

Аналитический обзор о  
влиянии вида разрешенного  
использования на цену  
земельного участка в  
г. Тамбове (по данным 2013 г)

УТВЕРЖДАЮ

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

Тамбов 2016

# 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 № 2 от 15.09.2016 г. ООО «Центр города» провело маркетинговое исследование о влиянии фактора вида разрешенного использования на цену земельного участка в г. Тамбове за 2013 год. По результатам проведенного нами исследования составлен аналитический обзор. Результаты проведенного исследования приведены ниже.

С уважением,



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

20.09.2016 г.

## Оглавление

Исследовательская часть .....	4
Источники информации.....	11

## Исследовательская часть

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

Все виды разрешенного использования земель населенных пунктов разделены на 17 групп в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39 "Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов" (далее Приказом №39)

Данное деление положено в основу проведенной кадастровой оценки земель населенных пунктов в 2014 году в Тамбовской области. Согласно приказу № 39 выделяются следующие группы 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 1. 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) <sup>1</sup>
Земли под ИЖС	Земли населенных пунктов. Земли с/х назначения	<ul style="list-style-type: none"> <li>2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки</li> </ul>
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"> <li>5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;</li> <li>6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;</li> <li>7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения каналов и коллекторов, набережные.</li> <li>17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии</li> </ul>
Земли объекты рекреации и лечебно-оздоровительного назначения	Земли населенных пунктов	<ul style="list-style-type: none"> <li>8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;</li> <li>14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;</li> </ul>
Земли под многоэтажную жилую застройку	Земли населенных пунктов Земли особо охраняемых территорий и объектов	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и</li> </ul>

<sup>1</sup> 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"> <li>• 3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;</li> <li>• 9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;</li> <li>• 10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;</li> <li>• 11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;</li> </ul>

Соотношение ценности разных видов разрешенного использования оценено с помощью стоимостных коэффициентов. Получение стоимостным коэффициентов предполагает соблюдение следующей процедуры:

1. В целях расчета стоимостных коэффициентов анализируются сделки/предложения о продаже земельных участков внутри каждого сегмента (например, земли под индустриальную застройку по каждому виду разрешенного использования).
2. На основе произведенного анализа рассчитывается среднее удельное значение цены (цена 1 кв.м.) по каждому виду разрешенного использования;
3. Выбирается вид разрешенного использования - ценовой эталон и принимается за единицу;
4. Рассчитываются стоимостные коэффициенты по видам разрешенного использования. Математически это осуществляется следующим образом:

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

Скр – стоимостной коэффициент вида разрешенного использования;

Цр – удельный показатель цены земельного участка соответствующего вида разрешенного использования;

Цэ - удельный показатель цены земельного участка эталонного вида разрешенного использования.

Таблица 2. 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 индустриальную застройку
Земли под ИЖС	1,000	2,500	0,875	2,333	0,833

Также заметим, что сегменты под торгово-офисную застройку и индустриальную 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.

По данным продажи/предложений за 2013 год матрица стоимостных коэффициентов имеет следующий вид.



Таблица 3. 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

По данным продажи/предложений за 2013 год матрица стоимостных коэффициентов имеет следующий вид.

Таблица 4. 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 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

## 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. 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/)
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/>
10. Архивная база ООО «Центр города» за 2013 год