



КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2020 Г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ: 15.01.2021

ТАМБОВ 2021

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 директору
ООО «Оценка+»*

В. Ю. Сутягину

Уважаемый Владислав Юрьевич!

Во исполнение договора № 1ж от 15.01.2021 г. ООО «Центр города» провело анализ жилой недвижимости.

Настоящие оценки выполнены на основе эмпирических данных по рынку жилой недвижимости Тамбовской области. Все оценки выполнены в соответствии с техническим заданием за 2021 г. В практических целях рекомендуется использовать результаты настоящего исследования, начиная с 01.01.2021 г.

С уважением,
Генеральный директор



Черемисин А. А.



ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМОМ ИССЛЕДОВАНИИ	4
II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИССЛЕДОВАНИИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	4
III. СТРУКТУРА РЫНКА ЗЕМЛИ.....	5
IV. ОБЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗА АНАЛИЗИРУЕМЫЙ ПЕРИОД	9
V. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА	11
VI. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	13
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	14

ДОГОВОР № 1Ж ОТ 15.01.2021 Г. ООО "Оценка+"



I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМОМ ИССЛЕДОВАНИИ

Таблица 1. Основание для проведения настоящего исследования

Основание для проведения исследования
Договор № 1 от 15.01.2021 г.

Таблица 2. Дата проведения исследования и сроки проведения исследования

Дата, по состоянию на которую произведен анализ:	01.01.2021 г
Срок проведения исследования:	С 15.01.2021 г по 15.01.2021 г
Форма отчета:	Полный, на русском языке

Таблица 3. Исследуемые ценообразующие факторы в различных сегментах

Исследование в сегменте жилой недвижимости	Уровень цен (минимальные и максимальные значения), динамика цен на рынке (темпы прироста цен), типичные сроки экспозиции
---	--

II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИССЛЕДОВАНИИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 6. Сведения о заказчике

Сведения о заказчике	Общество с ограниченной ответственностью "Оценка-Плюс" ОГРН: 1106829008153 от 29.12.2010 г. Дата государственной регистрации: 29.12.2010 г. Место нахождения: 392000, г. Тамбов, ул. Студенческая, д.16а, копр. 2, 3 этаж, оф. 6 Почтовый адрес: 392000, г. Тамбов, ул. Студенческая, д.16а, копр. 2, 3 этаж, оф. 6 ИНН: 6829071090 КПП: 682901001 Телефон: (4752) 388-388/ Отдел оценки: (4752) 388-388 E-mail: mail@ocenka-plus.pro / ocenka-plus68@yandex.ru Сайт: http://www.ocenka-plus.pro
-----------------------------	---

Таблица 7. Сведения Исполнителя

Сведения о Исполнителе	Общество с ограниченной ответственностью "ЦЕНТР ГОРОДА" ОГРН 1086829010036 ИНН 6829050357 КПП 682901001 Юридический адрес 392036, Тамбовская область, город Тамбов, Носовская улица, 4, 10
-------------------------------	--

Таблица 8. Сведения об эксперте

Сведения об эксперте	Шустов Александр Арсеньевич, риэлтор, стаж с 2001 года.
-----------------------------	---



III. СТРУКТУРА РЫНКА ЗЕМЛИ

Базовым является деление рынка недвижимости в зависимости от назначения (сегменты и подсегменты рынка).

