



Результаты экспертно-аналитического исследования рынка земельных участков Воронежского региона по итогам 2017 года: ключевые показатели и характеристики

А. И. Москалёв,

генеральный директор ООО «Аналитическая Консалтинговая Группа «ИнвестОценка», президент Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья, член Совета, Экспертного совета и представитель Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» в Воронежской области, сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости, MBA, CCIM

Показатели, представленные в настоящем исследовании, характеризуют влияние основных ценообразующих факторов земельных участков на величину их рыночной стоимости. Информация получена с применением статистических и экспертно-аналитических мето-

дов исследования на основании постоянных мониторингов основных сегментов рынка недвижимости Воронежского региона аналитиками Аналитической Консалтинговой Группы «ИнвестОценка». Актуальность исследования – по состоянию на конец 2017 г.

Таблица 1

Наиболее типичные для оценочной деятельности виды разрешенного использования земельных участков (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540)

№ п/п	Наименование типовой группы видов разрешенного использования земельных участков	Типичные виды разрешенного использования земельных участков в рамках группы
1.	Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	– земельные участки под индивидуальное жилищное строительство ИЖС; – земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ); – земельные участки в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
2.	Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство (МЖС)	– земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных среднеэтажных жилых домов; – земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов
3.	Земельные участки под коммерческую застройку	– земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; – земельные участки для размещения административных и офисных зданий коммерческого назначения; – земельные участки для размещения гостиниц; – земельные участки для размещения многофункциональных комплексов (МФК)
4.	Земельные участки под индустриальную (производственно-складскую) застройку	– земельные участки для размещения производственных и административных зданий и сооружений промышленности; – земельные участки для размещения гаражей и автостоянок
5.	Земельные участки под придорожный сервис	– земельные участки для размещения автозаправочных станций; – земельные участки для размещения объектов торговли, гостиниц и общественного питания в качестве придорожного сервиса; – земельные участки для размещения станций техобслуживания и автомобильных моек
6.	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	– земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, занятые многолетними насаждениями); – земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства

Рисунок 1

Диапазоны значений скидки на торг земельных участков, %

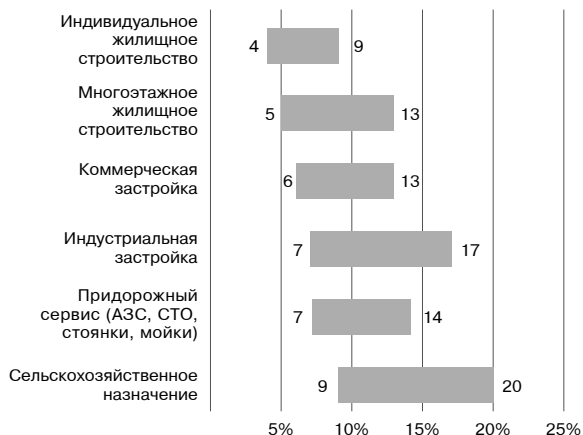


Рисунок 2

Диапазоны значений сроков экспозиции земельных участков, мес.

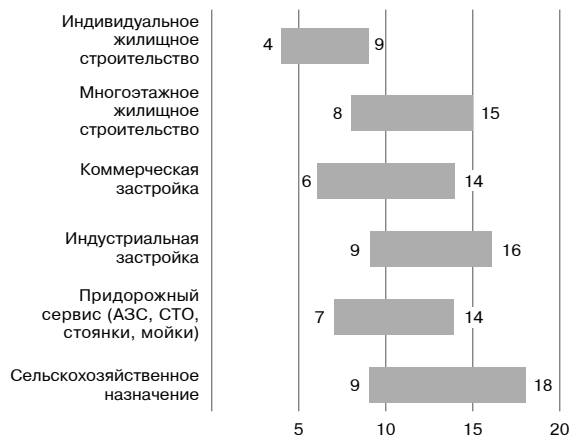


Рисунок 3

Диапазоны значений коэффициентов капитализации земельных участков, %

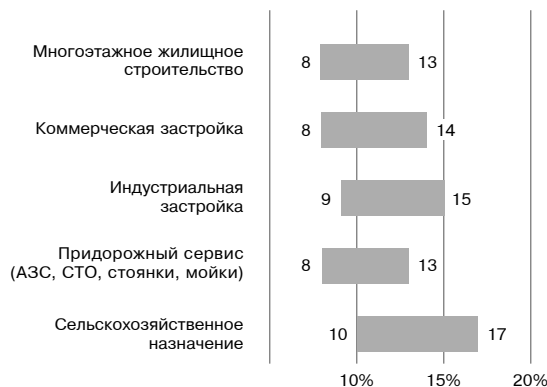


Рисунок 4

Диапазоны значений соотношений удельных цен земельных участков на праве аренды (долгосрочной и краткосрочной) и праве собственности

