

Краткий обзор рынка
земельных участков
города Тамбова и
Тамбовской области за
2016 год

ООО «ЦЕНТР
ГОРОДА»

УТВЕРЖДАЮ


О.В.Попов, генеральный директор

ООО «Центр города»



Оглавление

Общие положения.....	4
Основные тенденции рынка земли г. Тамбова в 2016 году.	11
Диапазоны значений некоторых ключевых параметров земельных участков.	17
Источники информации.....	23

ООО «ЦЕНТР ГОРОДА»

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. Сулягину

Уважаемый Владислав Юрьевич!

Во исполнение договора № 4 от 14.03.2017 г. ООО «Центр города» провело анализ рынка земельных участков города Тамбова и Тамбовской области за 2016 год. По результатам проведенного нами исследования составлен краткий аналитический обзор. Результаты проведенного исследования приведены ниже.

С уважением,



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

18.03.2017 г.

Общие положения

Проведенный анализ выполнен в отношении земель населенных пунктов. Земельный кодекс РФ устанавливает, что землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: жилым; общественно-деловым; производственным; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационным; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иным территориальным зонам. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Особенности градостроительного регламента в г. Тамбове устанавливаются Генеральным планом городского округа - г Тамбов - положения о территориальном планировании (Приложение к решению Тамбовской городской Думы от 28.10.2009 № 1179), утв. в новой редакции (с внесенными изменениями от 20.11.2014, 25.12.2015).

Согласно действующему Генеральному плану г. Тамбова город разделен на следующие функциональные зоны (см. рис. 1).

ГОРОДСКОЙ ОКРУГ - ГОРОД ТАМБОВ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к решению Тамбовской городской Думы
от 28.10.2009 № 1179

