



**МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ  
значений основных ценообразующих факторов на рынке  
земельных участков населенных пунктов и земель  
промышленности Тамбовской области**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ: 25.01.2019**

**ТАМБОВ 2019**

# 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. Сулягину*

*Уважаемый Владислав Юрьевич!*

Во исполнение договора № 2 от 15.01.2019 г. ООО «Центр города» провело анализ значений основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков из состава земель населенных пунктов и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Тамбовской области.

Настоящие оценки выполнены на основе эмпирических данных по рынку недвижимости Тамбовской области. Все оценки выполнены в соответствии с техническим заданием по состоянию на 01.01.2018 г. По результатам проведенного нами исследования составлен настоящий отчет.

С уважением,  
Генеральный директор



**Черемисин А. А.**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМОМ ИССЛЕДОВАНИИ</b>	<b>4</b>
<b>II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИССЛЕДОВАНИЯ И ИСПОЛНИТЕЛЕ</b> .....	<b>5</b>
<b>III. МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ</b> .....	<b>5</b>
<b>IV. ПРИМЕНЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ</b> .....	<b>8</b>
<b>IV. КОРРЕКТИРОВКИ В ОТНОШЕНИИ СЕГМЕНТА «ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ» РЫНКА ЗЕМЛИ</b> .....	<b>9</b>
<b>V. КОРРЕКТИРОВКИ В ОТНОШЕНИИ СЕГМЕНТА «ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ЗЕМЕЛЬ ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ» РЫНКА ЗЕМЛИ</b> .....	<b>30</b>
<b>VI. ДОЛЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>41</b>
<b>VII. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	<b>42</b>
<b>VIII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ</b> .....	<b>43</b>
<b>VIII. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ</b> .....	<b>45</b>



## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМОМ ИССЛЕДОВАНИИ

Таблица 1. Основание для проведения настоящего исследования

Основание для проведения исследования
Договор № 2 от 15.01.2019 г.

Таблица 2. Вынесенные на исследование вопросы

Вынесенные на исследование вопросы
Каков диапазон значений основных ценообразующих факторов на рынке земель населенных пунктов и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения?

Таблица 3. Дата проведения исследования и сроки проведения исследования

<i>Дата, по состоянию на которую произведен анализ:</i>	01.01.2018 г
<i>Срок проведения исследования:</i>	С 15.01.2019 г по 25.01.2019 г
<i>Форма отчета:</i>	Полный, на русском языке

Таблица 4. Исследуемые ценообразующие факторы в различных сегментах

<i>Исследуемые ценообразующие факторы в сегменте земель населенных пунктов</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</li> <li>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</li> <li>Условия продажи</li> <li>Условия рынка</li> <li>Возможность торга</li> <li>Вид использования и (или) зонирование, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> <li>Вид разрешенного использования</li> </ul> </li> <li>Физические характеристики <ul style="list-style-type: none"> <li>Местоположение (часть города, адрес)</li> <li>Транспортная доступность</li> <li>Свойства земельного участка (рельеф)</li> <li>Свойства земельного участка (конфигурация)</li> <li>Инженерное обеспечение земельного участка, в том числе: водопровод и канализация, газоснабжение, электроснабжение (ЛЭП)</li> <li>Наличие улучшений на земельном участке</li> </ul> </li> </ul>
<i>Исследуемые ценообразующие факторы в сегменте земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</li> <li>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</li> <li>Условия продажи</li> <li>Условия рынка</li> <li>Возможность торга</li> <li>Вид использования и (или) зонирование, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> <li>Вид разрешенного использования</li> </ul> </li> <li>Физические характеристики <ul style="list-style-type: none"> <li>Местоположение (часть города, адрес)</li> <li>Транспортная доступность</li> <li>Свойства земельного участка (рельеф)</li> <li>Свойства земельного участка (конфигурация)</li> <li>Инженерное обеспечение земельного участка, в том числе: водопровод и канализация, газоснабжение, электроснабжение (ЛЭП)</li> <li>Наличие улучшений на земельном участке</li> </ul> </li> </ul>



