



СОВЕТ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПЕРМСКОГО КРАЯ

ИНН 5902156100 ОГРН 1065900049731 КПП 590201001
614045, г. Пермь, ул. Екатерининская, 120а, оф. 201
тел. (342) 257-08-34, факс (342) 236-44-01



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
ПЕРМСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ЭКСПЕРТНО-КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ КОМИТЕТ

614017, г. Пермь, ул. Тургенева, 14, ИНН 5904073026, КПП 590601001
/счет 40703810349090170034 в Западно-Уральском банке ПАО «Сбербанк России» г. Пермь,
кор. счет 3010181090000000603, БИК 045773603
Телефон: 261-80-50, 263-27-70, 261-69-60; e-mail: pro@pro-roo.ru www.pro-roo.ru

№3

от 25.03.2020

Сводные экспертные корректировки на наличие/отсутствие возможности подключения к инженерным коммуникациям для земельных участков, расположенных на территории г. Перми и Пермского края по состоянию на 01.01.2019г.

В структуре предложения земельного рынка Пермского края можно выделить следующие участки в зависимости от видов использования:

- земли под строительство многоквартирных жилых домов;
- земли под строительство объектов коммерческой недвижимости (торгово-офисного и административного назначения);
- земли под промышленную застройку (включают: земли под строительство объектов коммунального назначения и земли промышленного назначения);
- земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земли личных подсобных хозяйств (ЛПХ);
- земли садоводства;
- земли сельскохозяйственного производства;
- земли крестьянско-фермерских хозяйств;
- земли под строительство баз отдыха.

При этом, ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже:

- Группа 1: земли под многоквартирное жилищное строительство
- Группа 2: земли под коммерческую застройку (под торгово-офисную, гостиничную, административную недвижимость и т. д).
- Группа 3: земли под промышленную застройку (под промышленную, производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку, под строительство объектов коммунального назначения и участки сопутствующие производственно-складскому назначению).
- Группа 4: земли под индивидуальное жилищное строительство (под строительство индивидуальных жилых домов, под дачи, сады, огороды, личное подсобное хозяйство)
- Группа 5: земли сельскохозяйственного назначения (земли для с/х производства, крестьянско-фермерских хозяйств и т.д.)
- Группа 6: земли под рекреационную недвижимость (под строительство баз отдыха, туристических баз, домов отдыха, пансионатов, санаториев, кемпингов, спортивно-оздоровительных комплексов, туристических баз, стационарных и палаточных туристическо-оздоровительных лагерей, домов рыболова и охотника, детских туристических станций, парков и т.д.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация.

Основной принцип построения шкалы каждого фактора заключается в определении интервалов физической шкалы состояния характеристики объекта от наихудшего по потребительским свойствам до наилучшего и соответственно от наименьшей к наибольшей цене. Для каждого ценообразующего фактора определено состояние, которому соответствует наибольшее число объектов в сегменте. Объект, обладающий максимальным набором значений факторов, соответствующих «типичным» интервалам шкалы, может считаться эталонным для сегмента рынка.

Эталонный (типичный) объект – это объект, характеристики которого, соответствуют модальным, «наиболее типичным» значениям или интервалам шкал ценообразующих факторов.

В результате анализа предложений по продаже земельных участков на территории г. Перми и Пермского края установлено, что основная часть предлагаемых к продаже участков имеет возможность подвода централизованных коммуникаций или получены технические условия на подведение коммуникаций, т.е. на момент продажи коммуникации к участку не подведены. С учетом вышесказанного, за эталонный (типичный) объект принят объект (земельный участок) имеющий возможность подвода централизованных коммуникаций, т.е. коммуникации к участку не подведены, но имеются возможности подключения к существующим сетям или имеются технические условия на подключение.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков приведены в таблицах ниже.

Водоснабжение.

Водоснабжение — подача поверхностных или подземных вод потребителям в требуемом количестве и в соответствии с целевыми показателями качества воды в водных объектах.

Физическая шкала фактора представлена 3 интервалами.

- отсутствует возможность подключения;
- возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия;
- коммуникации подведены от существующих сетей или имеются автономные источники снабжения.

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия». Ниже представлена шкала, на основе которой рассчитаны и в матричном виде приведены значения корректировок на наличие/отсутствие водоснабжения на земельном участке.