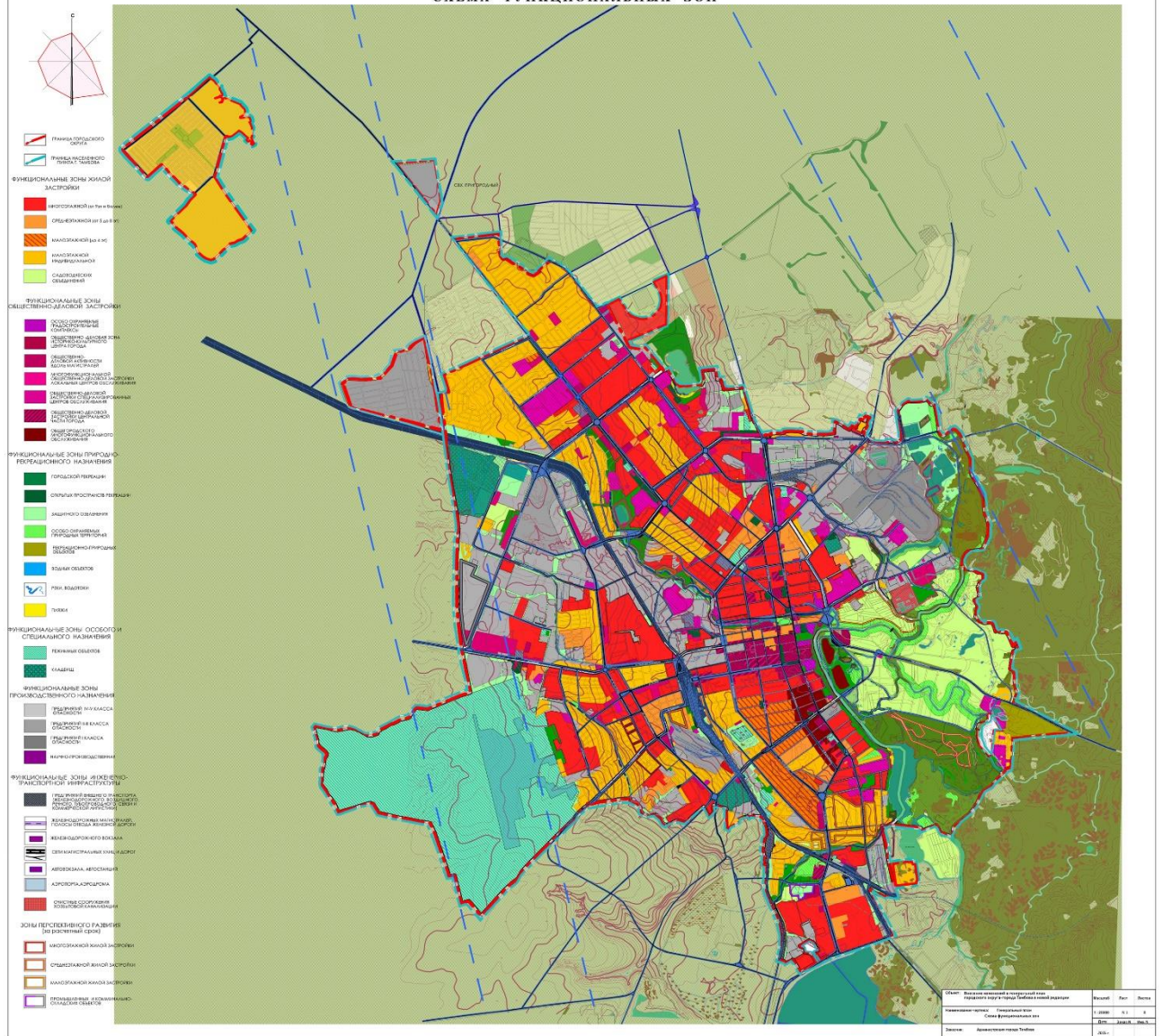


Рис. 1 Схема функциональных зон г. Тамбова

В рамках земель населенных пунктов важным является деление земли по *видам разрешенного использования*.

Согласно Приказу Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39 "Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов", определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов производится в разрезе следующих видов разрешенного использования:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;

2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества;
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;
11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте;
13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов;
14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования;

16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Однако данная классификация не соответствует экономическому содержанию разных земель. В соответствии со сложившейся практикой риэлторской деятельности на рынке выделяют следующие земли:

- Земли под ИЖС;
- Земли под коммерческую застройку;
- Земли объекты рекреации и лечебно-оздоровительного назначения;
- Земли под многоэтажными домами;
- Земли промназначения (земли под производственной застройкой).

Сходное деление видов разрешенного использования закреплено в Справочнике оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное/ под ред. Л. А. Лейфера, Д. А., Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2014 (далее Справочника) (с незначительными отличиями в терминологии). Согласно Справочнику выделяют следующие виды разрешенного использования:

- Земли под ИЖС;
- Земли под офисно-торговую застройку (под коммерческую застройку – по практике риэлторской деятельности);
- Земли объекты рекреации и лечебно-оздоровительного назначения;
- Земли под многоэтажную жилую застройку (под многоэтажными домами – по практике риэлторской деятельности);
- Земли под индустриальную застройку (земли промназначения (земли под производственной застройкой) – по практике риэлторской деятельности);

В Справочнике оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное/ под ред. Л. А. Лейфера, Д. А., Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2014 рассмотренные виды разрешенного использования привязаны к видам разрешенного использования Приказа №39.

Таблица 18. Соотнесение видов разрешенного использования Справочника и Приказа № 39

Классы (сегменты) земель	Принадлежность к категориям земель в соответствии с Земельным кодексом РФ	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем) ¹
Земли под ИЖС	Земли населенных пунктов. Земли с/х назначения	<ul style="list-style-type: none"> 2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки
Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	<ul style="list-style-type: none"> 5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; 6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц; 7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения каналов и коллекторов, набережные. 17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
Земли объекты рекреации и лечебно-оздоровительного назначения	Земли населенных пунктов	<ul style="list-style-type: none"> 8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения; 14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;
Земли под многоэтажную жилую застройку	Земли населенных пунктов Земли особо охраняемых территорий и объектов	<ul style="list-style-type: none"> 1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и

¹ Приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»

		многоэтажной жилой застройки;
Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	<ul style="list-style-type: none"> • 3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок; • 9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; • 10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов; • 11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;

Вторым наиболее важным делением земли является ее классификация по местоположению. При этом экономическая классификация районов г. Тамбова, учитывающая потенциал местоположения выглядит следующим образом (см. Рис. 2).