## II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИССЛЕДОВАНИИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

**Таблица 6. Сведения о заказчике**

<i>Сведения о заказчике</i>	<p>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          Р/с:40702810826100029496/ Банк: ОАО АКБ "Авангард" г. Москва          БИК: 044525201          Кор/с: 301018200000000201Телефон: (4752) 388-388/ Отдел оценки: (4752) 388-388          Факс: (4752) 388-388          Е-mail: <a href="mailto:mail@ocenka-plus.pro">mail@ocenka-plus.pro</a> / <a href="mailto:ocenka-plus68@yandex.ru">ocenka-plus68@yandex.ru</a>          Сайт: <a href="http://www.ocenka-plus.pro">http://www.ocenka-plus.pro</a></p>
-----------------------------	--

**Таблица 7. Сведения исполнителя**

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

**Таблица 8. Сведения об эксперте**

<i>Сведения об эксперте</i>	Шустов Александр Арсеньевич, риэлтор, стаж с 2001 года.
-----------------------------	---

## III. МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Настоящее исследование основано на коллективных оценках риэлторов г. Тамбова и Тамбовской области (г. Мичуринск, г. Котовск, г. Жердевка, г. Рассказово). В ходе исследования было опрошено 14 риэлторов г. Тамбова, 2 риэлтора г. Мичуринска, 1 риэлтор г. Котовска, 1 риэлтор г. Жердевка и 1 риэлтор г. Рассказово. Общее количество экспертных оценок составило 19.

Процедура оценки включала несколько этапов:

1. *Получение индивидуальных оценок.* В ходе экспертных оценок каждому эксперту предлагалось дать оценку значения ценообразующего фактора с выделением минимального и максимального значения.



Таблица 9. Пример формы экспертной оценки

Уровень градации	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>земельные участки под офисно-торговой недвижимостью</i>		
отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком) к цене аналогичных участков, расположенных внутри квартала (в местах с низким трафиком)	<b>1,250</b>	<b>1,350</b>

По результатам индивидуальных экспертных оценок вырабатывалось коллективное мнение.

### 2. Получение минимального и максимального значения каждого ценообразующего фактора.

С этой целью находилось среднее значение по минимальным и максимальным оценкам каждого ценообразующего фактора.

$$\bar{x}_{min} = \frac{\sum_{i=1}^n x_{min.i}}{n}$$

Где:  $x_{min.i}$  – индивидуальная оценка минимального значения ценообразующего фактора;  $n$  – количество индивидуальных оценок каждого ценообразующего фактора;

$$\bar{x}_{max} = \frac{\sum_{i=1}^n x_{max.i}}{n}$$

Где:  $x_{min.i}$  – индивидуальная оценка минимального значения ценообразующего фактора;  $n$  – количество индивидуальных оценок каждого ценообразующего фактора;

При проведении часто возникает необходимость исключения нетипичных оценок – «статистических выбросов» (или говоря языком статистики, грубых ошибок/погрешностей). Природа таких выбросов может быть различна: от ошибочного значения результирующего признака и/или независимых переменных до нетипичного подбора значений независимых переменных.

Независимо от природы таких ошибок корректность исследования требует исключения их из выборки. В качестве критериев отсева могут использоваться «правило стандартных отклонений», критерии Граббса, Смирнова-Граббса, Титьена-Мура и т.п. В рамках настоящего исследования тест на наличие выбросов проведен на основе критерия Смирнова-Граббса ( $t$ ). Предварительно выборка ранжируется, рассчитывается среднее значение и стандартное отклонение по выборке. А затем анализируются максимальное и минимальное значение выборки на наличие грубой ошибки с целью чего для них рассчитывается  $t_{расч}$ .

$$t_{расч} = \frac{|x_i - \bar{x}|}{\sigma}$$

Расчётное значение сравнивают с табличным  $t_{\alpha}$ . Если  $t_{расч} > t_{\alpha}$  результат  $x_i$  считают грубой ошибкой и отбрасывают. По результатам отсева грубых ошибок формируется окончательная выборка.

