

# СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

На 01.01.2023 года

СЕГМЕНТ ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО, НЕЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ,  
ОБЪЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОГО И  
ИНДУСТРИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ГБУ АО «Центр ГКО Амурской области»

# Оглавление

1. Сегмент индивидуальное жилищное строительство	
1.1 Корректировка на материал стен .....	5
1.2 Корректировка на долю стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости .....	7
1.3 Корректировка на уторговывание при продаже индивидуальных жилых домов .....	8
1.4 Корректировка на местоположение по индивидуальным жилым домам .....	9
1.5 Корректировка на коммуникации по индивидуальным жилым домам .....	12
1.6 Корректировка на благоустройство земельного участка .....	14
2. Нежилая недвижимость, объекты коммерческого и промышленного назначения	
2.1 Корректировка на долю стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости .....	15
2.2 Корректировка на класс конструктивной системы .....	18
2.3 Корректировка на местоположение объектов промышленного назначения .....	19
3. Приложение 1 .....	22

# Корректировки рыночной стоимости объектов недвижимости, определенные статистическими и расчётными методами.

Корректировка – это поправка на различия между оцениваемым объектом и объектами – аналогами. Т.е. фактически корректировка отображает величину отличия между ценами объектов с различающимися показателями и характеристиками.

Сборник корректировок рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой справочник в виде сборника статей по каждой отдельной рыночной корректировке разных сегментов рынка недвижимости.

Представленные Рыночные корректировки могут быть использованы при определении рыночной стоимости объектов недвижимости в решении различных задач: сделки купли-продажи и аренды, подряд, ремонт, залог, инвестиционные проекты, управленческие решения, имущественные споры и другие хозяйственные и экономические отношения. Данные корректировки призваны помочь участникам рынка и экспертам в оперативном определении рыночной стоимости, но не подменяют необходимости выявления (нахождения) на рынке объектов-аналогов, максимально близких по физическим и экономическим характеристикам к объекту оценки. Основой наиболее качественной и достоверной оценки рыночной стоимости объекта недвижимости является наличие достаточного количества объектов-аналогов и полная, проверенная информация об их технических, функциональных и рыночных ценовых характеристиках.

Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны методами математической статистики на основе анализа рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже объектов по соответствующим сегментам рынка.

Посредством интернет источников, таких как: <https://avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, <https://nn.cian.ru/>, а также всех региональных сайтов России, был проведен сбор рыночной информации по всей Амурской области. Данный материал является базой для создания четкой структуры ценообразующих факторов. Эта рыночная информация публична и открыта неограниченному кругу подписчиков, поэтому не требует обязательного документального подтверждения.

# ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Под индивидуальным жилищным строительством понимают обеспечение граждан жилищем, путем строительства домов на праве личной собственности. Объектом индивидуального жилищного строительства является дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи.

Малоэтажные блокированные дома имеют общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на общую территорию. Таунхаусы имеют отдельные выходы на обособленные земельные участки.

В Амурской области группа индивидуальных домов является самой многочисленной и представлена различными постройками, начиная от ветхих домов, заканчивая коттеджами.

По Амурской области Учреждением собирается большое количество сведений о предлагаемых к продаже и проданных объектах, входящих в функциональную группу 0200 «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ»

На стоимость объектов недвижимости оказывают влияние различные ценообразующие факторы, такие как: материал стен, уторговывание при продаже, местоположение, инженерные коммуникации, площадь. Сочетание указанных факторов определяет рыночную стоимость любого объекта недвижимости. На основе базы аналогов предложений о продаже, ГБУ АО "Центр ГКО Амурской области" были разработаны корректировки, которые являются одним из главных инструментов при сравнительном подходе в государственной кадастровой оценке недвижимости.



# КОРРЕКТИРОВКА НА МАТЕРИАЛ СТЕН



Согласно Приложению № 3, № 4 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке утвержденного Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" одним из основных ценнообразующих факторов для объектов капитального строительства является материал стен.

