАСТРОЙКУ (в населенных пунктах)

Мультипликатор соотношения средних цен (под промышленную застройку в населенных пунктах)

Показатели	группа А	группа В	группа С	группа D	группа E
Мультипликатор местоположения между населенными пунктами по отношению к группе А (центру области г. Благовещенск)	1	0,884	0,727	0,487	0,377

Матрица корректировок на фактор "Местоположение" (под промышленную застройку в населенных пунктах)

Корректировка на местоположение для населенных пунктов		Аналог						
		группа А	группа В	группа С	группа D	группа Е	группа F	группа G
Объект оценки	группа А	1	1,131	1,376	2,054	2,654	3,742	5,52
	группа В	0,884	1	1,217	1,817	2,347	3,309	4,882
	группа С	0,727	0,822	1	1,493	1,929	2,72	4,012
	группа D	0,487	0,55	0,67	1	1,292	1,821	2,687
	группа Е	0,377	0,426	0,518	0,774	1	1,41	2,08
	группа F	0,267	0,302	0,368	0,549	0,709	1	1,475
	группа G	0,181	0,205	0,249	0,372	0,481	0,678	1

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ ПОД
КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ
(В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ)

Мультипликатор соотношения средних цен (под коммерческую застройку в населенных пунктах)

Показатели	группа А	группа В	группа С	группа D	группа Е	группа F	группа G
Мультипликатор местоположения между населенными пунктами по отношению к группе А (центру области г. Благовещенск)		0,641	0,4	0,338	0,257	0,203	0,162

Матрица корректировок на фактор "Местоположение" (под коммерческую застройку в населенных пунктах)

Корректировка на местоположение для населенных пунктов		Аналог						
		группа А	группа В	группа С	группа D	группа Е	группа F	группа G
Объект оценки	группа А	1	1,559	2,503	2,963	3,886	4,931	6,174
	группа В	0,641	1	1,605	1,9	2,492	3,163	3,96
	группа С	0,4	0,623	1	1,184	1,552	1,97	2,467
	группа D	0,338	0,526	0,845	1	1,312	1,664	2,084
	группа Е	0,257	0,401	0,644	0,762	1	1,269	1,589
	группа F	0,203	0,316	0,508	0,601	0,788	1	1,252
	группа G	0,162	0,253	0,405	0,48	0,629	0,799	1

КОРРЕКТИРОВКА НА ФАКТОР УДАЛЕННОСТИ ОТ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЦЕНТРА ДЛЯ Г. БЛАГОВЕЩЕНСКА

Матрица корректировок на фактор удаленности (для г. Благовещенска)

Диапазон		Аналог									
		1 диапазон (0-1000) м	2 диапазон (1001-2000) м	3 диапазон (2001-3000) м	4 диапазон (3001-4000) м	5 диапазон (4001-5000) м	6 диапазон (5001-6000) м	7 диапазон (6001-8000) м	8 диапазон (8001-13000) м	9 диапазон (13001-19000) м	10 диапазон (19001 и более) м
Объект оценки	1 диапазон (0-1000) м	1	1,2	1,4413	1,7702	2,0583	2,5249	3	3,5749	4,4418	5,8766
	2 диапазон (1001-2000) м	0,8333	1	1,2011	1,4751	1,7153	2,1041	2,5	2,9791	3,7015	4,8972
	3 диапазон (2001-3000) м	0,6938	0,8326	1	1,2282	1,4281	1,7518	2,0815	2,4803	3,0818	4,0773
	4 диапазон (3001-4000) м	0,5649	0,6779	0,8142	1	1,1628	1,4264	1,6948	2,0195	2,5092	3,3198
	5 диапазон (4001-5000) м	0,4858	0,583	0,7002	0,86	1	1,2267	1,4575	1,7368	2,1579	2,855
	6 диапазон (5001-6000) м	0,3961	0,4753	0,5708	0,7011	0,8152	1	1,1882	1,4158	1,7592	2,3275
	7 диапазон (6001-8000) м	0,3333	0,4	0,4804	0,5901	0,6861	0,8416	1	1,1916	1,4806	1,9589
	8 диапазон (8001-13000) м	0,2797	0,3357	0,4032	0,4952	0,5758	0,7063	0,8392	1	1,2425	1,6439
	9 диапазон (13001-19000) м	0,2251	0,2702	0,3245	0,3985	0,4634	0,5684	0,6754	0,8048	1	1,323
	10 диапазон (19001 и более) м	0,1702	0,2042	0,2453	0,3012	0,3503	0,4297	0,5105	0,6083	0,7558	1