Указанный алгоритм был применен при формировании и максимального, и минимального значения ценообразующего факторов.

### 3. Расчет рекомендуемых значений значения каждого ценообразующего фактора.



По результатам коллективных оценок максимального ( $\bar{x}_{max}$ ) и минимального значения ( $\bar{x}_{min}$ ) рассчитывалось рекомендуемое значение каждого ценообразующего фактора ( $\bar{x}$ ).

$$\bar{x} = \frac{\bar{x}_{max} + \bar{x}_{min}}{2}$$

Результаты коллективных оценок приведены в форме следующих таблиц.

Таблица 10. Пример результатов коллективных оценок

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>земельные участки под офисно-торговой недвижимостью</i>			
отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком) к цене аналогичных участков, расположенных внутри квартала (в местах с низким трафиком)	<b>1,300</b>	<b>1,250</b>	<b>1,350</b>

Следует также отметить, что в отдельных случаях может быть целесообразным применения не рекомендуемого значения ценообразующего фактора (по сути, среднего), а максимального или минимального. Выбор значения из диапазона является прерогативой пользователя сборника и требует детального обоснования.



#### IV. ПРИМЕНЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ

Применения результатов настоящего исследования предполагает соотнесение стоимостных коэффициентов.

В практических целях выявление различий (корректировки/поправки) между значениями стоимостных коэффициентов может быть получено по следующей формуле:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right] * 100\% \quad (1)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{oo}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки;

$C_{oa}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога.

Разберем на примере. Оценивается земельный участок, расположенный в красной линии. Аналог расположен внутриквартально.

Таблица 11. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих транспортную доступность

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>земельные участки под офисно-торговой недвижимостью</i>			
отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком) к цене аналогичных участков, расположенных внутри квартала (в местах с низким трафиком)	<b>1,300</b>	<b>1,250</b>	<b>1,350</b>

Величина корректировки будет рассчитываться как:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right] * 100\% = \left[ \frac{1,30}{1,00} - 1 \right] * 100\% = 30\% \quad (2)$$



#### IV. КОРРЕКТИРОВКИ В ОТНОШЕНИИ СЕГМЕНТА «ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ» РЫНКА ЗЕМЛИ

В соответствии с техническим заданием в рамках земель населенных пунктов анализируются основные ценообразующие факторы в следующих подсегментах:

- Земельные участки под офисно-торговой недвижимостью;
- Земельные участки под индустриальной недвижимостью.

В рамках настоящего исследования в соответствии с техническим заданием были проанализированы следующие ценообразующие факторы.

Таблица 12. Перечень ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Условия продажи
Условия рынка
<i>Возможность торга</i>
Вид использования и (или) зонирование, в том числе:
<i>Вид разрешенного использования</i>
Физические характеристики
<i>Местоположение (часть города, адрес)</i>
<i>Транспортная доступность</i>
<i>Свойства земельного участка (рельеф)</i>
<i>Свойства земельного участка (конфигурация)</i>
<i>Инженерное обеспечение земельного участка, в том числе: водопровод и канализация, газоснабжение, электроснабжение (ЛЭП)</i>
<i>Наличие улучшений на земельном участке</i>

##### **1. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ**

Данный фактор отражает объем передаваемых прав. Анализ рынка показал, что отчуждение имущества на рынке осуществляется на правах собственности и аренды. Однако на практике сделки купли-продажи и аренды различаются временными горизонтами владения и объемами передаваемых правомочий. Кроме того, предлагаемая на рынке аренда подразумевает заключение договора аренды и не продажу права аренды. В этой связи корректнее рассматривать рынок аренды и купли-продажи как два самостоятельных сегмента рынка и для целей оценки следует подбирать аналоги из соответствующего сегмента рынка. При этом следует учитывать, что стоимость права аренды зависит от оставшегося срока аренды. В целях исследования выделим следующим сроки аренды:

- до 1 года;
- от 1 года до 5 лет;
- от 5 лет до 10 лет;
- свыше 10 лет.