Материал стен оказывает влияние на долговечность службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, расположение швов/стыков элементов, а также конструктивные особенности планировок. При работе с рыночной информацией к расчету были приняты цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных жилых домов (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия). В ходе исследования определены группы, которые встречаются в реальной рыночной ситуации:

Кирпичные, каменные – в группу входят объекты с кирпичными или каменными стенами. Класс конструктивной системы КС - 1.

Шлакобетонные, бетонные, панельные, прочие материалы - в группу входят объекты с шлакобетонными стенами, крупнопанельными, бетонными и т.д. Класс конструктивной системы КС - 3.

Рубленые, деревянные, дощатые, каркасно-засыпные, каркасно-обшивные - в группу входят объекты с рублеными, деревянными, деревянно-каркасными без обшивки стенами дощатыми, каркасно-засыпными, каркасно-обшивными, сборно-щитовыми стенами. Класс конструктивной системы КС - 7.

## КОРРЕКТИРОВКА НА МАТЕРИАЛ СТЕН

В таблице № 1 представлены значения поправочных коэффициентов. В качестве наиболее типичного значения принята группа: «КС-1. Кирпичные, каменные».

Группа	КС-1	КС-7	КС-3
КС-1	1	1,06	1,15
КС-7	0,95	1	1,09
КС-3	0,87	0,92	1

ГБУ АО «Центр ГКО Амурской области»

# КОРРЕКТИРОВКА НА ДОЛЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЕДИНОМ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ



## Основные параметры

При продаже объектов капитального строительства земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели и продавцы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса доли земли и доли улучшений.

Были рассчитаны доли ЗУ для объектов, предназначенных для индивидуального жилищного строительства в г. Благовещенске, который является наиболее активным на рынке и имеет наибольший объем рыночной информации в сравнении с другими муниципальными образованиями.

Рассматривались такие соотношения в центральных районах города, в зонах смешанной застройки, на окраинах, торговых и промышленных зонах, учитывая оценочное зонирование территорий.

Для расчета стоимости земельного участка применялось среднее значение стоимости ЗУ, согласно утвержденному оценочному зонированию за 2022 год для сегмента индивидуальной жилой застройки в соответствующей ценовой зоне, ссылка на источник <https://cgko28.ru/materials/otsenochnoe-zonirovanie/2-uncategorised/45-otsenochnoe-zonirovanie-zemelnykh-uchastkov.html>.

На основании проведенного исследования мы получили среднее значение доли ЗУ для объектов, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, которая составила 0,23.

Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
0,13	0,38	0,23

# КОРРЕКТИРОВКА НА УТОРГОВЫВАНИЕ ПРИ ПРОДАЖЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ



Уторговывание – это поправка, учитывающая, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Не секрет, что сделки купли-продажи осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки. Уторговывание является экономической корректировкой. Однако, процесс торга не является ценообразующим фактором, а определяет скорее стадию развития рынка, в связи с чем данная корректировка, являясь важной при заключении сделки, сохранена в рамках исследования, но вынесена за пределы структуры распределения факторов. Величина корректировки «на торг» (на переход от цен предложений к ценам предполагаемых сделок) была определена на основе сравнительного метода и составила 9% для домов площади до 100 кв. м. и 14% от 100 кв.м.

При продаже объектов	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение по АО
Индивидуальный жилой дом общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,8	0,96	0,91
Индивидуальный жилой дом общей площадью от 100 кв.м. с земельным участком	0,78	0,91	0,86

Указанная усредненная величина средних значений скидки на уторговывание отражает показатель, характерный для типовых (обладающих наиболее типичным по основным параметрам состоянием объекта) или близких к типовым объектам. В случае отличий объекта от типового состояния, значение скидки может варьироваться в пределах указанного диапазона (от минимального к максимальному). Однако, на рынке могут встречаться ситуации и состояния объекта, при которых торг может выходить за пределы указанного диапазона.



# КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЖИЛЫМ ДОМАМ



Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость ОКС, 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 объекта недвижимости будут различаться и факторы, оказывающие наибольшее влияние.

