**Оглавление**

[Введение 8](#_Toc400983832)

[Некоторые особенности определения и интерпретации корректирующих коэффициентов 14](#_Toc400983833)

[Особенности интерпретации доверительного и расширенного интервалов значений корректирующих коэффициентов. 14](#_Toc400983834)

[Особенности построения гистограмм на основе данных, представленных интервальными числами 16](#_Toc400983835)

[Особенности построения коробчатых диаграмм 17](#_Toc400983836)

[Часть I. Территориальные коэффициенты для объектов недвижимости 19](#_Toc400983837)

[1. Зонирование территорий. Зональные инварианты 19](#_Toc400983838)

[1.1. Общие принципы 19](#_Toc400983839)

[1.2. Типовое ценовое зонирование в пределах города 20](#_Toc400983840)

[1.3. Планетарная модель ценообразования в области и классификация районов по ценовому уровню 26](#_Toc400983841)

[2. Соотношения между ценами объектов недвижимости, расположенных в различных районах города 28](#_Toc400983842)

[2.1. Жилая недвижимость 29](#_Toc400983843)

[2.2. Низкоклассные офисно-торговые объекты 36](#_Toc400983844)

[3. Соотношения между ценами объектов недвижимости, расположенных в различных районах области, по отношению к областному центру 54](#_Toc400983845)

[3.1. Жилая недвижимость 54](#_Toc400983846)

[3.2. Низкоклассная офисно-торговая недвижимость 61](#_Toc400983847)

[3.3. Производственно-складская недвижимость 75](#_Toc400983848)

[4. Соотношение цен квартир и офисно-торговой недвижимости 89](#_Toc400983849)

[4.1. Соотношение цен квартир и офисно-торговых объектов в пределах города 89](#_Toc400983850)

[4.2. Соотношение цен квартир и низкоклассных офисно-торговых объектов в пределах области 97](#_Toc400983851)

[Часть II. Корректирующие коэффициенты для земельных участков 103](#_Toc400983852)

[1. Основные предпосылки для определения корректирующих коэффициентов 103](#_Toc400983853)

[1.1. Классификация земельных участков 103](#_Toc400983854)

[1.2. Особенности определения корректирующих коэффициентов на различие площадей земельного участка 106](#_Toc400983855)

[2. Скидки на торг 110](#_Toc400983856)

[2.1. Скидка на торг. Активный рынок 113](#_Toc400983857)

[2.2. Скидка на торг. Неактивный рынок 118](#_Toc400983858)

[3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под офисно-торговую застройку 123](#_Toc400983859)

[3.1. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка 123](#_Toc400983860)

[3.2. Корректирующие коэффициенты 124](#_Toc400983861)

[3.3. Масштабный фактор (отношения удельной стоимости земельных участков различной площади) 132](#_Toc400983862)

[4. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку 134](#_Toc400983863)

[4.1. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка 134](#_Toc400983864)

[4.2. Корректирующие коэффициенты 135](#_Toc400983865)

[4.3. Масштабный фактор (отношения удельной стоимости земельных участков различной площади) 146](#_Toc400983866)

[5. Корректирующие коэффициенты для земельных участков сельскохозяйственного назначения 148](#_Toc400983867)

[5.1. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка 148](#_Toc400983868)

[5.2. Корректирующие коэффициенты 148](#_Toc400983869)

[5.3. Масштабный фактор (отношения удельной стоимости земельных участков различной площади) 154](#_Toc400983870)

[6. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под объекты рекреации 156](#_Toc400983871)

[6.1. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка 156](#_Toc400983872)

[6.2. Корректирующие коэффициенты 157](#_Toc400983873)

[6.3. Масштабный фактор (отношения удельной стоимости земельных участков различной площади) 166](#_Toc400983874)

[7. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под МЖС 168](#_Toc400983875)

[7.1. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка 168](#_Toc400983876)

[7.2. Корректирующие коэффициенты 169](#_Toc400983877)

[7.3. Масштабный фактор (отношения удельной стоимости земельных участков различной площади) 178](#_Toc400983878)

[8. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под ИЖС 180](#_Toc400983879)

[8.1. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка 180](#_Toc400983880)

[8.2. Корректирующие коэффициенты 181](#_Toc400983881)

[8.3. Масштабный фактор (отношения удельной стоимости земельных участков различной площади) 189](#_Toc400983882)

[9. Территориальные коэффициенты для земельных участков, расположенных в различных районах города 192](#_Toc400983883)

[9.1. Земельные участки под офисно-торговую застройку 192](#_Toc400983884)

[9.2. Земельные участки под МЖС 200](#_Toc400983885)

[10. Территориальные коэффициенты для земельных участков, расположенных в различных регионах области 208](#_Toc400983886)

[10.1. Земельные участки под офисно-торговую застройку 208](#_Toc400983887)

[10.2. Земельные участки под МЖС 215](#_Toc400983888)

[Часть III. Статистические коэффициенты для земельных участков на даты, относящиеся к прошлым периодам 222](#_Toc400983889)

[1. Исходные данные и допущения, относящиеся к результатам обработки рыночной информации 222](#_Toc400983890)

[1.1. Общие сведения 222](#_Toc400983891)

[1.2. Ценообразующие факторы и параметры сравнения для земельных участков, учитываемые в процессе оценки 223](#_Toc400983892)

[1.3. Основные замечания и рекомендации, которые следует учитывать при использовании статистических значений приведенных корректировок 224](#_Toc400983893)

[2. Общие характеристики рынка земель за период с 2007г. по 2014 г. 228](#_Toc400983894)

[2.1. Динамика цен земельных участков в период с 2007г. по 2014 г. 228](#_Toc400983895)

[2.2. Коэффициенты, характеризующие соотношения между землями различного назначения 230](#_Toc400983896)

[2.3. Коэффициенты, характеризующие соотношения между величиной годовой аренды земельного участка и его ценой 233](#_Toc400983897)

[3. Территориальные коэффициенты для земельных участков 235](#_Toc400983898)

[3.1. Соотношение цен земельных участков для территорий в пределах города 236](#_Toc400983899)

[3.2. Соотношение цен земельных участков для территорий области 239](#_Toc400983900)

[4. Параметры, характеризующие влияние масштабного фактора на цены земельных участков. 240](#_Toc400983901)

[4.1. Масштабный фактор для земель в пределах города 241](#_Toc400983902)

[4.2. Масштабный фактор для земель в пределах области 243](#_Toc400983903)

[Приложение 246](#_Toc400983904)