

Скидка на торг для земельных участков в г. Санкт-Петербург и Ленинградской области

Рынок земельных участков находится в стадии становления, в общей массе наблюдаются единичные сделки. Корректировка на торг определялась с помощью экспертного опроса ведущих оценщиков и риэлторов г. Санкт-Петербург и Ленинградской области. Скидка на торг для земельных участков принимается в размере 11%, доверительный интервал (10 – 12) %.

Корректировки для земельных участков

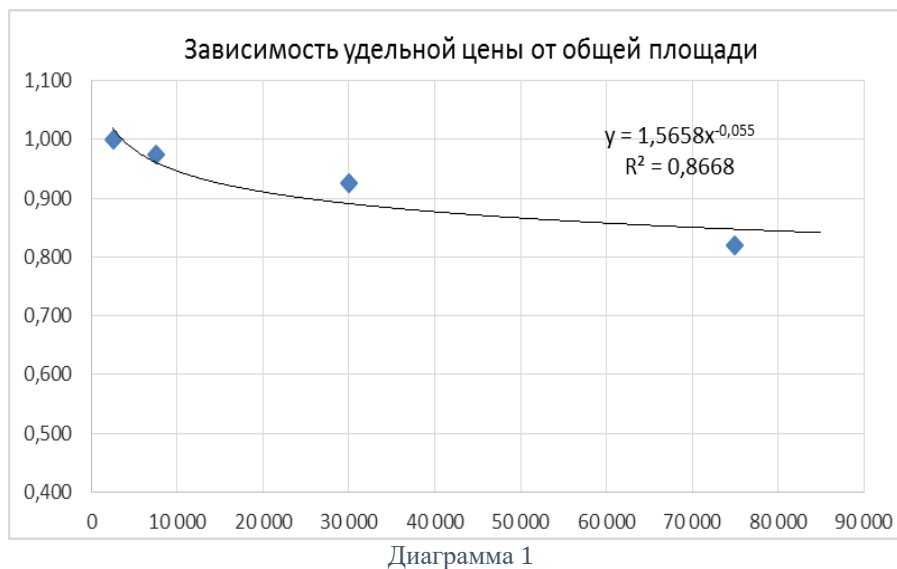
Таблица 1

№	Показатели	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Расположение объекта относительно красной линии (расположение на первой линии/внутриквартальное расположение)	1,28-1,42	1,30-1,41	1,32-1,40	1,31-1,41	1,30-1,40	1,31-1,38	1,32-1,4	1,32-1,4	1,32-1,4	1,30-1,40	1,32-1,4	1,32-1,4	1,32-1,4	1,30-1,40
2	Корректировка на передаваемое право (право аренды/право собственности)	0,9-0,94	0,9-0,94	0,9-0,94	0,9-0,94	0,9-0,94	0,9-0,94	0,9-0,94	0,9-0,94	0,9-0,94	0,9-0,94	0,9-0,94	0,9-0,94	0,9-0,94	0,9-0,94
3	Корректировка на инженерные сети														
	Наличие электро-снабжения (стоимость с электро-снабжением / стоимость без электро-снабжения)	1,15-1,19	1,15-1,19	1,15-1,19	1,15-1,19	1,15-1,19	1,15-1,19	1,15-1,19	1,15-1,19	1,15-1,19	1,15-1,19	1,15-1,19	1,15-1,19	1,15-1,19	1,15-1,19
	Наличие тепло-снабжения и газо-снабжения (стоимость с тепло-снабжением и газоснабжением / стоимость без теплоснабжения и газоснабжения)	1,15-1,17	1,15-1,17	1,15-1,17	1,15-1,17	1,15-1,17	1,15-1,17	1,15-1,17	1,15-1,17	1,15-1,17	1,15-1,17	1,15-1,17	1,15-1,17	1,15-1,17	1,15-1,17
	Наличие водо-снабжения и водоотведения (стоимость с водоснабжением и водоотведением / стоимость без водоснабжения и водоотведения)	1,14-1,16	1,14-1,16	1,14-1,16	1,14-1,16	1,14-1,16	1,14-1,16	1,14-1,16	1,14-1,16	1,14-1,16	1,14-1,16	1,14-1,16	1,14-1,16	1,14-1,16	1,14-1,16

Корректировка на площадь

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Зависимость удельной цены земельных участков для индустриальной застройки от общей площади



Степенная функция медианы наиболее приближенно описывает зависимость удельной цены участка от общей площади при прочих равных условиях.