В качестве признаков классификации населенных пунктов были выбраны следующие показатели:

- Социальная инфраструктура населенного пункта (количество дошкольных детских учреждений, количество общеобразовательных учебных учреждений и медицинские учреждения, в том числе ФАП);
- Численность населения;
- Количество торговых объектов.
- Транспортная доступность;
- Удаленность от административного центра населённого пункта.

Для классификации населенных пунктов Амурской области, по вышеописанным признакам, предлагается использовать шкалу баллов от 1 до 5, где 1 – самый низкий балл, 5 – самый высокий. Проанализировав факторы и присвоив балл по каждому показателю. Все населенные пункты были разделены на группы: А, А1, В, С, D, E; для группировки были определены интервалы баллов, представленных в таблице 1, для отнесения к той или иной группе. Перечень разгруппированных населенных пунктов, представлен в приложении 1.

Таблица 1 - Группировка населенных пунктов по интервалам баллов.

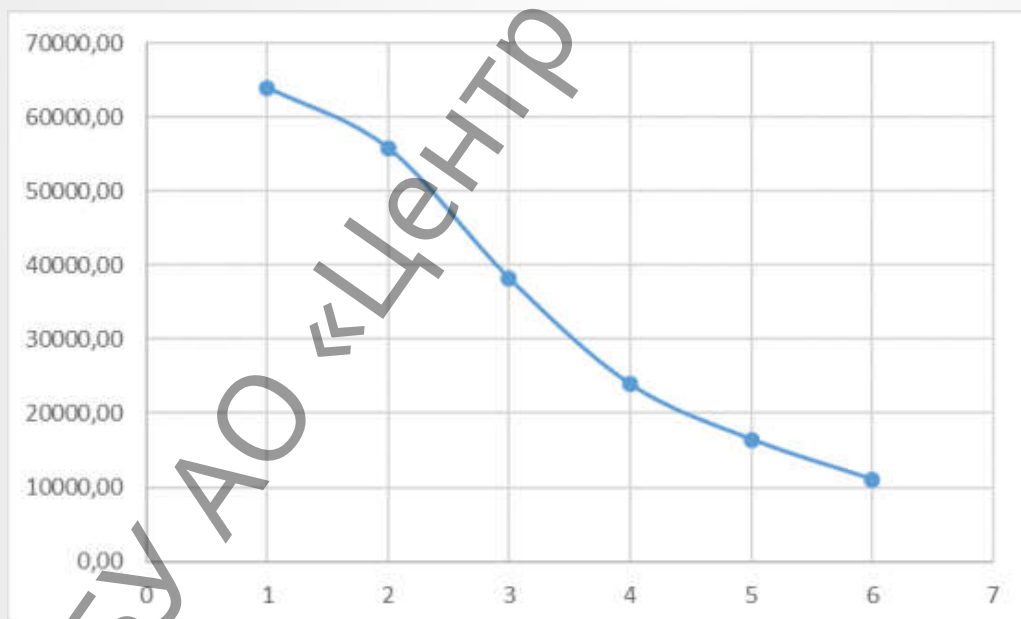
Группировка	А	А1	В	С	D	E
Интервал баллов	29	27-28	23-26	12-22	6-11	0-5

# КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЖИЛЫМ ДОМАМ

Максимальный балл по всем ценообразующим факторам имеет только г. Благовещенск как столица субъекта. Группируя населенные пункты по диапазону баллов, можно выделить сопоставимые населенные пункты. Кроме того, возможно использование данных из соседних групп с применением мультипликаторов, что позволит взглянуть на различия между группами при некоторых сходствах.

Расчет корректировки осуществлялся на основании 1998 аналогов, распределенных по группам относительно группы А, используя среднее значение цены за 1 кв.м.

№	Диапазон		Группа	кол-во объектов в группах	Средняя цена за м <sup>2</sup>	Разница в % м/у группами
1		29	А	319	63978,47	
2	27	28	А1	103	55760,34	12,85%
3	23	26	В	177	38168,32	31,55%
4	12	21	С	477	23894,71	37,40%
5	6	11	Д	836	16471,28	31,07%
6	0	5	Е	86	11066,93	32,81%
ВСЕГО				1998	-	-



## КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЖИЛЫМ ДОМАМ

В приведенной таблице точечные (средние) значения коэффициентов построены, как отношение цен, характеризующихся различными значениями ценообразующих факторов (элементов сравнения) к схожему аналогу, который принят в качестве базового.