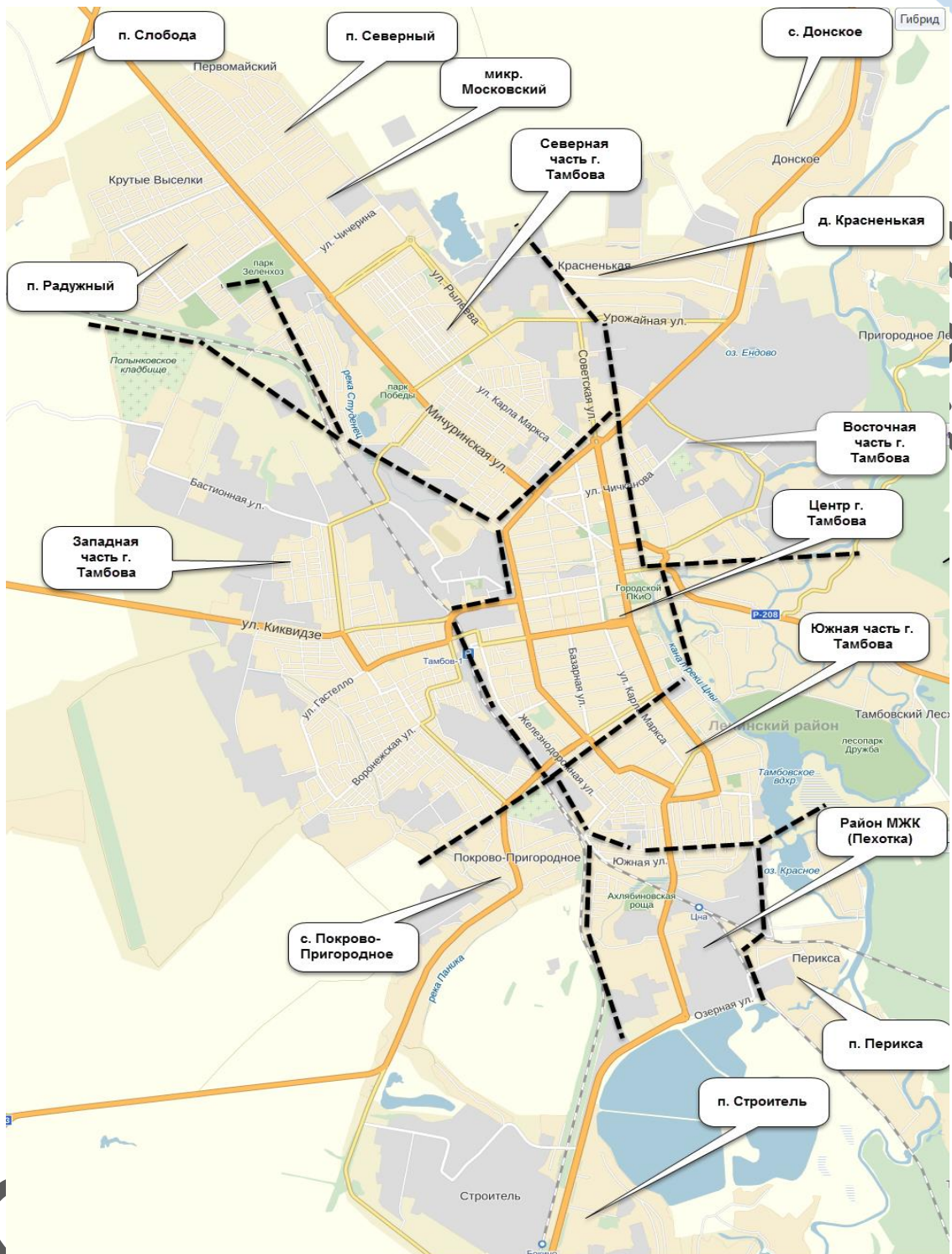


Рис. 2 Экономическое районирование г. Тамбова

Основные тенденции рынка земли г. Тамбова в 2016 году.

Общая информация о состоянии рынка, в том числе информация о спросе и предложении на рынке. Проанализировав состав и состояние земельных ресурсов города Тамбова и области можно отметить следующие тенденции развития состояния рынка земли:

1. *Предложение на рынке, к которому относится объект оценки.* Основным собственником и арендодателем земельных участков выступают муниципальные образования, основными покупателями и арендаторами земли – мелкий, средний бизнес, строительные организации. В связи с введением в действие Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ распространяется аренда земли. Однако, как правило, она присутствует только под объектами находящимися в частной собственности. В такой ситуации аренда возникает при оформлении прав на строение (а следовательно, и участок). Учитывая, что подавляющая часть земель населенных пунктов находится в собственности муниципальных образований, тенденции на рынке аренды задают эти субъекты. По данным Администрации г. Тамбова 80% участков продается не в собственность, а сдаются в аренду. В частную собственность земля на аукционах продается в основном под жилищное строительство (как многоэтажное, так индивидуальное).