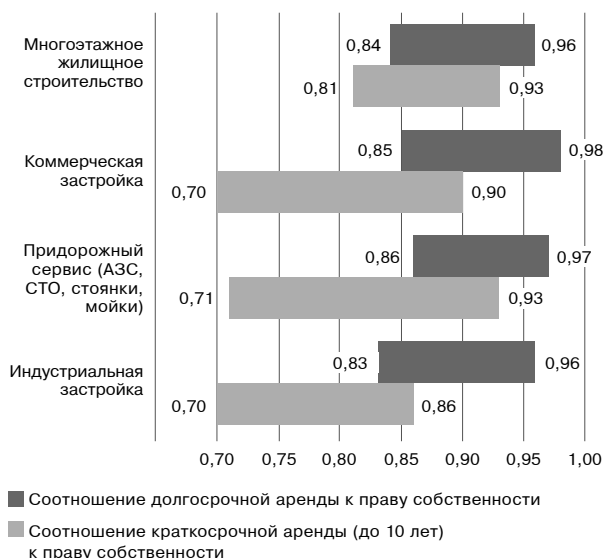


Рисунок 5

Диапазоны значений соотношений удельных цен земельных участков, не обеспеченных и обеспеченных коммуникациями

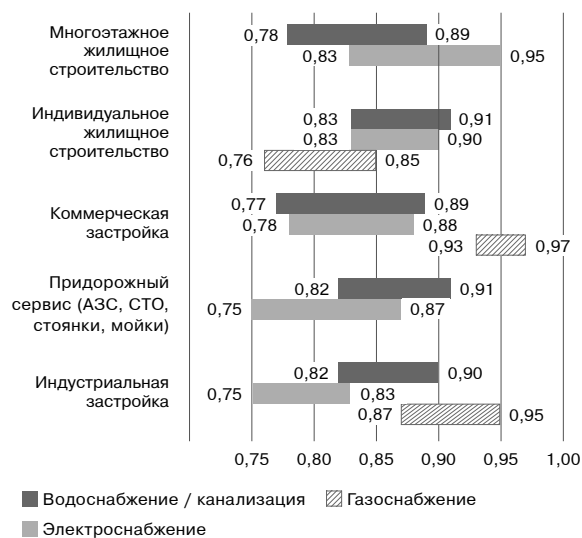


Таблица 2

Значения корректировочных поправок на площадь (фактор масштаба) для земельных участков под коммерческую застройку (коэффициент торможения (-0,077)), %

Площадь, кв.м		Объект-аналог				
		до 1000	1000–5000	5000–15 000	15 000–50 000	свыше 50 000
Объект оценки	до 1000	0%	15%	27%	37%	47%
	1000–5000	-13%	0%	10%	20%	28%
	5000–15 000	-21%	-9%	0%	10%	16%
	15 000–50 000	-27%	-17%	-9%	0%	6%
	свыше 50 000	-32%	-22%	-14%	-6%	0%

Таблица 3

Значения корректировочных поправок на площадь (фактор масштаба) для земельных участков под индустриальную застройку (коэффициент торможения (-0,086)), %

Площадь, кв.м		Объект-аналог				
		до 10 000	10 000–25 000	25 000–50 000	50 000–100 000	свыше 100 000
Объект оценки	до 10 000	0%	11%	19%	27%	33%
	10 000–25 000	-10%	0%	6%	14%	20%
	25 000–50 000	-16%	-6%	0%	6%	12%
	50 000–100 000	-21%	-12%	-6%	0%	6%
	свыше 100 000	-25%	-17%	-11%	-6%	0%