Следует отметить, что все расчеты выполнялись с помощью программы для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без округлений на промежуточных этапах.

Группа	A	A1	B	C	D	E
A	1	1,15	1,68	2,68	3,88	5,78
A1	0,87	1	1,46	2,33	3,39	5,04
B	0,60	0,68	1	1,60	2,32	3,45
C	0,37	0,43	0,63	1	1,45	2,16
D	0,26	0,30	0,43	0,69	1	1,49
E	0,17	0,20	0,29	0,46	0,67	1

Матрица строится на основе перекрестной классификации диапазонов удаления от административного центра с учетом ключевых характеристик. Границы диапазона определяются метрической системой. Исходя из данных матрицы корректировок на фактор удаленности наглядно видно, что чем дальше от административного центра, тем ниже стоимость за 1 кв.м.

# КОРРЕКТИРОВКА НА КОММУНИКАЦИИ ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЖИЛЫМ ДОМАМ



Большая часть индивидуальных жилых домов имеет минимальный набор центральных коммуникаций, в связи с чем влияние, которое может оказать на стоимость объекта подключение того или иного вида сетей, очень важно для определения стоимости объекта.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных жилых домов, местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки, отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями. Указаны наиболее распространенные и типичные для рынка недвижимости варианты коммуникаций и обеспечения источниками энергии жилых домов.

Для индивидуального жилого дома набор коммуникаций представлен тремя различными видами:

Центральное отопление и горячая вода – отопление помещений от внешнего источника тепла, а также, снабжение дома горячей водой, например от ТЭЦ, котельных;

Центральное водоснабжение – комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для водоподготовки, транспортировки и подачи питьевой и (или) технической воды потребителям;

Центральная канализация – техническое сооружение или сеть трубопроводов предназначенных для сбора и удаления твердых и жидких продуктов жизнедеятельности человека, хозяйственно-бытовых и дождевых сточных вод. Является необходимым элементом современного городского и сельского хозяйства и частью системы водоснабжения и водоотведения городского хозяйства. Нарушение его работы может ухудшить санитарно-эпидемиологическую ситуацию в местности. Канализация заканчивается на входе в очистные сооружения или в месте сброса в окружающую среду.

№	Система коммуникаций	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	Центральное отопление и горячая вода	0,87	1	0,95
2	Центральное водоснабжение	0,88	0,99	0,94
3	Центральная канализация	0,88	0,99	0,94

Совместное влияние различных видов коммуникаций может быть учтено произведением корректирующих коэффициентов друг на друга в зависимости от состояния того или иного вида коммуникаций.



# КОРРЕКТИРОВКА НА БЛАГОУСТРОЙСТВО УЧАСТКА



Состояние земельного участка в составе единого объекта недвижимости определяет привлекательность данного объекта и оказывает влияние на цену объекта. В ходе исследования выявлены следующие интервалы физической шкалы фактора:


Благоустроенное (участок облагорожен частично, от 30% до 50% дворовой территории) – состояние земельного участка, при котором насаждения «окультурены», ухожены, не требуют глобального улучшения, кроме профилактических работ (стрижка газона, выравнивание кроны деревьев и т.д.)

Частично благоустроенное (участок облагорожен частично, менее 30% дворовой территории) – земельный участок подготовлен под дальнейшее строительство, благоустройство, посадки.

Неблагоустроенное (участок не благоустроенный или запущенный) – интервал, при котором участок представляет собой землю не возделываемую, покрытую сорняками, имеющиеся посадки не окультурены, требуют вмешательств и т.д.