2. *Спрос, на рынке, к которому относится объект оценки.* Наибольшим спросом пользуются земельные участки (10-30 соток) под строительство магазинов, офисов, многоэтажного жилья в центральной части города Тамбова. Наблюдается продажа небольших земельных участков под строительство как жилых домов, так и коммерческой недвижимости площадью от 300 до 1500 м². В последние годы (особенно в городе Тамбове) распространение получает выкуп земельных участков с ветхими домами (под снос). В городе Тамбове наибольшим спросом пользуются земельные участки, расположенные на севере города (ул. Мичуринская, микр. Московский, пос. Радужный, Северный, Солнечный, Слобода и т.д.), на юге (в основном точечная застройка, в районе «Динамо»), на западе (район ул. Киквидзе) и в пригороде Тамбова (в пос. Строитель, с. Бокино).

3. *Пассивность спроса.* До настоящего времени в Тамбовской области, впрочем, как и в подавляющем большинстве российских областей, состояние рынка незастроенных земельных участков застройщикам, собирающимся строить недвижимость с целью получения дохода от ее продажи или сдачи в аренду находится в стадии формирования. Прямой вторичный рынок земельных участков для строительства недвижимости только формируется, т.к. оформление права собственности на землю только начинает носить массовый характер (особенно это относится к малым городам области).

Обозначенная пассивность демонстрируется сроками экспозиции на рынке земли. Типичный срок экспозиции колеблется очень сильно от 3 до 12 месяцев. За последний год спред заметно расширился, что является свидетельством факта спада в экономике. При этом в сельской местности Тамбовской области вообще сложно выявить какие-либо тенденции. В отдельных случаях экспозицию можно проследить до полутора лет.

4. *Концентрированность предложения.* Одним из существенных факторов, определяющих динамику цен остается концентрированность предложения. Как мы отмечали выше, преобладающим собственником на рынке остаются муниципалитеты (особенно это характерно малых городов области – Жердевка, Котовск, Кирсанов, Рассказово, Уварово и т.д. – и сельской местности. Фактически именно муниципалитеты своей политикой определяют динамику предложения.

5. *Ограниченность предложения.* Для многих городов (Тамбов, Мичуринск, Котовск, Уварово) области существенным фактором является ограниченность городских земель и как следствия предложения. По сути многие города в рамках существующих границ практически не имеют свободных площадей для застройки. В частности, в г. Тамбове это проявляется: практически полном отсутствии пятен под точечную застройку (и соответственно они стоят очень дорого); перестройке центральной части города Тамбов (в меньшей степени Мичуринска); в поднятии вопросов о расширении границ города (особенно актуально для г. Тамбова).

6. *Арендные отношения.* Арендные отношения на рынке земли имеют сложный и подчас противоречивый характер. Единственным поставщиком аренды земли являются муниципалитеты и органы государственной власти. На сегодняшний день рынок аренды земель населенных пунктов находится на стадии формирования, поскольку арендная плата за земли субъекта РФ и федеральные земли, составляющие преобладающую долю в структуре земельного фонда области, до недавнего времени рассчитывалась не по рыночным данным, а по специальным методикам, разработанным органами государственной власти субъекта РФ и федеральными органами государственной власти. В результате применения данных методик, полученные ставки оказываются не сопоставимы с рыночными. Что касается вторичного рынка аренды, то его практически нет. Сделки между собственниками, как правило, носят закрытый характер. В этих условиях довольно сложно сказать о реальных трендах на рынке земли. Ситуация еще больше ухудшается при переходе к аренде в области (сельской местности). В данном случае вообще сложно отследить какие-либо рыночные тенденции, что в целом характерно для стадии формирования рынка.