Интервалы шкалы на наличие/отсутствие водоснабжения на земельном участке

Таблица 1

вид разрешенного использования земельного участка	отсутствует возможность подключения	возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	коммуникации подведены от существующих сетей или имеются автономные источники снабжения
группа 1 (земли под многоквартирное жилищное строительство)	0,97	1,0	1,05
группа 2 (земли под коммерческую застройку)	0,97	1,0	1,05
группа 3 (земли под промышленную застройку)	0,98	1,0	1,04
группа 4 (земли под индивидуальное жилищное строительство)	0,96	1,0	1,06
группа 5 (земли сельскохозяйственного назначения)	0,99	1,0	1,02
группа 6 (земли под рекреационную недвижимость)	0,96	1,0	1,03

Корректировки на наличие/отсутствие «водоснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 1 (земли под многоквартирное жилищное строительство)

Таблица 2

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей или имеются автономные источники снабжения
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+3%	+8%
возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-3%	0%	+5%
коммуникации подведены от существующих сетей или имеются автономные источники снабжения	-8%	-5%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «водоснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 2 (земли под коммерческую застройку)

Таблица 3

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей или имеются автономные источники снабжения
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+3%	+8%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-3%	0%	+5%
Коммуникации подведены от существующих сетей или имеются автономные источники снабжения	-8%	-5%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «водоснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 3 (земли под промышленную застройку)

Таблица 4

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей или имеются автономные источники снабжения
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+2%	+6%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-2%	0%	+4%
Коммуникации подведены от существующих сетей или имеются автономные источники снабжения	-6%	-4%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «водоснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 4 (земли под индивидуальное жилищное строительство)

Таблица 5

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей или имеются автономные источники снабжения
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+4%	+10%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-4%	0%	+6%
Коммуникации подведены от существующих сетей или имеются автономные источники снабжения	-9%	-6%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «водоснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 5 (земли сельскохозяйственного назначения)

Таблица 6

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей или имеются автономные источники снабжения
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+1%	+3%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-1%	0%	+2%
Коммуникации подведены от существующих сетей или имеются автономные источники снабжения	-3%	-2%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «водоснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 6 (земли под рекреационную недвижимость)

Таблица 7

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей или имеются автономные источники снабжения
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+4%	+7%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-4%	0%	+3%
Коммуникации подведены от существующих сетей или имеются автономные источники снабжения	-7%	-3%	0%

Канализация.

Канализация — технические сооружения и сети трубопроводов, предназначенные для сбора и удаления твёрдых и жидких продуктов жизнедеятельности человека, хозяйственно-бытовых и дождевых сточных вод, образующихся на территории населённых пунктов с целью их очистки от загрязнений и дальнейшего использования или возвращения в водоём. Канализация является необходимым элементом современного городского и сельского хозяйства и частью системы водоснабжения и водоотведения городского хозяйства. Нарушение ее работы может ухудшить санитарно-эпидемиологическую ситуацию в местности.

Физическая шкала фактора представлена 3 интервалами.

- отсутствует возможность подключения;
- возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, либо имеется автономная система канализации (септик, выгреб);
- коммуникации подведены от существующих сетей.

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, автономная система». Ниже представлена шкала, на основе которой рассчитаны и в матричном виде приведены значения корректировок на наличие/отсутствие канализации на земельном участке.

Интервалы шкалы на наличие/отсутствие канализации на земельном участке

Таблица 8

вид разрешенного использования земельного участка	отсутствует возможность подключения	возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, автономная система	коммуникации подведены от существующих сетей
группа 1 (земли под многоквартирное жилищное строительство)	0,97	1,0	1,05
группа 2 (земли под коммерческую застройку)	0,97	1,0	1,04
группа 3 (земли под промышленную застройку)	0,99	1,0	1,03
группа 4 (земли под индивидуальное жилищное строительство)	0,95	1,0	1,05
группа 5 (земли сельскохозяйственного назначения)	0,99	1,0	1,02
группа 6 (земли под рекреационную недвижимость)	0,99	1,0	1,02

Корректировки на наличие/отсутствие «канализации» для цен земельных участков, относящихся к группе 1 (земли под многоквартирное жилищное строительство)

Таблица 9

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, автономная система	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+3%	+8%
возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, автономная система	-3%	0%	+5%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-8%	-5%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «канализации» для цен земельных участков, относящихся к группе 2 (земли под коммерческую застройку)

Таблица 10

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, автономная система	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+3%	+7%
возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, автономная система	-3%	0%	+4%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-7%	-4%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «канализации» для цен земельных участков, относящихся к группе 3 (земли под промышленную застройку)