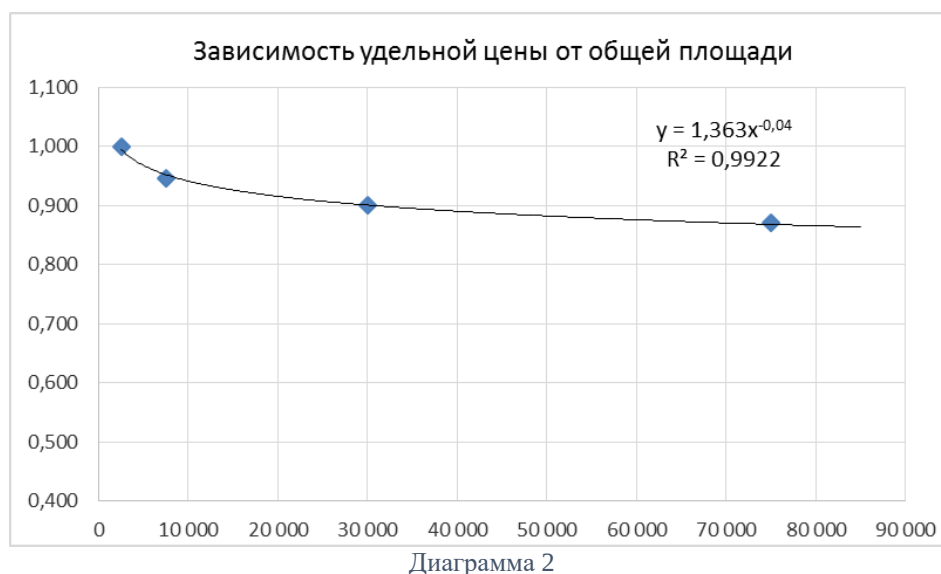
Полученное уравнение:

$$Y = 1,5658X^{-0,055}$$

Где: Y – коэффициент корректировки, доли ед.

X – площадь, м.кв.

Зависимость удельной цены земельных участков для многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки от общей площади



Степенная функция медианы наиболее приближенно описывает зависимость удельной цены участка от общей площади при прочих равных условиях.

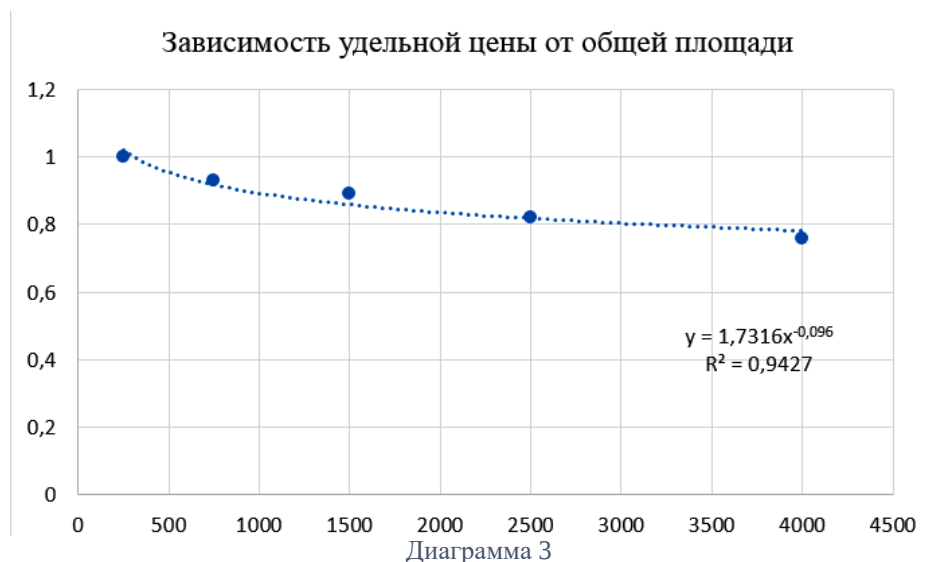
Полученное уравнение:

$$Y = 1,363X^{-0.04}$$

Где: Y – коэффициент корректировки, доли ед.