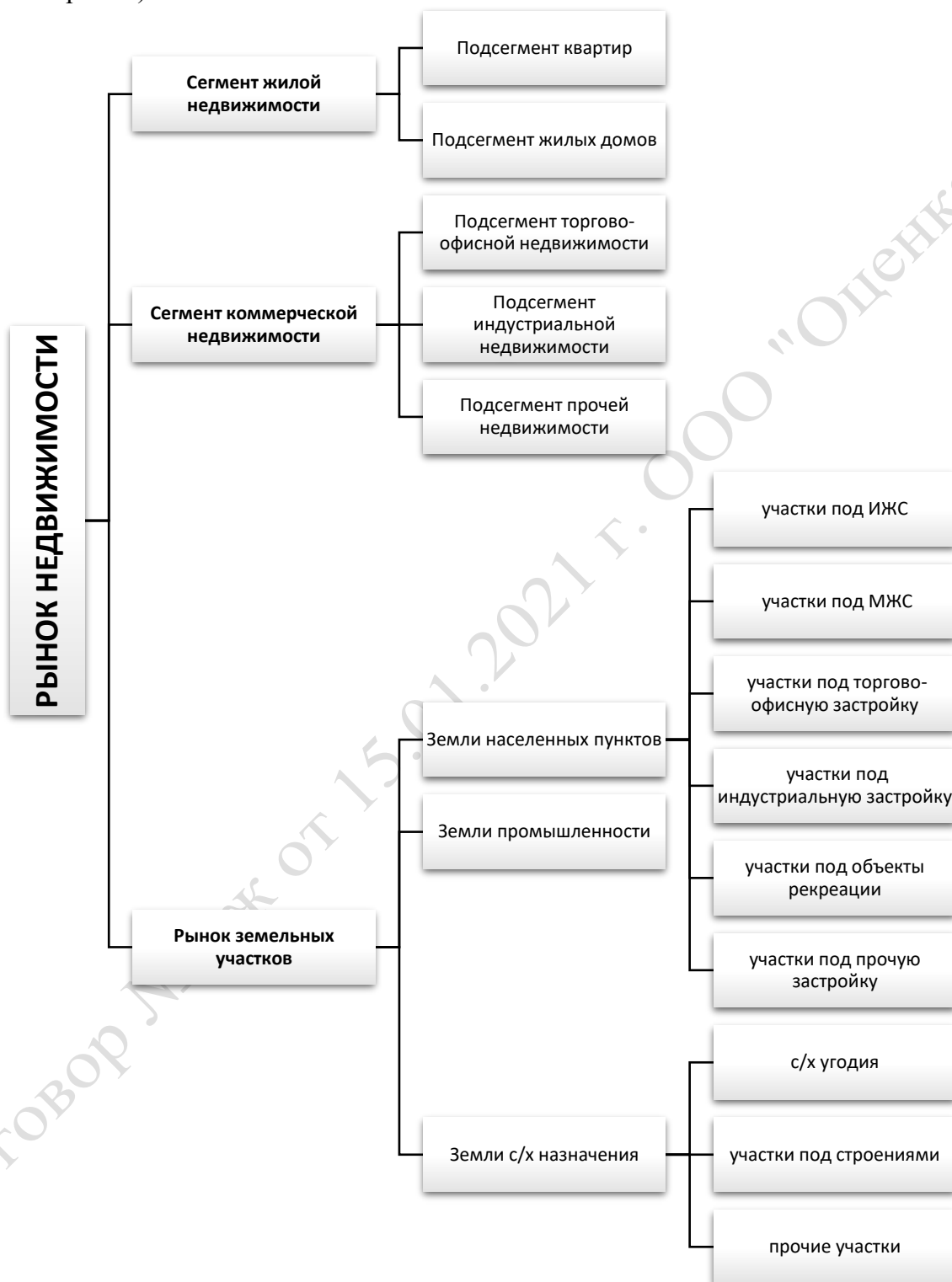


Рис. 1 Классификация(сегментация) рынка недвижимости в зависимости от назначения

Сегменты жилой недвижимости включает два подсегмента:

- Квартира;
- Жилые дома.



В практических целях сегментация может быть продолжена, поскольку и дома и квартиры не являются монолитным блоком. Согласно Справочника оценщика недвижимости. Жилая недвижимость. / под ред. Л. А. Лейфера, Д. А. Шегуровой Д. А., Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2018 выделяются следующие подсегменты.

Таблица 9. Структура и классификационные признаки рынка жилой недвижимости

ПОДСЕГМЕНТ	КВАРТИРЫ
Старый фонд	<i>Старый фонд.</i> Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время. <i>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</i> Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленному району является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
Массовое жильё советской постройки	<i>Сталинки (полногабаритные квартиры).</i> Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 10 кв.м, трёхкомнатные и до 40 кв.м, однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы отдельные. <i>Хрущёвки.</i> Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал железобетонные блоки, резе кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в Хрущёвках осуществляется от газовых колонок. <i>Брежневки.</i> Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют. <i>Гостинки (малосемейки).</i> Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подвёздах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещённый санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну. <i>Стандартная (современная, типовая) планировка.</i> Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв.м. (1-комнатных) до 81 кв.м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных — смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии. <i>Улучшенная планировка.</i> Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдельного санузла, кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
Массовое современное жильё (постройки после 90 года)	<i>Современное жильё эконом класса.</i> Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом. <i>Современное жильё комфорт-класса.</i> Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7-2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
Жильё повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями)	<i>Современное жильё бизнес класса.</i> Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ». <i>Современное элитное жильё.</i> Монолитнокирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м, двухкомнатных - от 80 кв.м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют



	<p>огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт- паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.</p> <p><i>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры).</i> Парадная архитектура сталинского периода имел идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.</p> <p><i>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле.</i> Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.</p>
ПОДСЕГМЕНТ	ЖИЛЫЕ ДОМА
Дачи	<p><i>Дача</i> - малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система отопления; системы водоснабжения и канализации упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространенными стройматериалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.</p>
Дома	<p><i>Дом</i> - малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного, проживания одной семьи; может располагать всеми необходимыми коммуникациями, либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.</p>
Таунхаусы	<p><i>Таунхаус</i> - многоквартирный комфортабельный жилой дом, представляющий собой несколько смежных многоуровневых объектов с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К таунхаусу примыкает небольшой земельный участок, парковка или гараж.</p> <p><i>Дуплекс</i> - бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи — свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.</p> <p>Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и, на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.</p>
Коттеджи	<p><i>Коттедж</i> - малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.) площадью, как правило, свыше 100 кв.м, с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделки, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2-3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, рокарии, беседки. Коттеджи могут располагаться в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.</p>

Последнее деление в значительной мере условно (границы отнесения), хотя и принято в риэлторской деятельности.