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.



Таблица 13. Соотношение стоимостных коэффициентов по ценообразующему фактору  
**ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ)  
 ЭТИХ ПРАВ**

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
Собственность	<b>1</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Аренда сроком свыше 10 лет	<b>0,885</b>	<b>0,850</b>	<b>0,920</b>
Аренда на срок от 5 лет до 10 лет	<b>0,795</b>	<b>0,740</b>	<b>0,850</b>
Аренда на срок от 1 года до 5 лет	<b>0,35</b>	<b>0,280</b>	<b>0,420</b>
Аренда на срок до 1 года	<b>0,1</b>	<b>0,080</b>	<b>0,120</b>

Источник: собственные оценки.

## **2. УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ СОСТОЯВШЕЙСЯ ИЛИ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ**

Различные условия финансирования могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены за другое идентичное имущество. Обычной или типовой сделкой на рынке можно признать сделку, финансируемую за счет собственных средств, а расчет осуществляется единовременной суммой. Однако другие сделки могут финансироваться по иной схеме: например, за счет заемных средств, расчет может вестись перечислением серии платежей.

Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового леввереджа или эффекта финансового рычага. Корректировка на условия финансирования существенно различается в каждом конкретном случае и может быть посредством соотношения коэффициентов, отражающих долю финансирования сделки за счет собственного капитала. Сам коэффициент (Кск) рассчитывается как:

$$K_{ск} = СК/К$$

*СК* – собственный капитал, используемый для финансирования сделки;

*К* – общая сумма капитала (стоимость объекта).

## **3. УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ**

Обычными условиями продажи являются рыночные. На практике это означает надлежащий маркетинг, при этом продавец не вынужден продавать, а покупатель не обязан приобретать имущество. Однако далеко не все сделки предполагают рыночные условия продажи. К примеру, в некоторых ситуациях продавец спешит продать имущество. Такие условия не могут быть признаны рыночными. При условиях срочной продажи величина скидки может колебаться в очень широком диапазоне.

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.



Таблица 14. Соотношение стоимостных коэффициентов по ценообразующему фактору  
УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
Рыночные условия	<b>1</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Ускоренная продажа	<b>0,750</b>	<b>0,600</b>	<b>0,900</b>

Источник: собственные оценки.

#### 4. УСЛОВИЯ РЫНКА (ВОЗМОЖНОСТЬ ТОРГА)

Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен.

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.

Таблица 15. Соотношение стоимостных коэффициентов по ценообразующему фактору  
ВОЗМОЖНОСТЬ ТОРГА

Уровень градации	Средняя скидка на торг	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>земельные участки под офисно-торговой недвижимостью</i>			
Величина скидки на торг	<b>9,500</b>	<b>5,000</b>	<b>14,000</b>
<i>земельные участки под индустриальной недвижимостью</i>			
Величина скидки на торг	<b>12,000</b>	<b>7,000</b>	<b>17,000</b>

Источник: собственные оценки.

#### 5. ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И (ИЛИ) ЗОНИРОВАНИЕ (РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ).

Вид разрешенного использования определяет характер застройки участка. Существующие виды разрешенного использования в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утв. приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 выделяется 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.

Более подробное деление в приложение к настоящему исследованию. Анализ методических указаний о государственной кадастровой оценке, утв. приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 позволяет агрегировать группы ВРИ:

- Земельные участки под офисно-торговой застройкой включают:
  - 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"<sup>1</sup>;
  - 3 сегмент "Общественное использование";
  - 4 сегмент "Предпринимательство";
- Земельные участки под индустриальной застройкой включают:
  - 6 сегмент "Производственная деятельность";
  - 7 сегмент "Транспорт"

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.