Таблица 11

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, автономная система	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+1%	+4%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, автономная система	-1%	0%	+3%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-4%	-3%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «канализации» для цен земельных участков, относящихся к группе 4 (земли под индивидуальное жилищное строительство)

Таблица 12

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, автономная система	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+5%	+11%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, автономная система	-5%	0%	+5%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-10%	-5%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «канализации» для цен земельных участков, относящихся к группе 5 (земли сельскохозяйственного назначения)

Таблица 13

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, автономная система	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+1%	+3%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, автономная система	-1%	0%	+2%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-3%	-2%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «канализации» для цен земельных участков, относящихся к группе 6 (земли под рекреационную недвижимость)

Таблица 14

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, автономная система	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+1%	+3%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия, автономная система	-1%	0%	+2%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-3%	-2%	0%

Газоснабжение.

Газоснабжение— комплекс мероприятий и сооружений, обеспечивающий организованную подачу и распределение газового топлива для нужд предприятий и населения.

Физическая шкала фактора представлена 3 интервалами.

- отсутствует возможность подключения;
- возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия;
- коммуникации подведены от существующих сетей.

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия». Ниже представлена шкала, на основе которой рассчитаны и в матричном виде приведены значения корректировок на наличие/отсутствие газоснабжения на земельном участке.

Интервалы шкалы на наличие/отсутствие газоснабжения на земельном участке

Таблица 15

вид разрешенного использования земельного участка	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
группа 1 (земли под многоквартирное жилищное строительство)	0,98	1,0	1,04
группа 2 (земли под коммерческую застройку)	0,99	1,0	1,03
группа 3 (земли под промышленную застройку)	0,98	1,0	1,05
группа 4 (земли под индивидуальное жилищное строительство)	0,93	1,0	1,12
группа 5 (земли сельскохозяйственного назначения)	0,99	1,0	1,01
группа 6 (земли под рекреационную недвижимость)	0,99	1,0	1,01

Корректировки на наличие/отсутствие «газоснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 1 (земли под многоквартирное жилищное строительство)

Таблица 16

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+2%	+6%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-2%	0%	+4%

Коммуникации подведены от существующих сетей	-6%	-4%	0%
---	-----	-----	----

Корректировки на наличие/отсутствие «газоснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 2 (земли под коммерческую застройку)

Таблица 17

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+1%	+4%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-1%	0%	+3%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-4%	-3%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «газоснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 3 (земли под промышленную застройку)

Таблица 18

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+2%	+7%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-2%	0%	+5%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-7%	-5%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «газоснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 4 (земли под индивидуальное жилищное строительство)

Таблица 19

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+8%	+20%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-7%	0%	+12%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-17%	-11%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «газоснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 5 (земли сельскохозяйственного назначения)

Таблица 20

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+1%	+2%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-1%	0%	+1%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-2%	-1%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «газоснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 6 (земли под рекреационную недвижимость)

Таблица 21

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+1%	+2%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-1%	0%	+1%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-2%	-1%	0%

В случае, если газоснабжение необходимо только для функционирования отопления, то корректировки на газоснабжение и отопление являются взаимоисключающими. То есть при наличии только газоснабжения считается, что и отопление тоже есть. При наличии у объекта оценки только отопления, а у объекта аналога и отопления, и газоснабжения, корректировка по газоснабжению не применяется. Если объект оценки имеет центральное отопление, а объект-аналог газоснабжение, то корректировка на отопление тоже не применяется.

Дополнительно корректировка на газоснабжение может применяться только при условии, если газ необходим для производственных нужд (для земельных участков под промышленную застройку).

Отопление.

Отопление (теплоснабжение) — это система обеспечения теплом зданий и сооружений. В данном случае рассматривается наличие и возможность подключения и подведения отопительных систем от центральных сетей (от ТЭЦ, центральной котельной).

Физическая шкала фактора представлена 3 интервалами.

- отсутствует возможность подключения;
- возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия;
- коммуникации подведены от существующих сетей.

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия». Ниже представлена шкала, на основе которой рассчитаны и в матричном виде приведены значения корректировок на наличие/отсутствие отопления на земельном участке.