Анализ ценовой ситуации. Анализ ценовой ситуации рынка земли Тамбовской области выявил неравномерность развития рынка. Стоимость земельного участка зависит, главным образом, от его местоположения и типа застройки. Современное состояние цены на рынке земли можно охарактеризовать несколькими трендами:

1. *Ценовая дифференциация по местоположению.* На рынке земли в Тамбовской области царит достаточно большой разброс цен. Так например, сотка земли в центре г. Тамбова и на его окраине может стоить одинаково. В других городах и районах области подчас вообще сложно выявить какие-либо закономерности. Все это характерно для стадии формирования рынка. Вместе с тем, основными факторами стоимости являются: влияет удаленность от центра, престижность направления, размер участка, возможность подключения к городским коммуникациям. Что касается цен на землю в других городах (Мичуринск, Рассказово, Котовск), то цены составляют порядка 50-80% от

уровня Тамбова. В последние годы отмечается существенный рост цен на земельные участки под строительство как жилой, так и не жилой недвижимости. Данный факт объясняется ростом строительства в городе и принятием планов по постройке в Ленинском, Октябрьском районах г. Тамбова, а также пригороде (пос. Радужный, пос. Северный) и новых жилых и нежилых зданий вместо старых и ветхих домов.

2. *Ценовая дифференциация по типу застройки.* Как мы отметили выше, тип застройки оказывает существенное влияние на стоимость участка. Наиболее дорогая земля, застраиваемая торгово-офисной недвижимостью, под объекты рекреации и многоэтажным жильем. На ценовую ситуацию на рынке оказывало влияние противоборство двух факторов: с одной стороны, дефицита свободных площадей во многих сегментах, а с другой, - падения платежеспособного спроса в следствие кризисных процессов экономики. Проведенный анализ приведен в виде таблицы.

Таблица 1. Анализ предложений по продаже земельных участков

Расположение	Тип объектов	Диапазон значений удельного показателя цены земли, (мин-макс), руб. за кв.м (по данным анализа предложения)	Примечания
Центр г. Тамбова	<i>Под ИЖС</i>	650-2500	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	2000-12000	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	1500-10000	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	750-2000	Предложения довольно мало
Другие районы города г. Тамбова	<i>Под ИЖС</i>	500-2000	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	1800-4300	Мало предложений, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	800-4000	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	500-1500	Предложений не очень много, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
Г. Мичуринск	<i>Под ИЖС</i>	200-1000	Большое количество предложений

	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	700-2500	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	500-1800	Единичные и разовые сделки
	<i>Под МЖС</i>	750-3000	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	200-600	Предложения очень мало
Г. Котовск, г. Рассказово, г. Моршанск, г. Жердевка, г. Уварово	<i>Под ИЖС</i>	150-500	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	300-1200	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	500-1500	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	150-400	Предложения очень мало
С. Бондари, с. Сосновка, р.п. Инжавино, р.п. Токаревка, с. Петровское, р.п. Перомайский	<i>Под ИЖС</i>	150-400	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	450-1000	Единичные и разовые сделки
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	800-250	Единичные и разовые сделки

Анализ выявил еще одну интересную тенденцию: расширение спредов цен. Теперь диапазон удельного показателя цены стал шире по сравнению с 2016 и предшествующими годами.

В целом последний год характеризовался неуверенным ростом. Результаты анализа сведены в следующую таблицу.

Таблица 2. Анализ динамика цен по итогам 2016 г.

Расположение	Тип объектов	Динамика прироста цен (диапазон оценок) (по данным анализа предложения), %	Примечания
Центр г. Тамбова	Под ИЖС	От 0 до +2%	Большое количество предложений
	Под <i>торгово-офисной недвижимостью</i>	От -5 до 0%	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	Под <i>объекты рекреации</i>	От -10% до -5%	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	Под МЖС	От -5 до 0%	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	Под <i>индустриальной застройкой</i>	От -5 до 0%	Предложения довольно мало

По другим городам выявить динамику цен не удалось в виду относительно небольшого объема предложений.

Анализ доступности и ликвидности. 2016 год был довольно тяжелым для рынка земли, да и недвижимости в целом. Падение отечественной экономики привело к сокращению платежеспособного спроса населения и как следствие снизило ликвидность многих объектов. Оценки типичных сроков экспозиции приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 3. Сроки экспозиции

Расположение	Тип объектов	Типичные сроки экспозиции, мес.	Примечания
Центр г. Тамбова	Под ИЖС	1-6	Большое количество предложений
	Под <i>торгово-офисной недвижимостью</i>	2-8	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	Под <i>объекты рекреации</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	Под МЖС	2-10	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	Под <i>индустриальной застройкой</i>	6-8	Предложения довольно мало
Другие районы города г. Тамбова	Под ИЖС	1-4	Большое количество предложений
	Под <i>торгово-офисной недвижимостью</i>	2-6	Мало предложений, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	Под <i>объекты рекреации</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже

	<i>Под МЖС</i>	2-10	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	6-8	Предложений не очень много, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
Г. Мичуринск	<i>Под ИЖС</i>	2-6	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	2-6	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	9-18	Единичные и разовые сделки
	<i>Под МЖС</i>	2-6	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	6-8	Предложения очень мало
Г. Котовск, г. Рассказово, г. Моршанск, г. Жердевка, г. Уварово	<i>Под ИЖС</i>	2-6	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	2-6	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	2-10	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	6-8	Предложения очень мало
С. Бондари, с. Сосновка, р.п. Инжавино, р.п. Токаревка, с. Петровское, р.п. Перомайский	<i>Под ИЖС</i>	2-6	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	4-10	Единичные и разовые сделки
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	6-12	Единичные и разовые сделки

Анализ отдельных предложений показал, что в редких случаях сроки экспозиции могут достигать 2 лет.

Диапазоны значений некоторых ключевых параметров земельных участков.

Среди всех факторов, свойственных самой собственности или условиям сделки, на стоимость имущества ключевое значение оказывает, как правило, не более 5 факторов. Приведём ниже некоторые из них.

Вид разрешенного использования. Вид разрешенного использования определяет варианты застройки земельного участка, что накладывает существенный отпечаток на стоимость земельного участка.

Таблица 4. Интервал значений стоимостных коэффициентов по различным видам разрешенного использования

Виды разрешенного использования	Земли под ИЖС	Земли под офисно-торговую застройку	Земли объекты рекреации и лечебно-оздоровительного назначения	Земли под многоэтажную жилую застройку	Земли под промышленную застройку
Земли под ИЖС	1,000	2,500	0,875	2,333	0,833

Также заметим, что сегменты под торгово-офисную застройку и промышленную застройку имеют сложную структуру и включают по 4 группы разных видов разрешенного использования (по Приказу № 39). Очевидно, что разные виды разрешенного использования могут заметно отличаться друг от друга в стоимостном плане.

Рассмотрим детальнее сегмент земли под торгово-офисную застройку, которые включает следующие виды разрешенного использования:

- 5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- 6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;
- 7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения каналов и коллекторов, набережные.
- 17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Таблица 5. Интервал значений стоимостных коэффициентов по видам разрешенного использования по сегменту земель под торгово-офисную застройку

Виды разрешенного использования	5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	1.000	0.975	1.015	0.725

Далее рассмотрим сегмент земли под индустриальную застройку, который включает следующие виды разрешенного использования:

- 3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
- 9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
- 10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;
- 11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов

Таблица 6. Интервал значений стоимостных коэффициентов по видам разрешенного использования по сегменту земель под индустриальную застройку

Виды разрешенного использования	3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	1.000	1.220	н/д	0.710

Местоположение: данный фактор весьма уникален и зависит от района расположения объекта недвижимости. К примеру, объект недвижимости, расположенный в центре города (при идентичных других факторах) может стоить существенно дороже, чем на окраине города или пригороде. Особенно важным этот фактор является для торгово-офисной недвижимости. При исследовании фактора «Местоположение участка категории земель – земли населенных пунктов городов области относительно областного центра», принято следующее ранжирование местоположение участков:

- Областной центр – г. Тамбов
- Города области – г. Мичуринск, г. Рассказово, г. Моршанск, г. Кирсанов, г. Уварово, г. Котовск, г. Жердевка
- Прочие районные центры Тамбовской области (кроме городов)
- Прочие населенные пункты Тамбовской области (кроме городов и районных центров)

В ходе проведенного анализа получены следующие данные обобщенные в таблицы ниже в виде поправочных коэффициентов относительно друг друга:

Таблица 7. Соотношение цен внутри г. Тамбова

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

Таблица 8. Соотношение цен городов Тамбовской области относительно областного центра

Наименование		Города области								Прочие районные центры	Прочие населенные пункты
		Тамбов	Мичуринск	Моршанск	Рассказово	Кирсанов	Уварово	Котовск	Жердевка		
Отношение средних цен соответствующих районов населенных пунктов к средним ценам центра г.Тамбова	центр	1	0,6	0,44	0,44	0,350	0,350	0,420	0,350	0,25	0,150
	окраина	1	0,510	0,374	0,374	0,298	0,298	0,357	0,298	0,10	0,050
	среднее	1	0,555	0,407	0,407	0,324	0,324	0,3885	0,324	0,175	0,1