С целью налогообложения актуальным является деление в соответствии с Методическими рекомендациями о государственной кадастровой оценке, утв. приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 предусмотрено 14 групп (сегментов) ВРИ:

- 1 сегмент "Сельскохозяйственное использование";
- 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)";
- 3 сегмент "Общественное использование";
- 4 сегмент "Предпринимательство";
- 5 сегмент "Отдых (рекреация)";
- 6 сегмент "Производственная деятельность";
- 7 сегмент "Транспорт";
- 8 сегмент "Обеспечение обороны и безопасности";
- 9 сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройство";
- 10 сегмент "Использование лесов";
- 11 сегмент "Водные объекты";
- 12 сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас";
- 13 сегмент "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка"
- 14 сегмент "Иное использование" - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах.



Выделенные сегменты не зависят от типа недвижимости и одинаковы для объектов капитального строительства и земельных участков (в том числе и участков разных категорий земель).

Еще одна распространенная классификация в зависимости от вида сделки. Данную классификацию целесообразно изобразить следующим образом:

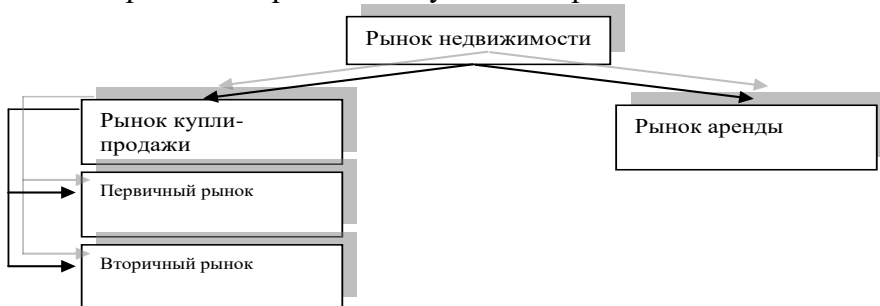


Рис. 2 Классификация рынка недвижимости от вида сделки

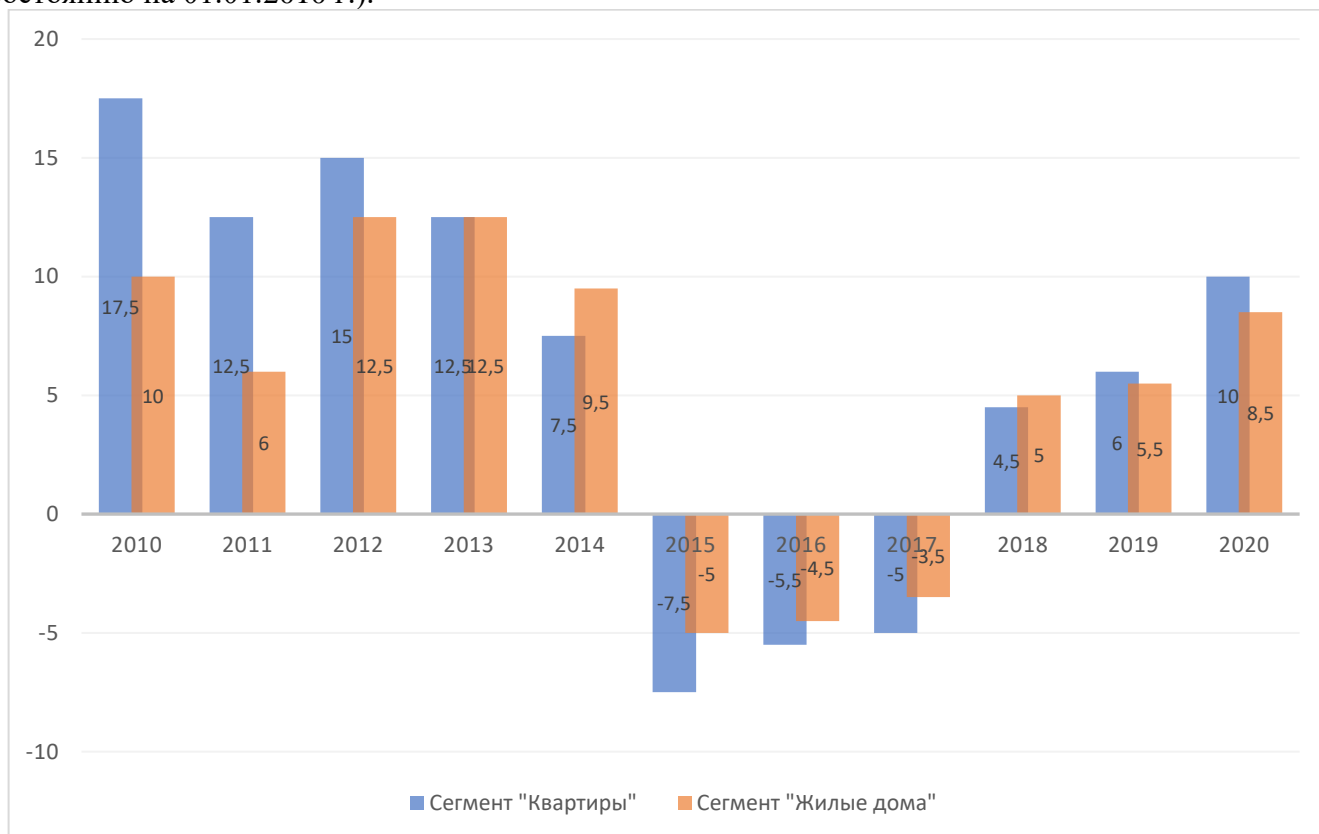
В отношении рынка земли под первичным рынком понимается рынок купли-продажи, где продавцом выступают государственные органы/органы местного самоуправления.