Интервалы шкалы на наличие/отсутствие отопления на земельном участке

Таблица 22

вид разрешенного использования земельного участка	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
группа 1 (земли под многоквартирное	0,98	1,0	1,05

жилищное строительство)			
группа 2 (земли под коммерческую застройку)	0,98	1,0	1,04
группа 3 (земли под промышленную застройку)	0,99	1,0	1,03
группа 4 (земли под индивидуальное жилищное строительство)	0,98	1,0	1,02
группа 5 (земли сельскохозяйственного назначения)	0,99	1,0	1,01
группа 6 (земли под рекреационную недвижимость)	0,99	1,0	1,01

Корректировки на наличие/отсутствие «отопления» для цен земельных участков, относящихся к группе 1 (земли под многоквартирное жилищное строительство)

Таблица 23

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+2%	+7%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-2%	0%	+5%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-7%	-5%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «отопления» для цен земельных участков, относящихся к группе 2 (земли под коммерческую застройку)

Таблица 24

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+2%	+6%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-2%	0%	+4%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-6%	-4%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «отопления» для цен земельных участков, относящихся к группе 3 (земли под промышленную застройку)

Таблица 25

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+1%	+4%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-1%	0%	+3%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-4%	-3%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «отопления» для цен земельных участков, относящихся к группе 4 (земли под индивидуальное жилищное строительство)

Таблица 26

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+2%	+4%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-2%	0%	+2%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-4%	-2%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «отопления» для цен земельных участков, относящихся к группе 5 (земли сельскохозяйственного назначения)

Таблица 27

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+1%	+2%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-1%	0%	+1%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-2%	-1%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «отопления» для цен земельных участков, относящихся к группе 6 (земли под рекреационную недвижимость)

Таблица 28

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+1%	+2%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-1%	0%	+1%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-2%	-1%	0%

Электроснабжение.

Электроснабжение — обеспечение электроэнергией потребителей: промышленности, сельского хозяйства, транспорта, городского хозяйства. Комплекс инженерных сооружений, осуществляющих задачи электроснабжения, называется системой электроснабжения. В систему электроснабжения входят источники питания, повышающие и понижающие подстанции электрические, питающие распределительные электрические сети, вспомогательные устройства и сооружения. В рамках данной корректировки учитывается подключение или возможность подключения к линиям электропередач центрального поставщика.

Физическая шкала фактора представлена 3 интервалами.

- отсутствует возможность подключения;
- возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия;
- коммуникации подведены от существующих сетей.

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия». Ниже представлена шкала, на основе которой рассчитаны и в матричном виде приведены значения корректировок на наличие/отсутствие электроснабжения на земельном участке.

Интервалы шкалы на наличие/отсутствие электроснабжения на земельном участке

Таблица 29

вид разрешенного использования земельного участка	Отсутствует возможность подключения	возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
группа 1 (земли под многоквартирное жилищное строительство)	0,96	1,0	1,04
группа 2 (земли под коммерческую застройку)	0,96	1,0	1,04
группа 3 (земли под промышленную застройку)	0,95	1,0	1,05
группа 4 (земли под индивидуальное жилищное строительство)	0,96	1,0	1,03
группа 5 (земли сельскохозяйственного назначения)	0,98	1,0	1,02
группа 6 (земли под рекреационную недвижимость)	0,97	1,0	1,02

Корректировки на наличие/отсутствие «электроснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 1 (земли под многоквартирное жилищное строительство)

Таблица 30

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+4%	+8%
возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-4%	0%	+4%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-8%	-4%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «электроснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 2 (земли под коммерческую застройку)

Таблица 31

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+4%	+8%
возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-4%	0%	+4%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-8%	-4%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «электроснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 3 (земли под промышленную застройку)

Таблица 32

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+5%	+11%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-5%	0%	+5%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-10%	-5%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «электроснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 4 (земли под индивидуальное жилищное строительство)

Таблица 33

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+4%	+7%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-4%	0%	+3%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-7%	-3%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «электроснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 5 (земли сельскохозяйственного назначения)

Таблица 34

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+2%	+4%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-2%	0%	+2%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-4%	-2%	0%

Корректировки на наличие/отсутствие «электроснабжения» для цен земельных участков, относящихся к группе 6 (земли под рекреационную недвижимость)

Таблица 35

Объект оценки	Отсутствует возможность подключения	Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	Коммуникации подведены от существующих сетей
Объект - аналог			
Отсутствует возможность подключения	0%	+3%	+5%
Возможен подвод коммуникаций, или имеются технические условия	-3%	0%	+2%
Коммуникации подведены от существующих сетей	-5%	-2%	0%

Примечание: При наличии/отсутствии возможности подключения нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется путем суммирования процентных значений величин приведенных в таблицах корректировок.

Председатель
Некоммерческого партнерства
«Совет по оценочной деятельности
Пермского края»



П. Шарипов

Председатель правления
Общественной организации
«Пермское региональное отделение
Российского общества оценщиков»



Е.О. Железнов