Принято следующее зональное ранжирование местоположения участков внутри населенного пункта:

- Центр населенного пункта (центральная часть населенного пункта, окружение участка является крупнейшие торговые и административные комплексы, с большим человекопотоком, участки расположены как правило на красной линии, имеющие максимальный инвестиционный потенциал); деловые центры населенного пункта за пределами центральной части (экономически развитые территории населенного пункта, характеризующиеся расположением участков с большим человеко потоком, окружение участка является крупные торговые и административные комплексы, участки расположены как правило на красной линии, имеющие высокий инвестиционный потенциал);
- На удалении от деловых центров населенного пункта (экономически не развитые территории населенного пункта, но имеющие потенциал к дальнейшему развитию, участки могут располагаться как в глубине территории, так и на красной линии, окружение составляет мелкие торгово-административные здания, малоэтажный жилой фонд, производственные территории); окраина города, промышленные районы (экономически не развитые территории города, потенциал развития в ближайшей перспективе отсутствует, окружение составляет производственные территории, пустоши, участки могут располагаться как в глубине территории, так и на красной линии).

Транспортная доступность: Этот фактор отвечает за удобство подъезда к объекту недвижимости, близость к скоростным магистралям и доступность общественными видами транспорта. Особенное значение этот фактор имеет при оценке торгово-офисной недвижимости (как правило, ценятся объект в красной линии), производственной-складской (важным является качество подъезда, наличие вблизи скоростных автомагистралей, наличие ж/д ветки). Диапазон поправок, учитывающих привлекательность транспортной доступности (отражающей удобство подъезда, качество подъездных путей, нахождение объекта в красной линии) колеблется в диапазон от 5 до 20%. Основные автомагистрали для г. Тамбова приведены на рисунке ниже.

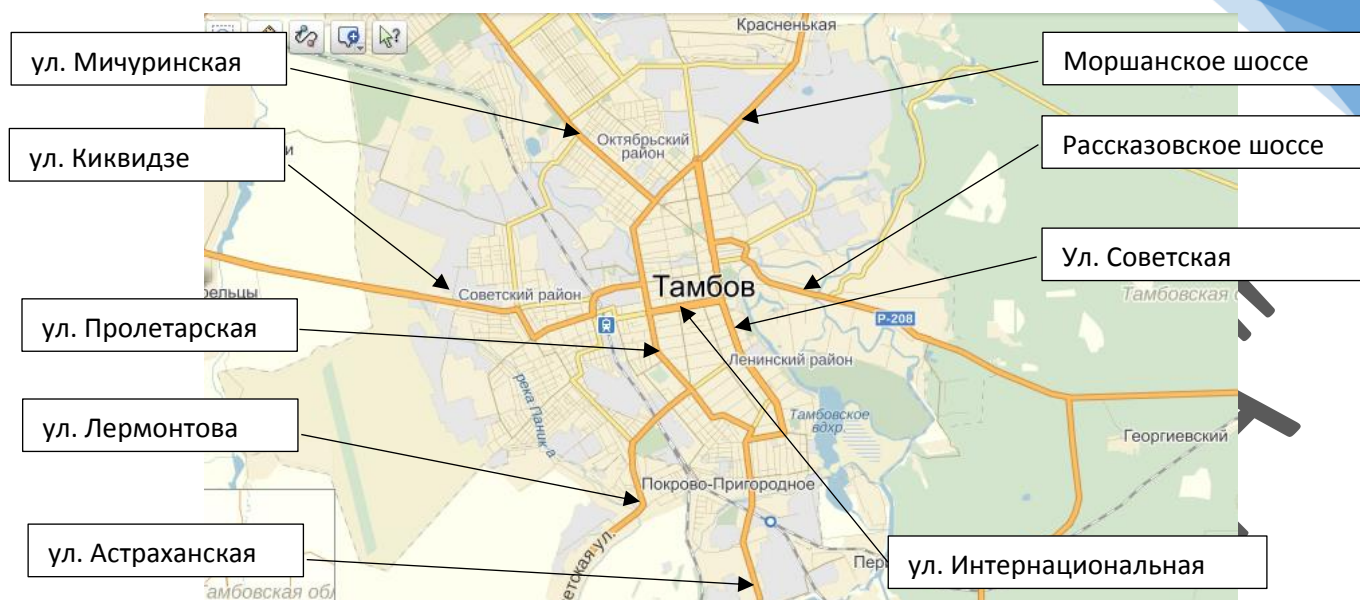


Рис. 3 Крупные автодороги г. Тамбова (по версии «Яндекс карта»
<http://maps.yandex.ru>)