IV. ОБЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗА АНАЛИЗИРУЕМЫЙ ПЕРИОД

Общая динамика рынка. 2020 год продолжал оставаться сложным для рынка жилья Тамбовской области. При этом цены заметно выросли по основным сегментам

Ниже приводится динамика роста цен накопленным итогом. В качестве базы цены 2010 (по состоянию на 01.01.2010 г.).



Годы	Среднее	от	до	Среднее	от	до
	Сегмент "Квартиры"			Сегмент "Жилые дома"		
2010	17,5	15	20	10	10	10
2011	12,5	10	15	6	5	7
2012	15	10	20	12,5	10	15
2013	12,5	10	15	12,5	10	15
2014	7,5	5	10	9,5	7	12
2015	-7,5	-5	-10	-5	-3	-7
2016	-5,5	-3	-8	-4,5	-2	-7
2017	-5	-3	-7	-3,5	-2	-5
2018	4,5	2	7	5	2	8
2019	6	4	8	5,5	3	8
2020	10	7	13	8,5	5	12

Рис. 3 Динамика цен на рынке жилой недвижимости (темп роста) (в сегментах квартир, домов)



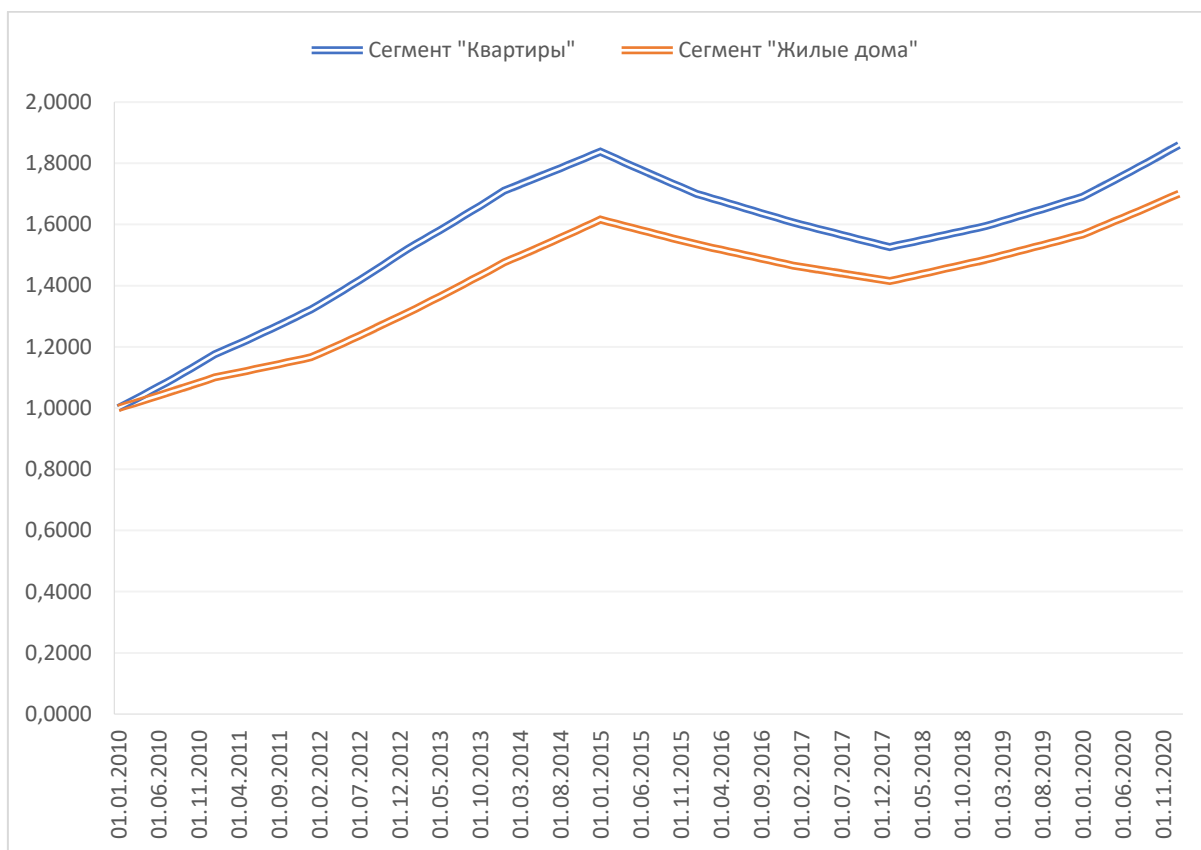


Рис. 4 Индекс роста цена накопленным итогом (база 01.01.2010)

Указанные цифры приведены на основе наших предыдущих исследований по рынку жилой недвижимости (в качестве точечной оценки использовано среднее значение).

Факторы динамики рынка. На динамику рынка оказывала группа факторов. *К факторам, способствующим падению цен*, относятся: слабая макроэкономическая и региональная статистика, низкая динамика темпов роста инвестиций, санкционное давление стран Запада, низкий уровень благосостояния (зарботной платы, ВРП на душу населения) тамбовчан. *К факторам, способствующим росту цен*, можно отнести низкий уровень инфляции (как в абсолютном выражение, так в и в сравнении с общероссийскими рынками), высокий уровень диверсификации экономики, ограниченность рынка земли.



V. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

Общие сведения о состоянии рынка.

Основу Тамбовского регионального рынка жилой недвижимости составляет локальный рынок города Тамбова (г. с населением ок. 300 тыс. чел). Именно в городе Тамбове формируются основные тенденции и развито новое строительство. Из других локальных рынков можно отметить – г. Мичуринск (г. с населением ок. 90 тыс. чел).

В настоящее время тенденции рынка недвижимости определяют следующие черты:

Емкость (объем) рынка. Если сравнить рынки недвижимости 2020-х годов и 2000-х годов, то, безусловно, заметен прогресс. К примеру, объем первичного рынка (ввод жилья) за период вырос почти в 4 раза.

Таблица 10. Динамика ввода площадей жилого сектора в Тамбовской области

Годы	Введено в действие	В процентах к предыдущему году
1980	482,2	144,6
1985	436,4	91,9
1990	448,3	89,6
1995	327,8	114,8
2000	241,1	123,6
2005	350,3	112,6
2010	569,1	101,8
2016	831,8	100,7
2019	922	110,7

Однако объем предложения до сих пор не соответствует потенциальному спросу. Что касается вторичного рынка, по данным RLT 24 объем вторичного рынка жилья г. Тамбова составляет:

Таблица 11. Объем вторичного рынка жилья в Тамбове (по состоянию на январь 2021)¹

Всего продаётся	Общая стоимость	Совокупная площадь
2.2 тыс. квартир	5.6 млрд. руб.	120.4 тыс. м ²

Таблица 12. Структура вторичного рынка жилья²

однокомнатные квартиры	28.8%	620	1.1 млрд. руб.	22.6 тыс. м ²
двухкомнатные квартиры	35.9%	774	2.0 млрд. руб.	41.7 тыс. м ²
трёхкомнатные квартиры	31.8%	684	2.3 млрд. руб.	49.0 тыс. м ²
многокомнатные квартиры	3.5%	75	323.4 млн. руб.	7.14 тыс. м ²

Основные тенденции на рынке в данном сегменте:

Территориальное деление рынка жилой недвижимости. Безусловно, наиболее развиты рынки крупных и экономически развитых населенных пунктов, что выражается и уровнем цен, и спросом на жилье. Стоит заметить и тот факт, что до 80 % процентов этих площадей строится в городе Тамбове, а стало быть, сложно говорить о комплексном решении жилищной проблемы в области. Для Тамбова характерно следующее в территориальной дифференциации: самые высокие цены на жилье характерны для центра, юга города и северной части по сравнению с периферийными районами.

Аренда жилой недвижимости. Аренда жилых помещений в настоящее время имеет второстепенную актуальность, размер арендной платы во многом определяется уровнем доходов населения от других источников. Так, при низких доходах населения размер арендной платы не соответствует сложившимся рыночным ценам на жилые помещения. Кроме того, практически вся сдача в наем является «серой», то есть не оформляется договорами аренды.

Бурное развитие инфраструктуры рынка недвижимости. В настоящее время рынок недвижимости развивается достаточно динамично во многом благодаря наличию большого числа посредников и организаций, осуществляющих консультационные и финансовые услуги. Развитие инфраструктуры делает этот рынок доступным для всех больших слоев населения. В то же время развитие указанной инфраструктуры наиболее характерно для крупных городов (в первую очередь, г. Тамбова и, в меньшей степени, г. Мичуринска).

¹<http://www.rlt24.com/prices/tambov>

²<http://www.rlt24.com/prices/tambov>



Перевод в нежилой фонд. Распространена практика перевод жилья на первых этажах в нежилой фонд. Надо сказать, в городе Тамбове значительная часть центральных улиц (особенно ул. Советская, ул. Интернациональная) приспособлена под торговые и офисные цели. Подобные тенденции набирают оборот и в других крупных городах (в первую очередь, в Мичуринске, Котовске, в меньшей степени, в Рассказове).

Анализ ценовой ситуации:

1. *Ценовая дифференциация по местоположению.* На рынке в Тамбовской области царит достаточно большой разброс цен. Наибольшие цены наблюдаются в г. Тамбове. В целях исследования мы выделили следующая группировка по местоположению: центр г. Тамбова, другие районы г. Тамбов, г. Мичуринска, другие города области (г. Котовск, г. Рассказово, г. Моршанск, г. Жердевка, г. Уварово, г. Кирсанов).

2. *Ценовая дифференциация по типу застройки.* Как мы отметили выше, тип застройки оказывает существенное влияние на стоимость участка. Наиболее дорогая земля, застраиваемая многоквартирными домами. 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.

Анализ ценовой информации представлен в форме следующей таблицы.

Таблица 9. Анализ предложений по продаже земельных участков

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Диапазон цен (от – до)		
			Тамбов	Другие города Тамбовской области	Прочие населенные пункты
1	Удельная цена продажи типичного объекта недвижимости				
*	Квартиры	руб. за 1 кв.м.	25000-100000	15000 - 70000	10000-30000
*	Жилые дома	руб. за 1 кв.м.	20000-70000	15000 - 5000	5000-25000
*	Земельные участки под ИЖС	руб. за 1 кв.м.	700-3500	200 - 1000	100 - 500

Источник информации: собственные оценки по предложения на рынке.