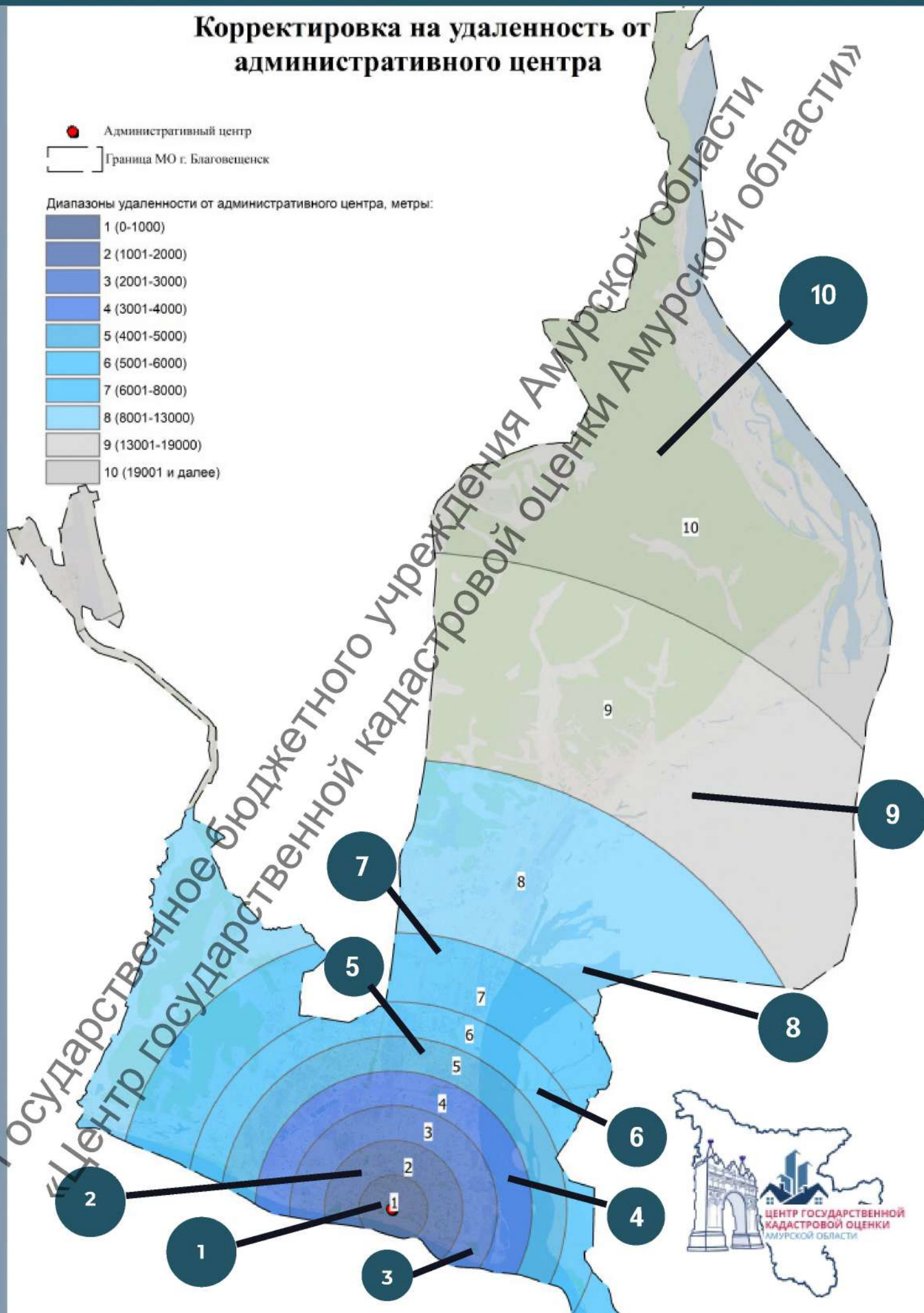


Корректировка на удаленность от административного центра

- Административный центр
□ Граница МО г. Благовещенск

Диапазоны удаленности от административного центра, метры:

