

# Аналитический обзор о влияния местоположения на цену земельного участка в г. Тамбове

УТВЕРЖДАЮ

  
О.В.Попов, генеральный директор  
ООО «Центр города»

Тамбов 2014

# Агентство недвижимости «Центр города»

Россия, 392000, Тамбов, ул. Носовская, 4, офис 10

Телефон (8-475-2) 71-11-71, 71-55-36

Все операции с недвижимостью, составление договоров купли-продажи, сопровождение сделок

Бесплатные консультации по любым юридическим вопросам

Составление исковых заявлений, сбор документов, представительство в судах

**Генеральному директор  
ООО «Оценка+»**

**В. Ю. Сутягину**

**Уважаемый Владислав Юрьевич!**

Во исполнение договора № 5 от 20.01.2014 г. ООО «Центр города» провело маркетинговое исследование о влиянии фактора местоположения на цену земельного участка в г. Тамбове. По результатам проведенного нами исследования составлен аналитический обзор. Результаты проведенного исследования приведены ниже.

С уважением,



О.В.Попов, генеральный директор  
ООО «Центр города»

## Оглавление

Оглавление.....	3
Исследовательская часть.....	4
Источники информации.....	7

## Исследовательская часть

Настоящее исследование производится в целях установления зависимости цены земельного участка от факторов местоположения. Исследования проведены на основе фактического материала о сделках/предложениях о продаже земельных участков города Тамбова. Анализ проводился по данным 2013 г.

**Зависимость цены земельного участка от фактора «Местоположение».** В основе проведенного исследования лежит понятие экономического районирования г. Тамбова. Экономические районы – это обособленные территории со сходными диапазонами цен. Предложенное районирование учитывает практику риэлторской деятельности в г. Тамбове и классификацию территориальных зон типично рассматриваемую интернет-порталами о продаже недвижимости в Тамбовской области. Разбивка территории г. Тамбова на экономические районы приведено в рис. 1.

Соотношение диапазона цен разных экономических районов г. Тамбова сведено к стоимостным коэффициентам. Получение стоимостным коэффициентов предполагает соблюдение следующей процедуры:

1. В целях расчета стоимостных коэффициентов анализируются сделки/предложения о продаже земельных участков по наиболее развитому сегменту рынка – земельные участки по ИЖС.
2. На основе произведенного анализа рассчитывается среднее удельное значение цены (цена 1 кв.м.) по соответствующему району;
3. Выбирается ценовой эталон (в качестве эталона выступают цены центрального района г. Тамбова) и принимается за единицу;
4. Рассчитываются стоимостные коэффициенты по другим экономическим районам города Тамбов. Математически это осуществляется следующим образом:

$$\text{Скр} = \text{Цр} / \text{Цэ} \quad (1)$$

Скр – стоимостной коэффициент соответствующего района;

Цр – удельный показатель цены земельного участка соответствующего района;

Цэ - удельный показатель цены земельного участка эталонного района.

Таблица 1. Интервал значений стоимостных коэффициентов на местоположение в г. Тамбове по данным 2013 г.

Наименование		г. Тамбов, Центр	г. Тамбов, Юг	г. Тамбов, Запад	г. Тамбов, Север	г. Тамбов, Восток	Пригороды Тамбова	г. Тамбов район МЖК
Отношение средних цен соответствующих районов г. Тамбова к средним ценам центра г. Тамбова	от	1	0.95	0.85	0.9	0.9	0.85	0.85
	до	1	0.85	0.65	0.75	0.6	0.5	0.6
	среднее	1	0,900	0,750	0,825	0,750	0,675	0,725