Таблица 10. Анализ динамика цен по итогам 2020 г.

Расположение	Тип объектов	Динамика прироста цен (диапазон оценок) (по данным анализа предложения), %	Примечания
Г. Тамбов	Жилые дома	+5% - +12%	Большое количество предложений
	Квартиры	+7% - +13%	Наиболее развитый подсегмент

Источник информации: собственные оценки по предложения на рынке.

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

Анализ доступности и ликвидности:

Таблица 11. Типичные сроки экспозиции

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение / усредненный диапазон значений показателя
1	Средний срок экспозиции для типичного объекта недвижимости		
*	Квартиры	месяцев	2-6
*	Жилые дома	месяцев	2-6
*	Земельные участки под ИЖС	месяцев	3-5

Источник информации: собственные оценки по предложения на рынке.

Анализ отдельных предложений показал, что в редких случаях сроки экспозиции могут достигать 2 лет (по крупным жилым домам).



VI. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Цель работы:

1. Исследование состояния рынка жилой недвижимости

2. Требования к содержанию услуг:

Содержание маркетингового исследования должно представлять исследование в следующих сегментах за 2020:

1. *Жилая недвижимость.*

Результаты исследования проводятся с привязкой к дате: 01.01.2021 г. (за 2020)

География исследования: Тамбовская область.

Срок оказания услуг: не позднее «15» января 2019 г. при условии своевременного зачисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя, предусмотренных п. 4.3.1 настоящего Договора.

Форма представления результатов:

- акт оказанных услуг;
- отчет о состоянии рынке жилой недвижимости(в бумажном и электронном виде).

От Заказчика:

Генеральный директор ООО «Оценка+»



От Исполнителя:

Генеральный директор ООО «Центр города»



ПРИЛОЖЕНИЯ

СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Настоящая сегментация приведена в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утв. приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226

Наименование вида использования
1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"
Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 - 01.060
Выращивание зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур
Овощеводство в целом, связанное с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц
Овощеводство в открытом грунте
Овощеводство тепличное
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур в целом
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур. Травы
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур. Кустарники
Садоводство в целом - выращивание многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур
Садоводство плодое
Садоводство ягодно-кустарниковое
Садоводство виноградники
Садоводство ягодники
Выращивание льна и конопли
Животноводство в целом. Связанно с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Включает коды расчета вида использования 01.080 - 01.086
Скотоводство. Хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей)
Скотоводство. Сенокошение, выпас, производство кормов, за исключением кодов расчета вида использования 01.082 - 01.084
Скотоводство. Оленеводство
Скотоводство. Овцеводство
Скотоводство. Коневодство



Скотоводство молочное. Выращивание скота для получения молочной продукции
Скотоводство мясное, за исключением кодов расчета вида использования 01:082 - 01:084. Выращивание скота для получения мясной продукции
Пчеловодство в целом. Разведение, содержание и использование пчел и иных полезных насекомых
Пчеловодство. Размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых, за исключением кода расчета вида использования 01:122
Рыбоводство в целом. Разведение и (или) содержание, выращивание объектов рыбоводства (аквакультуры), за исключением кода расчета вида использования 01:132
Рыбоводство. Водные объекты, предназначенные для рыбоводства
Научное обеспечение сельского хозяйства в целом
Научное обеспечение сельского хозяйства. Растениеводство. Выращивание опытных образцов
Научное обеспечение сельского хозяйства. Животноводство. Сенокосение, выпас, производство кормов
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения ОКС
Питомники в целом
Питомники. Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян
Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур
Разведение декоративных и плодовых, ягодных, овощных культур
Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота
Блокированная жилая застройка. Разведение декоративных и плодовых, ягодных, овощных культур
Ведение огородничества. Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля
Ведение садоводства. Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля
Ведение дачного хозяйства. Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля
Иной вид использования в сегменте "Сельскохозяйственное использование"
2. СЕГМЕНТ "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"
Среднеэтажная жилая застройка в целом
Среднеэтажная жилая застройка. Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры), размещение встроенных в жилой дом подземных гаражей и автостоянок
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) в целом
Многоэтажная жилая застройка. Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры), размещение встроенных в жилой дом подземных гаражей и автостоянок



Иной вид использования в сегменте "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"
3. СЕГМЕНТ "Общественное использование"
Научное обеспечение сельского хозяйства. Размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления научного обеспечения сельского хозяйства, включая размещение коллекций генетических ресурсов растений
Коммунальное обслуживание в целом
Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
Социальное обслуживание в целом
Социальное обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат)
Социальное обслуживание. Размещение ОКС для размещения отделений почты и телеграфа
Социальное обслуживание. Размещение ОКС для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
Бытовое обслуживание в целом
Бытовое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Мастерские мелкого ремонта, ателье
Бытовое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Бани
Бытовое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Прачечные, химчистки
Бытовое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Парикмахерские
Бытовое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Похоронные бюро
Здравоохранение в целом. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Включает коды расчета вида использования 03:041 - 03:042
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
Стационарное медицинское обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре), размещение станций скорой помощи
Образование и просвещение в целом. Размещение ОКС, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Включает коды расчета вида