- | | |
|----|-----------------|
| 1 | (0-1000) |
| 2 | (1001-2000) |
| 3 | (2001-3000) |
| 4 | (3001-4000) |
| 5 | (4001-5000) |
| 6 | (5001-6000) |
| 7 | (6001-8000) |
| 8 | (8001-13000) |
| 9 | (13001-19000) |
| 10 | (19001 и далее) |



на 01.01.2020 год

КОРРЕКТИРОВКА НА ЛОКАЛЬНЫЙ ЦЕНТР "КОММЕРЧЕСКАЯ ЗАСТРОЙКА"

0,96

МИКРОРАЙОНЫ-ЛОКАЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ:

Р-Н ПЛОЩАДЬ ЛЕНИНА

Р-Н ТЦ МАЛЫЙ ХУАФУ

Р-Н "АМУРСКОГО ПАССАЖА"

Р-Н АГМА

Р-Н АВТОКОЛОННА 1275

Р-Н АВТОРЫНКА

Р-Н АМУРСКОГО АГРАРНОГО КОЛЛЕДЖА

Р-Н АМУРСКОЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛАРМОНИИ

Р-Н БГПУ

Р-Н ГИБДД

Р-Н ГОРЬКОГО-КАЛИНИНА

Р-Н ДОСААФ

Р-Н ЖК САР

Р-Н КУЗНЕЧНАЯ-ЗЕЙСКАЯ

Р-Н ЛАЗО-ГОРЬКОГО

Р-Н ПЛАЗА

Р-Н ПРАВИТЕЛЬСТВА АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р-Н СК АМГУ

Р-Н ТЦ "АМУРСКАЯ ЯРМАРКА"

Р-Н ТЦ МЕГА

Р-Н ТЦ ФЛАГМАН

Р-Н ЦУМ

Р-Н ЦЕНТРАЛЬНОГО РЫНКА

Р-Н БАНИ "РОСИНКА"

Р-Н ГОРОДСКОЙ ПОЛИКЛИНИКИ №1

Р-Н ГОСТИНИЦЫ "АЗИЯ"

Р-Н ГОСТИНИЦЫ "ДРУЖБА"

Р-Н КИНОТЕАТРА "БЛАГОВЕЩЕНСК"

Р-Н КОЛЛЕДЖА СТРОИТЕЛЬСТВА И КОММУНАЛЬНОГО ХОЗ.

Р-Н ЛИЦЕЯ №11

Р-Н М-НА "БЛАГОВЕЩЕНСК"

Р-Н ПАССАЖИРСКОГО ПОРТА "АМУРАССО"

Р-Н ШКОЛЫ №12

Р-Н ШКОЛЫ №13

ЛОКАЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ БЫЛИ ОПРЕДЕЛЕНЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СЛЕДУЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИК:

- 1) ВЫСОКАЯ ИНТЕНСИВНОСТЬ ПЕШЕХОДНОГО И АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАФИКА
- 2) УДОБСТВО ПРОЕЗДА И НАЛИЧИЕ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ.
- 3) НАЛИЧИЕ В НЕПОСРЕДСТВЕННОЙ БЛИЗОСТИ АВТОБУСНЫХ ОСТАНОВОК
- 4) НАЛИЧИЕ КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, ЛИБО СКОПЛЕНИЕ НЕБОЛЬШИХ МАГАЗИНОВ И ЗАВЕДЕНИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ.
- 5) РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, ДЕЛОВАЯ АКТИВНОСТЬ.
- 6) НАИБОЛЕЕ ВЫСОКАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ.
- 7) ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ.

на 01.01.2020 год

КОРРЕКТИРОВКА НА ЛОКАЛЬНЫЙ ЦЕНТР "ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗАСТРОЙКА"

0,94

1510 РУБ/
КВ.М

Среднее значение в
локальном центре

1417 РУБ/
КВ.М

Среднее значение НЕ в
локальном центре

МИКРОРАЙОНЫ-ЛОКАЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ:

Р-Н АМУРАГРОЦЕНТРА

Р-Н ЗПУ-3

Р-Н АСТАШИНСКИЕ ОЗЁРА (КВАРТАЛ ЗПУ)

Р-Н НОВОТРОИЦКОГО ШОССЕ (2 КМ)