Таблица 4

Значения корректировочных поправок на доступность земельных участков (визуализация) для земель под коммерческую застройку, %

Объект оценки	Объект-аналог			
	Первая линия	Вторая линия и второстепенные улицы	Удаленность более 100 м от основных магистралей	Участки с ограниченным доступом
Первая линия	0%	10%	16%	35%
Вторая линия и второстепенные улицы	-9%	0%	6%	23%
Удаленность более 100 м от основных магистралей	-14%	-6%	0%	16%
Участки с ограниченным доступом	-26%	-19%	-14%	0%

Таблица 5

Значения корректировочных поправок на доступность земельных участков (визуализация) для земель под индустриальную застройку, %

Объект оценки	Объект аналог			
	Первая линия	Вторая линия и второстепенные улицы	Удаленность более 100 м от основных магистралей	Участки с ограниченным доступом
Первая линия	0%	8%	12%	22%
Вторая линия и второстепенные улицы	-7%	0%	5%	13%
Удаленность более 100 метров от основных магистралей	-11%	-4%	0%	9%
Участки с ограниченным доступом	-18%	-12%	-8%	0%

Проведенное исследование должно способствовать повышению эффективности оценочной и экспертной деятельности в части определения стоимости недвижимого имущества в Воронежской области, а также дальнейшему росту уровня прозрачности и информированности ключевых пользователей информации о региональном рынке недвижимости (оценщики, банки, собственники и арендаторы объектов недвижимости, органы государственной власти).

Для удобства анализа и представления результатов мы сгруппировали все традиционные виды разрешенного использования земельных участков, наиболее часто встречающиеся в оценочной деятельности (таблица 1).

Удельная цена земельного участка, имеющего неправильную форму, может быть меньше удельной цены земельного участка правильной формы в среднем на 25% (диапазон корректировочной поправки от 0,60 до 0,90).

Удельная цена земельного участка, имеющего сложный рельеф, может быть меньше удельной цены ровного земельного участка в среднем на 20% (диапазон корректировочной поправки от 0,70 до 0,90).

Удельная цена земельного участка, имеющего железнодорожную ветку, может быть больше удельной цены земельного участка без нее в среднем на 20% (диапазон корректировочной поправки от 0,70 до 0,90).

Удельная цена земельного участка, разрешенное использование которого не связано со строительством (озеленение, благо-

устройство, малые архитектурные формы), может быть меньше удельной цены земельного участка с возможностью застройки в среднем на 45% (диапазон корректировочной поправки от 0,40 до 0,70).

На рисунке 6 предложена картограмма кластерного деления г. Воронежа с визуализацией границ кластеров и диапазонами коэффициентов их ценности, а также диапазонами средних удельных цен продажи земельных участков по основным видам их разрешенного использования в рамках кластеров.

Описание ценности кластера в виде коэффициента (или его диапазона) значительно упрощает процесс сравнительного анализа объектов недвижимости, расположенных в границах одного или разных кластеров, делает его более качественным и обоснованным.

Кроме того, основным преимуществом данных, представленных в виде коэффициентов и долей, перед абсолютными значениями является их относительная устойчивость во времени. При этом не следует забывать, что помимо местоположения, на стоимость недвижимости могут оказывать влияние (порой существенное!) и другие факторы, такие как вид использования, общая площадь, обеспеченность коммуникациями и пр.

Поэтому только комплексный всесторонний анализ локации вместе с другими ценообразующими факторами объекта недвижимости позволит определить его адекватную стоимость и рыночное позиционирование.

Таблица 6

Значения коэффициентов ценности территориальных зон Воронежской области относительно областного центра (г. Воронеж)

Отношение между объектами различных типов и областного центра	Среднее значение	Интервал	
		min	max
Областной центр (Воронеж)	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,74	0,72	0,76
Райцентры и населенные пункты промышленных районов	0,73	0,69	0,77
Райцентры и населенные пункты сельскохозяйственных районов	0,65	0,61	0,69
Прочие населенные пункты	0,5	0,46	0,54

Картограмма кластерного деления территории г. Воронежа с визуализацией границ кластеров и диапазонами коэффициентов их ценности, а также диапазонами средних удельных цен продажи земельных участков по основным видам их разрешенного использования в рамках кластеров, руб./кв.м

