

**УТВЕРЖДАЮ:**

Президент НП «ОКО»



П.Н. Кручинский

## **РАЗЪЯСНЕНИЯ**

**к «Рекомендациям для профессиональных участников Омского  
регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков.  
Территориально-экономическое зонирование города Омска» выпуск 2  
Итоги 2013 г. (по состоянию на 1 января 2014 г.) (далее – Рекомендации)  
по применению корректировки на наличие инженерных коммуникаций,  
приведенных в таблицах 2.5 и 2.6. на стр. 10-11 Рекомендаций**

В зависимости от объема имеющейся информации о сравниваемых объектах оценщик самостоятельно выбирает, возможность использования данных Таблицы 2.5 или Таблицы 2.6 при расчете корректировок на коммуникации. Использование одновременно двух таблиц в одном расчете недопустимо.

В оценочной практике наибольшее распространение получило сопоставление земельных участков с подведёнными основными инженерными коммуникациями (в том числе с имеющимися на них постройками, подключенными к основным инженерным коммуникациям), и земельных участков без коммуникаций (в том числе при наличии или отсутствии возможности подключения к основным инженерным коммуникациям на соседнем земельном участке).

Таблицу 2.5 рекомендуется применять в случаях расчета рыночной стоимости земельных участков, когда сравниваются участки с набором инженерных коммуникаций, полный состав которых точно не установлен, но при котором земельный участок можно считать подключенным к основным коммуникациям.

Таблица 2.5 Влияние инженерных коммуникаций на стоимость земельных участков из состава земель населенных пунктов без учета вида разрешенного использования (% от цены продажи)

Минимальный набор инженерных коммуникаций на земельном участке, при котором земельный участок можно считать подключенным к основным коммуникациям	электроснабжение, водоснабжение
Размер скидки при отсутствии подведенных коммуникаций на рассматриваемом земельном участке, но при возможности подключения к основным инженерным коммуникациям на соседнем земельном участке, по отношению к аналогичному земельному участку, подключенному к основным инженерным коммуникациям	-9
Размер скидки при отсутствии подведенных коммуникаций на рассматриваемом земельном участке, но при отсутствии возможности подключения к основным инженерным коммуникациям на соседнем земельном участке, по отношению к аналогичному земельному участку, подключенному к основным инженерным коммуникациям	-18

Для удобства использования следует применять развернутую таблицу 2.5.1, в которой отражены все возможные сочетания характеристик земельных участков с учетом наличия или отсутствия возможности подключения к основным инженерным коммуникациям (электроснабжения и холодного водоснабжения) на соседнем земельном участке.

Таблица 2.5.1 Значения скидок (надбавок) для земельных участков с учетом наличия/отсутствия основных инженерных коммуникаций и возможности подключения к ним

<i>Объект аналог</i> <i>Объект оценки</i>	Наличие минимального набора инженерных коммуникаций на земельном участке, при котором земельный участок можно считать подключенным к основным коммуникациям	Отсутствие подведенных инженерных коммуникаций на рассматриваемом земельном участке, есть возможность подключения к основным инженерным коммуникациям на соседнем земельном участке	Отсутствие подведенных инженерных коммуникаций на рассматриваемом земельном участке, отсутствие возможности подключения к основным инженерным коммуникациям на соседних земельных участках
Наличие минимального набора инженерных коммуникаций на земельном участке, при котором земельный участок можно считать подключенным к основным коммуникациям.	0	10	22
Отсутствие подведенных инженерных коммуникаций на рассматриваемом земельном участке, есть возможность подключения к основным инженерным коммуникациям на соседнем земельном участке	-9	0	11

Отсутствие подведенных инженерных коммуникаций на рассматриваемом земельном участке, отсутствие возможности подключения к основным инженерным коммуникациям на соседних земельных участках	-18	-10	0
--	-----	-----	---

В случае наличия на земельном участке различных комбинаций по коммуникациям, отличающихся от минимального набора (электроснабжение и водоснабжение) рекомендуется проводить сравнение с использованием данных таблицы 2.6.

Таблица 2.6 Влияние наличия определенного вида коммуникаций на стоимость земельного участка из состава земель населенных пунктов по сравнению со стоимостью участка без этого вида коммуникаций (% от цены продажи)

Тип объекта	Водо снабжение холодное	Электро снабжение	Центральное отопление	Газоснабжение	Канализация
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	4	3	4	3	4
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)	4	3	4	3	4
Земельные участки под коммерческую офисно-торговую застройку и гостиницы (ВРИ 5,7,6,8)	4	4	3	2	3
Земельные участки под производственную застройку (ВРИ 3,9)	3	5	2	4	2

При этом, для более глубокого учета различий земельных участков (являющихся объектами оценки или объектами аналогами) с индивидуальным набором инженерных коммуникаций необходимо рассматривать три возможных состояния земельных участков, имеющих значимое отличие в их стоимости:

**Состояние I:** на земельном участке коммуникации имеются, то есть, подведены и подключены в случае наличия строений на участке.