Р-Н НОВОТРОИЦКОГО ШОССЕ (3 КМ)

Р-Н СПЛАВНОЙ КОНТОРЫ

П. ТЕПЛИЧНЫЙ

Р-ОН УЛ. НАГОРНОЙ

ЛОКАЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ БЫЛИ ОПРЕДЕЛЕНЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ
СЛЕДУЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИК:

- 1) СКОПЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
- 2) УДОБСТВО ПРОЕЗДА И НАЛИЧИЕ ДОРОГ ДЛЯ БОЛЬШЕГРУЗНЫХ АВТОМОБИЛЕЙ.
- 3) НАЛИЧИЕ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫХ ПЛОЩАДОК.
- 4) НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ И ЭЛЕКТРИЧЕСТВА.
- 5) ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫБОРА НАИЛУЧШЕГО МАРШРУТА К ТЕРРИТОРИИ.
- 6) ЛОКАЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ ОПРЕДЕЛЕНЫ НА ОСНОВАНИИ БОЛЕЕ ВЫСОКОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОТНОСИТЕЛЬНО ЦЕН ЗОНЫ, В КОТОРОЙ ОНИ НАХОДЯТСЯ.

на 01.01.2020 год

КОРРЕКТИРОВКА НА ЛОКАЛЬНЫЙ ЦЕНТР "ТРАНСПОРТ"

0,92

**5074 РУБ/
КВ.М**Среднее значение в
локальном центре**4685 РУБ/
КВ.М**Среднее значение НЕ в
локальном центре**МИКРОРАЙОНЫ-ЛОКАЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ:**

Р-Н ОКЦ
Р-Н М-НА "БУКВИЦА"
ЖК "СОЛНЕЧНЫЙ"
Р-Н ДОМА СОППИТ
Р-Н ГИМНАЗИИ №1
Р-Н ЖК САР
Р-Н ВДНХ (С УЛ. ЧАЙКОВСКОГО)
Р-Н ЖК "СПАРТАК"
Р-Н ДРСК
Р-Н БГПУ
Р-Н ПОЛИКЛИНИКИ №3
Р-Н БАНИ №3
Р-Н ГОРПАРКА
Р-Н ГОРЬКОГО-МУХИНА
Р-Н МКР "ПИТЕР"
Р-Н АМУРСКАЯ-Артиллерийская

БЛАГОВЕЩЕНСКИЙ КАФЕДРАЛЬНЫЙ СОБОР

Р-Н ШКОЛЫ № 26
П. ТЕПЛИЧНЫЙ
Р-Н АМУРСКОГО ОБЛАСТНОГО СУДА
МКР "ЧЕРЕМУШКИ"
Р-Н 22 ШКОЛЫ
Р-Н КАЛИНИНА-КРАСНОАРМЕЙСКАЯ
Р-Н ПАССАЖИРСКОГО ПОРТА "АМУРАССО"
Р-Н АВТОРЫНКА
Р-Н ЖК ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ
Р-Н ШКОЛЫ №4
Р-Н АГМА
Р-Н ДАЛЬГАУ
Р-Н ТЦ ОТ И ДО
Р-Н ОБЛАСТНОЙ БОЛЬНИЦЫ

ЛОКАЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ БЫЛИ ОПРЕДЕЛЕНЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ
СЛЕДУЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИК:

- 1) УДОБСТВО ПРОЕЗДА И ХОРОШЕЕ ДОРОЖНОЕ ПОКРЫТИЕ.
- 2) НАИБОЛЕЕ ВЫСОКАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ.
- 3) НАЛИЧИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ.
- 4) ВЫСОКАЯ КОНЦЕНТРАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ЗА 2020 ГОД

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, представленных ведущими специализированными изданиями и интернет-порталами Амурской области.

По итогам мониторинга рынка предложений о продаже объектов недвижимости в 2020 году в базе данных Учреждения было учтено более 2000 ofert с земельными участками.

На протяжении 2020 года цены на землю в сегменте индивидуального жилого строительства демонстрировали существенный рост. Цены коммерческой недвижимости также показали увеличение.

В сегментах индустриальной застройки и транспорта поднятие цен было невысоким, без резких скачков.

С более подробной информацией о рынке недвижимости можно ознакомиться на нашем сайте:

<https://cgko28.ru/materials/otsechnoe-zonirovanie.html>