№ п/п	Состояние земельного участка	Описание	Среднее	Коэффициент
1	Благоустроенное	участок облагорожен частично, от 30% до 50% дворовой территории	108845	1,11
2	Частично благоустроенное	участок облагорожен частично, менее 30% дворовой территории	98495	1,00
3	Неблагоустроенное	участок не благоустроенный или запущенный	90561	0,92

Состояние земельного участка может быть учтено как для застроенного земельного участка, так и для незастроенного.



# ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Коммерческая недвижимость — здания, сооружения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли, или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода. Коммерческая недвижимость включает в себя офисные здания, объекты промышленности, гостиницы, магазины и торговые центры, сельскохозяйственные предприятия, склады и гаражи.

Коммерческая недвижимость — это земельные и другие естественные угодья, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, другое имущество, прикреплённое к земле, прочно связанное с ней (здания, сооружения, объекты). К недвижимости относятся также вещные права на землю. В недвижимость включают подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, космические объекты. Недвижимость становится коммерческой если предполагается коммерческое использование с получением постоянного дохода.

На стоимость объектов недвижимости оказывают влияние различные ценообразующие факторы: доля стоимости земельного участка, класс конструктивных систем, местоположение. Сочетание указанных факторов определяет рыночную стоимость любого объекта недвижимости. На основе базы аналогов предложений о продаже, ГБУ АО "Центр ГКО Амурской области" были разработаны корректировки, которые являются одним из главных инструментов при сравнительном подходе в государственной кадастровой оценке недвижимости.

## КОРРЕКТИРОВКА НА ДОЛЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЕДИНОМ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов капитального строительства земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений.

Решение такой задачи возможно, поскольку мы имеем значения расчета стоимости единицы (1 кв. м.) земли свободных участков.

При расчете коэффициента бралась максимально релевантная информация рынка.

## КОРРЕКТИРОВКА НА ДОЛЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЕДИНОМ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

$$C_{зу} = p \times S$$

Где:

P – удельный показатель стоимости ЗУ;

S – площадь ЗУ;

C<sub>зу</sub> – стоимость ЗУ.

Разность в стоимости единого объекта недвижимости и земельного участка дает стоимость объекта капитального строительства:

$$C_{окс} = C_{еон} - C_{зу}$$

Где:

C<sub>еон</sub> - стоимость единого объекта недвижимости

C<sub>окс</sub> – стоимость ОКС

C<sub>зу</sub> – стоимость ЗУ.

Доля ЗУ в едином объекте недвижимости определяется соотношением между стоимостью ЗУ и стоимостью единого объекта недвижимости по формуле:

$$C_{зу} / C_{еон}$$

Нами были рассчитаны доли ЗУ в четвертой группе (объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения) и седьмой группе (объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений) по городу Благовещенск, который является наиболее активным на рынке и имеет наибольший объем рыночной информации в сравнении с другими муниципальными образованиями.

Рассматривались такие соотношения в центральных районах города, в зонах смешанной застройки, на окраинах, торговых и промышленных зонах, учитывая зонирование территорий.

Для расчета стоимости земельного участка применялось среднее значение стоимости ЗУ, согласно утвержденному оценочному зонированию за 2022 год в сегментах коммерческой и индустриальной застройки в каждой ценовой зоне, ссылка на источник:

<https://cgko28.ru/materials/otsenochnoe-zonirovanie/2-uncategorised/45-otsenochnoe-zonirovanie-zemelnykh-uchastkov.html>



## КОРРЕКТИРОВКА НА ДОЛЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЕДИНОМ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В результате проведенных расчетов получились следующие итоговые данные для коммерческой группы №4

Минимальное значение %	Максимальное значение %	Среднее значение %
0,03	0,21	0,11

Для производственной группы №7

Минимальное значение %	Максимальное значение %	Среднее значение %
0,02	0,44	0,14

На основании исследования мы получили среднее значение доли ЗУ для объектов, предназначенных для коммерческой и индустриальной застройки, которая составила 0,11 и 0,14 соответственно.

ГБУ АО «Центр ГКО Амурской области»

## КОРРЕКТИРОВКА НА КЛАСС КОНСТРУКТИВНОЙ СИСТЕМЫ

Конструктивная система - совокупность признаков здания, сооружения или иного комплексного объекта, однозначно определяющая тип объекта для корректировки и индексации его стоимости.