использования 03.051 - 03.052
Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение ОКС, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
Среднее и высшее профессиональное образование. Размещение ОКС, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий
Культурное развитие в целом
Культурное развитие. Размещение ОКС, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, библиотек, планетариев
Культурное развитие. Размещение ОКС, предназначенных для размещения в них домов культуры, театров, филармоний, цирков
Культурное развитие. Размещение зданий и сооружений для размещения зверинцев, зоопарков, океанариумов
Религиозное использование в целом
Религиозное использование. Размещение ОКС, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, скиты, мечети, синагоги, моленные дома)
Религиозное использование. Размещение ОКС, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы
Религиозное использование. Размещение ОКС, предназначенных для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (воскресные школы, семинарии, духовные училища)
Общественное управление в целом
Общественное управление. Размещение ОКС, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность
Общественное управление. Размещение ОКС, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку
Общественное управление. Размещение ОКС для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации
Обеспечение научной деятельности в целом
Обеспечение научной деятельности. Размещение ОКС для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира - производственных, лабораторных и иных подобных зданий, необходимых для обеспечения научной деятельности
Обеспечение научной деятельности. Размещение ОКС для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) - административных зданий научно-исследовательских организаций
Ветеринарное обслуживание в целом. Размещение ОКС, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Включает коды расчет вида использования 03:101 - 03:104



Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
Приюты для животных. Размещение ОКС, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре
Приюты для животных. Размещение ОКС, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных
Приюты для животных. Размещение ОКС, предназначенных для организации гостиниц для животных
Спорт в целом. Размещение ОКС в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
Спорт. Размещение ОКС в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов
Спорт. Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), сооружения для хранения соответствующего инвентаря
Природно-познавательный туризм. Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок
Природно-познавательный туризм. Устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий
Поля для гольфа или конных прогулок. Размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун
Автомобильный транспорт. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров
Автомобильный транспорт. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
Обеспечение вооруженных сил, охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения воинских, в том числе пограничных воинских, частей и органов управления ими
Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение ОКС, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний. Размещение ОКС для создания мест лишения свободы (поселения)
Историко-культурная деятельность. Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом
Иной вид использования в сегменте "Общественное использование"
4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство"
Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение административных, бытовых и хозяйственно-бытовых зданий и сооружений, объектов общественного питания
Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома на территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки



Среднеэтажная жилая застройка. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома
Многоэтажная жилая застройка. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома
Культурное развитие. Размещение ОКС, предназначенных для размещения в них кинотеатров и кинозалов
Культурное развитие. Устройство площадок для празднеств и гуляний
Деловое управление. Размещение ОКС с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096
Рынки. Размещение ОКС, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м
Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м
Банковская и страховая деятельность. Размещение ОКС, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
Общественное питание. Размещение ОКС в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Развлечения. Размещение ОКС, предназначенных для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов
Развлечения. Размещение ОКС, предназначенных для размещения аквапарков
Развлечения. Размещение ОКС, предназначенных для размещения боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок, за исключением площадок игровых зон
Развлечения. Размещение ОКС, предназначенных для размещения ипподромов
Развлечения. Размещение ОКС, предназначенных для размещения в игорных зонах игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, включая размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон, в случае расположения этих объектов на одном земельном участке
Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса
Выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение ОКС, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
Спорт. Размещение ОКС водных видов спорта (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
Поля для гольфа или конных прогулок. Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и создание вспомогательных сооружений



Охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации, размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности
Иной вид использования в сегменте "Предпринимательство"
5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)"
Передвижное жилье. Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенные для общего пользования
Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, за исключением кодов расчета видов использования 04:097, 05:020, 05:022, 05:030
Объекты придорожного сервиса. Предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса
Спорт. Размещение спортивных баз и лагерей - ОКС для временного проживания, питания спортсменов, для бытовых нужд
Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей
Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыбака
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний. Размещение ОКС для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы)
Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения
Санаторная деятельность. Размещение лечебно-оздоровительных лагерей
Иной вид использования в сегменте "Отдых (рекреация)"
6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность"
Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов
Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для переработки продукции
Звероводство в целом. Разведение в неволе ценных пушных зверей.
Звероводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов
Звероводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции
Птицеводство в целом. Разведение домашних пород птиц, в том числе водоплавающих
Птицеводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов
Птицеводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции
Свиноводство в целом



Свиноводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов
Свиноводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции
Пчеловодство. Размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства
Рыбоводство. Размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры), зданий и сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции рыбоводства
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
Питомники. Размещение сооружений, необходимых для выращивания и реализации продукции, указанной в коде расчета вида использования 01:171
Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182
Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники
Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства
Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи (отвод канализационных стоков, водопроводы, линии электропередач, газопроводы, линии связи и прочие линейные объекты)
Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Размещение ОКС, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)
Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)
Объекты придорожного сервиса. Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей
Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса
Причалы для маломерных судов. Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом
Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр закрытым (шахты, скважины) способом
Недропользование. Размещение ОКС, в том числе подземных, в целях добычи недр