Целесообразно выделять следующие основные автомагистрали городов Тамбовской области:

- **Мичуринск.** Улицы: Тамбовская, Интернациональная, Липецкое шоссе, Красная, Советская, Полтавская, Гоголевская, Кооперативная;
- **Моршанск.** Улицы: Ленина, Сакко и Ванцетти, Куйбышева, Мичурина, Первомайская, Красная, Заречная, Энгельса;
- **Рассказово.** Улицы: Некрасова, Тамбовская, М.Горького, Советская, 8-Марта, Пролетарская, Колхозная, Тимирязева;
- **Кирсанов.** Улицы: Красноармейская, Нагорная, Овсяновская дорога;
- **Уварово.** Улицы: Большая, Заводская, Первомайская, Шоссейная, Луговая;
- **Котовск.** Улицы: Набережная, Октябрьская, Котовского, Посконкина, Колхозная, Советская, Кирова, Свободы, Гаврилова;
- **Жердевка.** Улицы: Октябрьская, Серова, Неплановая, Леонова, Свободы.

По остальным районным центрам и населенным пунктам основными автомагистралями являются, как правило, 1-3 основных улиц, проходящих через населенный пункт насквозь и на картографических сервисах выделены относительно остальных улиц.

Инженерное оборудование: Это фактор описывает оснащение земельного участка инженерным оборудованием, в частности подводом таких коммуникаций как водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение. Вместе с тем, для потенциального покупателя значимым является не сам факт наличия коммуникаций на земельном участке, а возможность их подведения. Наличие возможности подведения коммуникаций приводит к росту цен земельного участка от 5 до 25%. При этом для земельных участков, выделенных под ИЖС, а также торгово-офисную недвижимости

критичным является подведение всех коммуникаций; в то время как для производственно-складской критичным является возможность подведения лишь электроснабжения.

Рельеф накладывает существенный отпечаток на стоимость земли. Неровный рельеф зачастую делает непригодным для застройки. Как правило, строители говорят, что уклон до 8% является некритичным и не требует специального выравнивания участка². Большой уклон приводит к дополнительным затратам. По нашей оценке величина дополнительных затрат при уклоне выше нормальных значений может достигать от 2% до 10%. В этой связи земельные участки имеющие небольшой уклон признаются равными по стоимости для целей дальнейших расчетов.

Конфигурация также накладывает отпечаток на стоимость участка. Особенно критичен этот фактор для участков выделенных в центре города под строительство многоэтажного жилья, торгово-офисной недвижимости. Для строительства производственных объектов этот фактор менее значим и сложности возникают, если участок многоконтурный. По нашей оценке многоконтурные земельные участки стоят дешевле одноконтурных в среднем на 2 до 15%.

²http://bum.ucoz.ru/publ/zemelnyj_uchastok_sekretj_vybora/slozhnyj_relef_uchastka_uchastok_na_sklone/2-1-0-32

Источники информации

1. Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39 "Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов";
2. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное/ под ред. Л. А. Лейфера, Д. А., Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2014
3. Постановление Администрации Тамбовской области от 14.11.2014 №1396 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Тамбовской области»;
4. Генеральный план городского округа - г Тамбов - положения о территориальном планировании (Приложение к решению Тамбовской городской Думы от 28.10.2009 № 1179), утв. в новой редакции (с внесенными изменениями от 20.11.2014, 25.12.2015)
5. Интернет ресурс «Яндекс карта» <http://maps.yandex.ru>;
6. Интернет ресурс «Карты Google» <https://www.maps.google.ru>;
7. Информационный портал «Сайт про Тамбов: фирмы г. Тамбова, предприятия, объявления, новости, погода, карты» - <http://www.tambov.org.info>;
8. Информационный портал «Бесплатный городской проект «Вся недвижимость Тамбова» - <http://bn68.ru/>;
9. Информационный портал «Бесплатная доска объявлений Тамбовской области» - <http://tambov.rusuper.ru/>;
10. Информационный портал «Тамбов недвижимость» - <http://tambovestate.ru/>;
11. Информационный портал «Авито» - <http://avito.ru/>.
12. Архивная база ООО «Центр города» за 2016 год