**Состояние II:** на земельном участке коммуникации отсутствуют, но имеются технические условия для подключения коммуникаций.

**Состояние III:** на земельном участке коммуникации отсутствуют. Технические условия на подключение коммуникаций отсутствуют.

Данные состояния необходимо рассматривать как интервалы шкалы корректировки на коммуникации в соответствии с п.11 г) ФСО.№7.

Проводя анализ и сопоставление рыночной информации в текстах оферт вышеуказанные состояния могут быть отражены различными способами, в том числе:

**Состояние I:** в тексте оферты кроме имеющихся строений перечислены имеющиеся подведённые коммуникации, если указано, что коммуникации просто «имеются», «проведены», «есть» и т.п. без уточнения какие именно, «подведено электричество 30кВт» или «электричество, водопровод, газ», или «э, в, г, о» или «эл.», или «эл-во» и т.д.

**Состояние II:** в тексте оферты имеются указания на согласования или технические условия на подключение к определенным видам коммуникаций, например: «имеются техусловия на электричество, водопровод и водоотведение 8 куб.», «технические условия на возможность электроснабжения», или «есть согласование по канализации, воде» и т.п.

**Состояние III:** в текстах оферт которых отсутствует упоминание о коммуникациях или перечисление имеющихся коммуникаций;

или в текстах оферт которых написано следующее: «коммуникации отсутствуют», или «коммуникации рядом», «электричество рядом», «газ рядом», «рядом с земельным участком проходят коммуникации», или «доступны все коммуникации», или «возможно подключение» определенного вида коммуникаций, или «коммуникации по границе участка», или «коммуникации идут вдоль участка» и т.п.

В случаях расчета рыночной стоимости земельных участков для установления кадастровой стоимости в размере рыночной с учетом требований нормативной документации (п. 20 ФСО № 7) следует рассматривать оцениваемый земельный участок как незастроенный. Поэтому для этих целей для земельных участков **Состояние I** и **Состояние II** считаются равнозначными, т.е. у объекта имеется возможность подключения к данной коммуникации или имеются технические условия для подключения.

Для удобства использования следует применять развернутые таблицы, в которых отражены все варианты корректировок по всем инженерным коммуникациям с учетом вида разрешенного использования земельного участка – таблицы 2.6.1-2.6.4.

Таблица 2.6.1 Скидка/надбавка на инженерные коммуникации для земельных участков под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1), %

<i>Объект аналог</i>  <i>Объект оценки</i>	У объекта аналога имеется возможность подключения к данной коммуникации имеются технические условия для подключения	У аналога данная коммуникация отсутствует, технические условия на подключение коммуникаций отсутствуют
<b>а) электроснабжение</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к электроснабжению	0	3,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к электроснабжению отсутствуют	-2,91%	0
<b>б) холодное водоснабжение</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к холодному водоснабжению	0	4,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к холодному водоснабжению отсутствуют	-3,85%	0
<b>в) центральное отопление</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к центральному отоплению	0	4,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к центральному отоплению отсутствуют	-3,85%	0
<b>г) газоснабжение</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к газоснабжению	0	3,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к газоснабжению отсутствуют	-2,91%	0
<b>д) канализация</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к канализации	0	4,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к канализации отсутствуют	-3,85%	0

Таблица 2.6.2 Скидка/надбавка на инженерные коммуникации для земельных участков под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2), %

<b>Объект оценки</b> \ <b>Объект аналог</b>	У объекта аналога имеется возможность подключения к данной коммуникации имеются технические условия для подключения	У аналога данная коммуникация отсутствует, технические условия на подключение коммуникаций отсутствуют
<b>а) электроснабжение</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к электроснабжению	0	3,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к электроснабжению отсутствуют	-2,91%	0
<b>б) холодное водоснабжение</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к холодному водоснабжению	0	4,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к холодному водоснабжению отсутствуют	-3,85%	0
<b>в) центральное отопление</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к центральному отоплению	0	4,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к центральному отоплению отсутствуют	-3,85%	0
<b>г) газоснабжение</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к газоснабжению	0	3,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к газоснабжению отсутствуют	-2,91%	0
<b>д) канализация</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к канализации	0	4,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к канализации отсутствуют	-3,85%	0

Таблица 2.6.3 Скидка/надбавка на инженерные коммуникации для земельных участков под коммерческую офисно-торговую застройку и гостиницы (ВРИ 5,7,6,8), %