При определении класса конструктивной системы зданий в случае невозможности однозначно определить КС во внимание принимается тот материал несущих и ограждающих конструкций, который имеет преимущественное применение.

КС1 - Кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, стальным или железобетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича.

КС3 - Крупноблочные здания, здания из сборного железобетона бескаркасной конструкции, с железобетонными перекрытиями.

КС7 - Деревянные здания с каркасом из древесины, а также саманные, саманно - сырцовые, камышитовые и турлучные дома.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций. Проанализированы объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения.

Ниже представлена таблица коэффициентов выражающих отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

Группа	КС-1	КС-3	КС-7
КС-1	1	1,13	1,32
КС-3	0,89	1	1,17
КС-7	0,76	0,86	1

# КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ИНДУСТРИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость ОКС, 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 объекта недвижимости будут различаться и факторы, оказывающие наибольшее влияние на стоимость.

Учреждением в рамках подготовки к ГКО 2023, были направлены запросы в органы местного самоуправления о предоставлении сведений, отражающих отдельные социально-экономические показатели. Предоставленные данные были обработаны, верифицированы и объединены в одну таблицу для всестороннего ознакомления. В качестве признаков классификации населенных пунктов были выбраны следующие показатели:

- Социальная инфраструктура населенного пункта (количество дошкольных детских учреждений, количество общеобразовательных учебных учреждений и медицинские учреждения, в том числе ФАП);
- Численность населения;
- Количество торговых объектов.
- Транспортная доступность;
- Удаленность от административного центра населённого пункта.

Для классификации населенных пунктов Амурской области, по вышеописанным признакам, предлагается использовать шкалу баллов от 1 до 5, где 1 – самый низкий балл, 5 – самый высокий. Проанализировав факторы и присвоив балл по каждому показателю. Все населенные пункты были разделены на группы: А, А1, В, С, D, Е; для группировки были определены интервалы баллов, представленных в таблице 1, для отнесения к той или иной группе. Перечень разгруппированных населенных пунктов, представлен в приложении 1

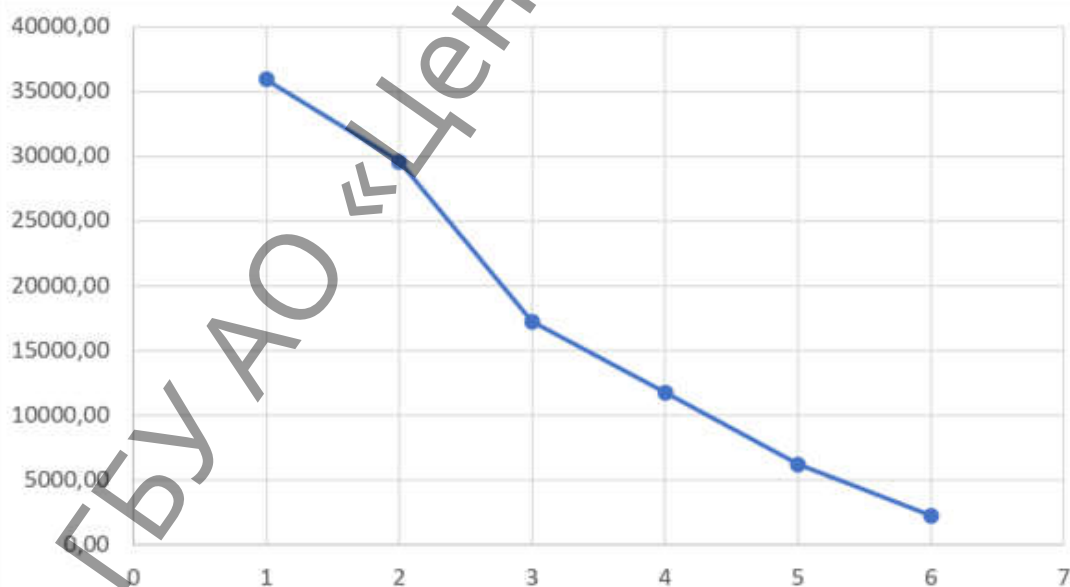
Таблица 1 - Группировка населенных пунктов по интервалам баллов.