X – площадь, м.кв.

Зависимость удельной цены земельных участков для индивидуальной жилой застройки (личного подсобного хозяйства) от общей площади



Степенная функция медианы наиболее приближенно описывает зависимость удельной цены участка от общей площади при прочих равных условиях.

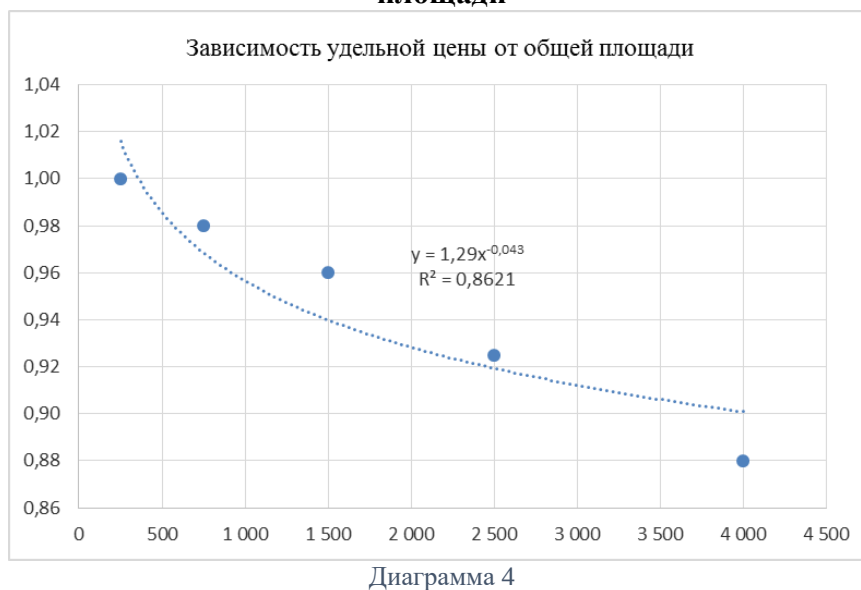
Полученное уравнение:

$$Y = 1,7316X^{-0.096}$$

Где: Y – коэффициент корректировки, доли ед.

X – площадь, м.кв.

Зависимость удельной цены земельных участков для коммерческой застройки от общей площади



Степенная функция медианы наиболее приближенно описывает зависимость удельной цены участка от общей площади при прочих равных условиях.

Полученное уравнение:

$$Y = 1,29X^{-0.043}$$

Где: Y – коэффициент корректировки, доли ед.

X – площадь, м.кв.

Корректировка на функциональное назначение для объектов недвижимости

Корректировка на функциональное назначение проведена на основании объявлений, опубликованных в средствах массовой информации и интернет ресурсах. Для определения корректировки использовались среднерыночные удельные цены (арендные ставки) по каждому сегменту рынка. Устойчивость соотношения цен за последние годы подтверждается мнением экспертов в сфере оценки и реализации недвижимости. Корректировка применима к любым объектам недвижимости в г. Санкт-Петербург и Ленинградской области.

Продажа (аренда) земельных участков

Таблица 2

Наименование	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под жилищное строительство	Земельные участки под индустриальную застройку
Земельные участки под коммерческую застройку	1	1,25	1,43
Земельные участки под жилищное строительство	0,8	1	2
Земельные участки под индустриальную застройку	0,7	0,5	1

Основные ценообразующие факторы рынка земельных участков:

1. Скидка на торг
2. Передаваемое право
3. Местоположение
4. Общая площадь участка
5. Наличие инженерных сетей
6. Квартальное расположение (красная линия)
7. Функциональное назначение