Недропользование. Размещение ОКС, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке
Недропользование. Размещение ОКС, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории
Тяжелая промышленность. Размещение ОКС горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования
Автомобилестроительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей
Легкая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности
Фармацевтическая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон
Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий
Нефтехимическая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия
Строительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
Энергетика. Размещение объектов гидроэнергетики, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (гидротехнических сооружений)
Энергетика. Размещение объектов тепловых станций и других электростанций, за исключением кода расчета вида использования 06:073, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов)
Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012
Атомная энергетика. Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений
Атомная энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции
Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением



железнодорожных перевалочных складов
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
Обеспечение космической деятельности. Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники
Обеспечение космической деятельности. Размещение командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности
Целлюлозно-бумажная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них
Целлюлозно-бумажная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации
Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей
Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций
Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта
Железнодорожный транспорт. Размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами
Железнодорожный транспорт. Размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт
Железнодорожный транспорт. Размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)
Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений
Водный транспорт. Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение ОКС внутренних водных путей, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок
Водный транспорт. Размещение ОКС морских портов и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений



Водный транспорт. Размещение ОКС гидротехнических сооружений, за исключением кодов расчета вида использования 07:030, 07:031
Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем
Воздушный транспорт. Размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов)
Воздушный транспорт. Размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов
Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов
Трубопроводный транспорт. Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации трубопроводов, предусмотренных кодом расчета вида использования 07:050
Обеспечение вооруженных сил. Размещение ОКС, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов
Обеспечение вооруженных сил. Размещение ОКС, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты)
Обеспечение вооруженных сил. Размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования
Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
Заготовка древесины. Частичная переработка и хранение древесины, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен)
Заготовка древесины. Создание лесных дорог
Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений), за исключением кодов расчета вида использования 06:070, 07:030 - 07:032
Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов
Иной вид использования в сегменте "Производственная деятельность"
7. СЕГМЕНТ "Транспорт"
Объекты гаражного назначения. Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей надземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке)
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
Рынки. Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
Обслуживание автотранспорта в целом. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в кодах расчета вида использования 02:071, 03:012, 04:021, 04:031



Обслуживание автотранспорта. Размещение открытых площадок, предназначенных для хранения автотранспорта
Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и заблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек
Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей подземных, независимо от этажности и количества парковочных мест, в том числе не разделенных на гаражные боксы, предназначенных для хранения автотранспорта, с возможностью размещения автомобильных моек
Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей многоярусных, независимо от этажности и количества парковочных мест, в том числе не разделенных на гаражные боксы, предназначенных для хранения автотранспорта, с возможностью размещения автомобильных моек
Автомобильный транспорт. Под оборудование для открытых стоянок автомобильного транспорта
Автомобильный транспорт. Размещение депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
Иной вид использования в сегменте "Транспорт"
8. СЕГМЕНТ "Обеспечение обороны и безопасности"
Охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос
Иной вид использования в сегменте "Обеспечение обороны и безопасности"
9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство"
Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки
Блокированная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории блокированной жилой застройки
Среднеэтажная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории квартальной застройки
Многоэтажная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории квартальной застройки
Охота и рыбалка. Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы
Охрана природных территорий. Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады), сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными
Курортная деятельность. Использование для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах зоны горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта



Санаторная деятельность. Обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи)
Размещение в границах населенных пунктов набережных, береговых полос водных объектов общего пользования
Размещение в границах населенных пунктов скверов, бульваров, малых архитектурных форм благоустройства
Ведение садоводства. Размещение хозяйственных строений и сооружений
Ведение дачного хозяйства. Размещение хозяйственных строений и сооружений
Иной вид использования в сегменте "Деятельность по особой охране и изучению природы"
10. СЕГМЕНТ "Использование лесов"
Заготовка древесины. Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, а также выращенных трудом человека, в том числе гражданами для собственных нужд, охрана и восстановление лесов
Лесные плантации. Выращивание и рубка лесных насаждений
Заготовка лесных ресурсов. Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов
Резервные леса. Деятельность, связанная с охраной лесов
Иной вид использования в сегменте "Использование лесов"
11. СЕГМЕНТ "Водные объекты"
Общее пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены)
Специальное пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)
Иной вид использования в сегменте "Водные объекты"
12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас"
Обеспечение вооруженных сил. Обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов
Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений
Специальная деятельность. Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, полигонов по захоронению бытового мусора и отходов
Специальная деятельность. Размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов), объектов по сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки



Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
Иной вид использования в сегменте "Специальное, ритуальное использование, запас"
13. СЕГМЕНТ "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка"
Индивидуальное жилищное строительство в целом
Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений, исходя из минимальных норм отвода земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом
Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный), размещение индивидуальных гаражей и вспомогательных сооружений исходя из минимальных норм отвода участков для малоэтажных многоквартирных жилых домов
Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом
Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных
Блокированная жилая застройка в целом
Блокированная жилая застройка. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти, и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений
Ведение огородничества. Размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции
Ведение садоводства. Размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры
Ведение дачного хозяйства. Размещение жилого дачного дома, не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей
Иной вид использования в сегменте "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка"
14. СЕГМЕНТ "Иное использование"