Группировка	А	А1	В	С	D	Е
Интервал баллов	29	27-28	23-26	12-22	6-11	0-5

# КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ИНДУСТРИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Максимальный балл по всем ценообразующим факторам имеет только г. Благовещенск как столица субъекта. Отдельной группой выделены населённые пункты, расположенные на территории муниципального образования г. Благовещенска. Ввиду их близкого расположения к столице Амурской области, эти населенные пункты имеют высокие баллы по всем ценообразующим факторам. Стоит отметить с.Чигири, границы которого соприкасаются с границами г. Благовещенска, так же было отнесено к группе А1. Группируя населенные пункты по диапазону баллов, можно выделить сопоставимые населенные пункты. Кроме того, возможно использование данных из соседних групп с применением мультипликаторов, что позволит взглянуть на различия между группами при некоторых сходствах. Расчет корректировки осуществлялся на основании 136 аналогов, распределенных по группам относительно группы А, используя среднее значение цены за 1 кв.м.

№	Диапазон		Группа	кол-во объектов в группах	Средняя цена за м <sup>2</sup>	Разница в % м/у группами
1		29	А	29	35914,96	
2	27	28	А1	6	29567,28	17,67%
3	23	26	В	16	17220,52	41,76%
4	12	21	С	48	11713,35	31,98%
5	6	11	Д	33	6194,38	47,12%
6	0	5	Е	4	2223,29	64,11%
ВСЕГО				136	-	-





## КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ИНДУСТРИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В приведенной таблице точечные (средние) значения коэффициентов построены, как отношение цен, характеризующихся различными значениями ценообразующих факторов (элементов сравнения) к схожему аналогу, который принят в качестве базового.

Следует отметить, что все расчеты выполнялись с помощью программы для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без округлений на промежуточных этапах.

Группа	A	A1	B	C	D	E
A	1	1,21	2,09	3,07	5,80	16,15
A1	0,82	1	1,72	2,52	4,77	13,30
B	0,48	0,58	1	1,47	2,78	7,75
C	0,33	0,40	0,68	1	1,89	5,27
D	0,17	0,21	0,36	0,53	1	2,79
E	0,06	0,08	0,13	0,19	0,36	1

Матрица строится на основе перекрестной классификации диапазонов удаления от административного центра с учетом ключевых характеристик. Границы диапазона определяются метрической системой. Исходя из данных матрицы корректировок на фактор удаленности наглядно видно, что чем дальше от административного центра, тем ниже стоимость за 1 кв.м.

# ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости объекта ИЖС. Необходимость внести поправку на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов. Ниже представлена группировка населенных пунктов Амурской области по шкале баллов используя факторы социальной инфраструктуры населенного пункта.

Группа	Описание
Группа А	г. Благовещенск (Административный центр Амурской области)
Группа А1	населенные пункты входящие в состав Благовещенского муниципального округа, а также с. Чигири
Группа В	г. Свободный, г. Белогорск
Группа С	г. Зея, г. Тында, г. Шимановск, г. Райчихинск, г. Сковородино, г. Циолковский, г. Завитинск, пгт Магдагачи, пгт Прогресс, пгт Серышево, пгт Архара, пгт Ерофей Павлович, пгт Новобурейский, пгт Буряя, с. Екатеринославка, с. Ивановка, с. Полярково, с. Новокиевский Увал, с. Тамбовка, с. Усть-Ивановка (административные центры муниципального района либо округа)
Группа D	населенные пункты численностью населения до 5100 ч.
Группа E	населенные пункты численностью населения до 800 ч.

При группировке населенных пунктов учитывались такие факторы как:

- наличие общеобразовательных учебных учреждений;
- наличие дошкольных детских учреждений;
- наличие медицинских учреждений в том числе ФАП;
- наличие торговых объектов;
- транспортная доступность.