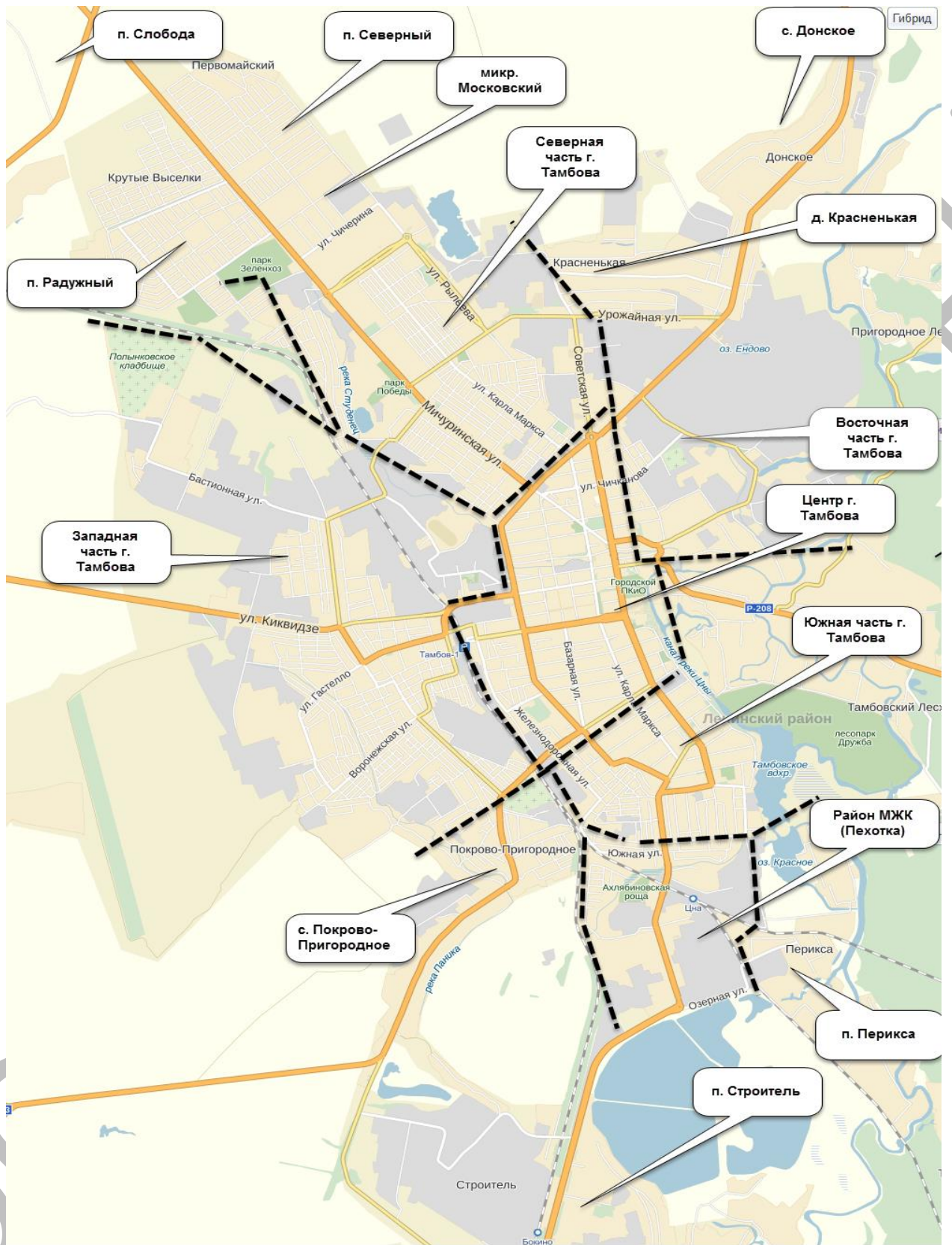


Рис. 1 Экономическое районирование г. Тамбова

Проведенный анализ влияния местоположения на цену земельного участка в города Тамбовской области выявил следующую закономерность.

Таблица 2. Интервал значений стоимостных коэффициентов на местоположение между городами Тамбовской области по данным 2013 г.

	Тамбов	Мичуринск	Моршанск	Рассказово	Кирсанов	Уварово	Котовск	Жердевка
Центр	1	0,6	0,44	0,44	0,350	0,350	0,420	0,350
Окраина (среднее)		0,510	0,374	0,374	0,298	0,298	0,357	0,298



## Источники информации

1. Постановление Администрации Тамбовской области от 14.11.2014 №1396 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Тамбовской области»;
2. Фонд государственной кадастровой оценки  
[http://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko/!](http://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/)
3. Интернет ресурс «Яндекс карта» <http://maps.yandex.ru>;
4. Интернет ресурс «Карты Google» <https://www.maps.google.ru>;
5. Информационный портал «Сайт про Тамбов: фирмы г. Тамбова, предприятия, объявления, новости, погода, карты» - <http://www.tambov.org.info>;
6. Информационный портал «Бесплатный городской проект «Вся недвижимость Тамбова» - <http://bn68.ru/>;
7. Информационный портал «Бесплатная доска объявлений Тамбовской области» - <http://tambov.rusuper.ru/>;
8. Информационный портал «Тамбов недвижимость» - <http://tambovestate.ru/>;
9. Информационный портал «Авито» - <http://avito.ru/>.