<i>Объект аналог</i>  <i>Объект оценки</i>	У объекта аналога имеется возможность подключения к данной коммуникации имеются технические условия для подключения	У аналога данная коммуникация отсутствует, технические условия на подключение коммуникаций отсутствуют
<b>а) электроснабжение</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к электроснабжению	0	4,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к электроснабжению отсутствуют	-3,85%	0
<b>б) холодное водоснабжение</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к холодному водоснабжению	0	4,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к холодному водоснабжению отсутствуют	-3,85%	0
<b>в) центральное отопление</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к центральному отоплению	0	3,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к центральному отоплению отсутствуют	-2,91%	0
<b>г) газоснабжение</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к газоснабжению	0	2,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к газоснабжению отсутствуют	-1,96%	0
<b>д) канализация</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к канализации	0	3,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к канализации отсутствуют	-2,91%	0

Таблица 2.6.4 Скидка/надбавка на инженерные коммуникации для земельных участков под производственную застройку (ВРИ 3,9), %

<i>Объект аналог</i>	У объекта аналога имеется возможность подключения к данной коммуникации имеются технические условия для подключения	У аналога данная коммуникация отсутствует, технические условия на подключение коммуникаций отсутствуют
<i>Объект оценки</i>		
<b>а) электроснабжение</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к электроснабжению	0	5,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к электроснабжению отсутствуют	-4,76%	0
<b>б) холодное водоснабжение</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к холодному водоснабжению	0	3,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к холодному водоснабжению отсутствуют	-2,91%	0
<b>в) центральное отопление</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к центральному отоплению	0	2,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к центральному отоплению отсутствуют	-1,96%	0
<b>г) газоснабжение</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к газоснабжению	0	4,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к газоснабжению отсутствуют	-3,85%	0
<b>д) канализация</b>		
У объекта оценки имеются технические условия для подключения к канализации	0	2,00%
У объекта оценки технические условия для подключения к канализации отсутствуют	-1,96%	0

Формула для расчета поправочного коэффициента на коммуникации:

$$K_{\text{ком}} = (1 + K_{\text{э}}) * (1 + K_{\text{хв}}) * (1 + K_{\text{цо}}) * (1 + K_{\text{г}}) * (1 + K_{\text{о}}) - 1, \text{ где}$$

$K_{\text{ком}}$  – суммарная корректировка на инженерные коммуникации,  
 $K_{\text{э}}$ ,  $K_{\text{хв}}$ ,  $K_{\text{цо}}$ ,  $K_{\text{г}}$ ,  $K_{\text{о}}$  – корректировки на электроснабжение, холодное водоснабжение, центральное отопление, газоснабжение и отопление.

Формула для расчета скорректированной стоимости, где  $C_{кор}$  и  $C$  – стоимость объекта после и до корректировки.

**Пример № 1** для расчета корректировки (для земельных участков ВРИ 3,9):  
 Объект оценки имеет в наличии электроснабжение, водоснабжение, центральное отопление и канализацию. У аналога коммуникации отсутствуют, технические условия на подключение коммуникаций отсутствуют.  
 Корректировка на коммуникации для аналога составит:  
 $K_{ком} = (1+0,05)*(1+0,03)*(1+0,02)*(1+0,02)-1 = 0,1252$  или 12,52%  
 $Скор = C*(1+0,1252) = 1,1252*C$  (руб./кв.м).

**Пример № 2** для расчета корректировки (для земельных участков ВРИ 3,9):  
 Объект оценки имеет в наличии электроснабжение, водоснабжение, центральное отопление и канализацию. У аналога имеются технические условия на подключение электроснабжения и водоснабжения.  
 Корректировка на коммуникации для аналога составит:  
 $K_{ком} = (1+0,02)*(1+0,02)-1 = 0,0404$  или 4,04%  
 $Скор = C*(1+0,0404) = 1,0404*C$  (руб./кв.м).

**Пример № 3** для расчета корректировки (для земельных участков ВРИ 3,9):  
 Объект оценки имеет в наличии электроснабжение, водоснабжение и канализацию.  
 У аналога имеются технические условия на подключение газоснабжения.  
 Корректировка на коммуникации для аналога составит:  
 $K_{ком} = (1+0,05)*(1+0,03)*(1+0,02)*(1-0,0385)-1 = 0,0607$  или 6,07%  
 $Скор = C*(1+0,0607) = 1,0607*C$  (руб./кв.м) (округленно).

**СОГЛАСОВАНО:**

**Члены Комитета по экспертно-аналитической деятельности  
 Некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков»:**

Гейко Игорь Геннадьевич (ООО «Бизнес-эксперт») \_\_\_\_\_

Репин Максим Александрович (ООО «ОМЭКС») \_\_\_\_\_

Ермаков Сергей Олегович (ЗАО «АКГ «Развитие бизнес-систем») \_\_\_\_\_

Сапрыкина Ольга Владимировна (ООО ЮФ «Константа») \_\_\_\_\_