Административно-территориальное деление

- (I) Коминтерновский район
(II) Центральный район
(III) Ленинский район
(IV) Советский район
(V) Железнодорожный район
(VI) Левобережный район

Вид разрешенного использования	Номер кластера									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Коммерческая застройка	min 1800 max 3700	min 5800 max 12 600	min 3700 max 6800	min 3600 max 6600	min 5800 max 10 500	min 7200 max 22 800	min 7400 max 15 500	min 3400 max 6700	min 1600 max 3600	min 3300 max 6400
Индустриальная застройка	min 600 max 1400	min 1100 max 2300	min 1050 max 2600	min 950 max 2500	-	-	-	-	min 650 max 1600	min 1200 max 2700
Многоэтажное жилое строительство	min 2100 max 4400	min 3500 max 11 500	min 3600 max 7700	min 3400 max 7200	min 6000 max 11 000	min 9100 max 21 000	min 8500 max 20 500	min 3700 max 7300	min 2500 max 3400	min 3700 max 7200
Индивидуальное жилое строительство	min 2600 max 4100	min 4100 max 11 000	-	min 4300 max 7800	min 6200 max 11 500	min 7500 max 13 500	min 7000 max 17 000	min 4400 max 8200	min 2700 max 4200	-
Придорожный сервис	min 1700 max 3400	min 1900 max 4100	min 1800 max 3800	min 1600 max 3700	min 1800 max 3600	min 2200 max 4600	min 2400 max 4400	min 1800 max 3700	min 1800 max 3300	min 1700 max 3800

Номер кластера

Вид разрешенного использования	6	7	8	9	10
	min 7200 max 22 800	min 7400 max 15 500	min 3400 max 6700	min 1600 max 3600	min 3300 max 6400
Коммерческая застройка	min 7200 max 22 800	min 7400 max 15 500	min 3400 max 6700	min 1600 max 3600	min 3300 max 6400
Индустриальная застройка	-	-	-	min 650 max 1600	min 1200 max 2700
Многоэтажное жилое строительство	min 9100 max 21 000	min 8500 max 20 500	min 3700 max 7300	min 2500 max 3400	min 3700 max 7200
Индивидуальное жилое строительство	min 7500 max 13 500	min 7000 max 17 000	min 4400 max 8200	min 2700 max 4200	-
Придорожный сервис	min 2200 max 4600	min 2400 max 4400	min 1800 max 3700	min 1800 max 3300	min 1700 max 3800

Номер кластера

Вид разрешенного использования	11	12	13	14	15	16	17
	min 4200 max 9100	min 3100 max 5600	min 1550 max 3400	min 1550 max 3400	min 3700 max 10 800	min 2900 max 4400	min 2700 max 4100
Коммерческая застройка	min 4200 max 9100	min 3100 max 5600	min 1550 max 3400	min 1550 max 3400	min 3700 max 10 800	min 2900 max 4400	min 2700 max 4100
Индустриальная застройка	min 550 max 1300	min 450 max 1200	min 550 max 1100	min 600 max 1250	min 650 max 2100	min 400 max 1150	min 350 max 1100
Многоэтажное жилое строительство	min 3500 max 8700	min 3100 max 5700	min 2300 max 3600	min 2800 max 4500	min 4100 max 10 500	min 2600 max 3500	min 1900 max 3400
Индивидуальное жилое строительство	min 2300 max 5200	min 2400 max 4900	min 2400 max 3900	min 2500 max 4800	min 3100 max 9300	min 1900 max 3800	min 1800 max 3600
Придорожный сервис	min 1600 max 3300	min 1450 max 3200	min 1100 max 2900	min 1550 max 3100	min 1800 max 3900	min 1400 max 3600	min 1050 max 3100

Наименование кластеров

1. Подгорное-Антонова-Овсенко
2. Северный
3. Промзона Коминтерна
4. Политехнический институт
5. СХИ-Динамо
6. Центральный деловой
7. Набережная
8. Чижовка
9. Придонской-Подклетное
10. Механический завод
11. Юго-Западный
12. Острогажская-Сады-Шилово
13. Боровое-Сомово-Репное
14. Отрожка
15. Ленинский проспект
16. Промзона левого берега
17. Никольское-Масловка