Таблица 16. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих группу ВРИ (сегмент)

Уровень градации	2. сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"	3 сегмент "Общественное использование"	4 сегмент "Предпринимательство"
земельные участки под офисно-торговой недвижимостью	1,07	0,75	1,00

Таблица 17. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих группу ВРИ (сегмент)

Уровень градации	6 сегмент "Производственная деятельность"	7 сегмент "Транспорт"
земельные участки под индустриальной недвижимостью	1,00	0,81

Источник: собственные оценки.

## **6. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

Данный ценообразующий 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. Наиболее значимым данный ценообразующий фактор в отношении земель, используемых под размещение офисно-торговой недвижимости.

В рамках экономического деления города Тамбова были выделены следующие категории:

- Центр города Тамбова;
- Юг города Тамбова;
- Запад города Тамбова;
- Север города Тамбова;

<sup>1</sup> В рамках данного сегмента распространена смешанная застройка (многоквартирные дома с общественно-деловой застройкой на первых этажах)



- Восток города Тамбова;
- Район МЖК/Пехотка города Тамбова;
- Пос. Радужный/пос. Северный города Тамбова;
- Пригороды города Тамбова (населенные пункты Тамбовского района, являющиеся спутниками города Тамбова, такие как п. Покрово-Пригородный, п. Крутые выселки, д. Красненькая, с. Донское, п. Перикса, п. Строитель и т.п.).





Рис. 4 Экономическое районирование города Тамбова



Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.

Таблица 18. Диапазон значений ценообразующего фактора - коэффициентов на местоположение в г. Тамбове

Наименование		Тамбов, Центр	Тамбов, Юг	Тамбов, Запад	Тамбов, Север	Тамбов, Восток	Тамбов, (МЖК/ Пехотка)	Тамбов, (Радужный/ Северный)	Пригороды Тамбова
Отношение средних цен соответствующих районов г. Тамбова к средним ценам центра г. Тамбова	от	1,000	0,950	0,810	0,900	0,810	0,800	0,780	0,700
	до	1,000	0,850	0,760	0,800	0,760	0,700	0,700	0,600
	среднее	1,000	0,900	0,785	0,850	0,785	0,750	0,740	0,650

При отнесении к тому или иному району, кроме карты следует также руководствоваться описанием ключевых пограничных улиц.

Таблица 19. Ключевые пограничные улицы

Экономические районы	Ключевые пограничные улицы
· Центр города Тамбова;	Лермонтовская, Набережная, Бориса Васильева, Пролетарская, Октябрьская, Железнодорожная
· Юг города Тамбова;	Лермонтовская, Южная, Клубная, путепровод
· Запад города Тамбова;	Лермонтовская, Елецкая, Октябрьская, Пролетарская, Заводская, Степная, Мичуринская, Магистральная
· Север города Тамбова;	Мичуринская, Пролетарская, Советская, бул. Энтузиастов, Рылеева, Свободная
· Восток города Тамбова;	Урожайная, Советская, Бориса Васильева, Набережная
· Район МЖК/Пехотка города Тамбова;	Аграрная, Южная, Клубная, Андреевская, путепровод
· Пос. Радужный/пос. Северный города Тамбова;	Мичуринская, Свободная, Магистральная
· Пригороды города Тамбова (населенные пункты Тамбовского района, являющиеся спутниками города Тамбова, такие как п. Покрово-Пригородный, п. Крутые выселки, д. Красенькая, с. Донское, п. Перикса, п. Строитель и т.п.).	д. Крутые выселки, д. Красенькая, с. Донское, с. Татаново, п. Перикса, п. Строитель, п. Бокино, п. Покрово-Пригородное, с. Стрельцы, п. Тригуляй, п. Георгиевский

По общему правилу при проведении оценок при определении границ пригородов следует полагаться на следующий рисунок.



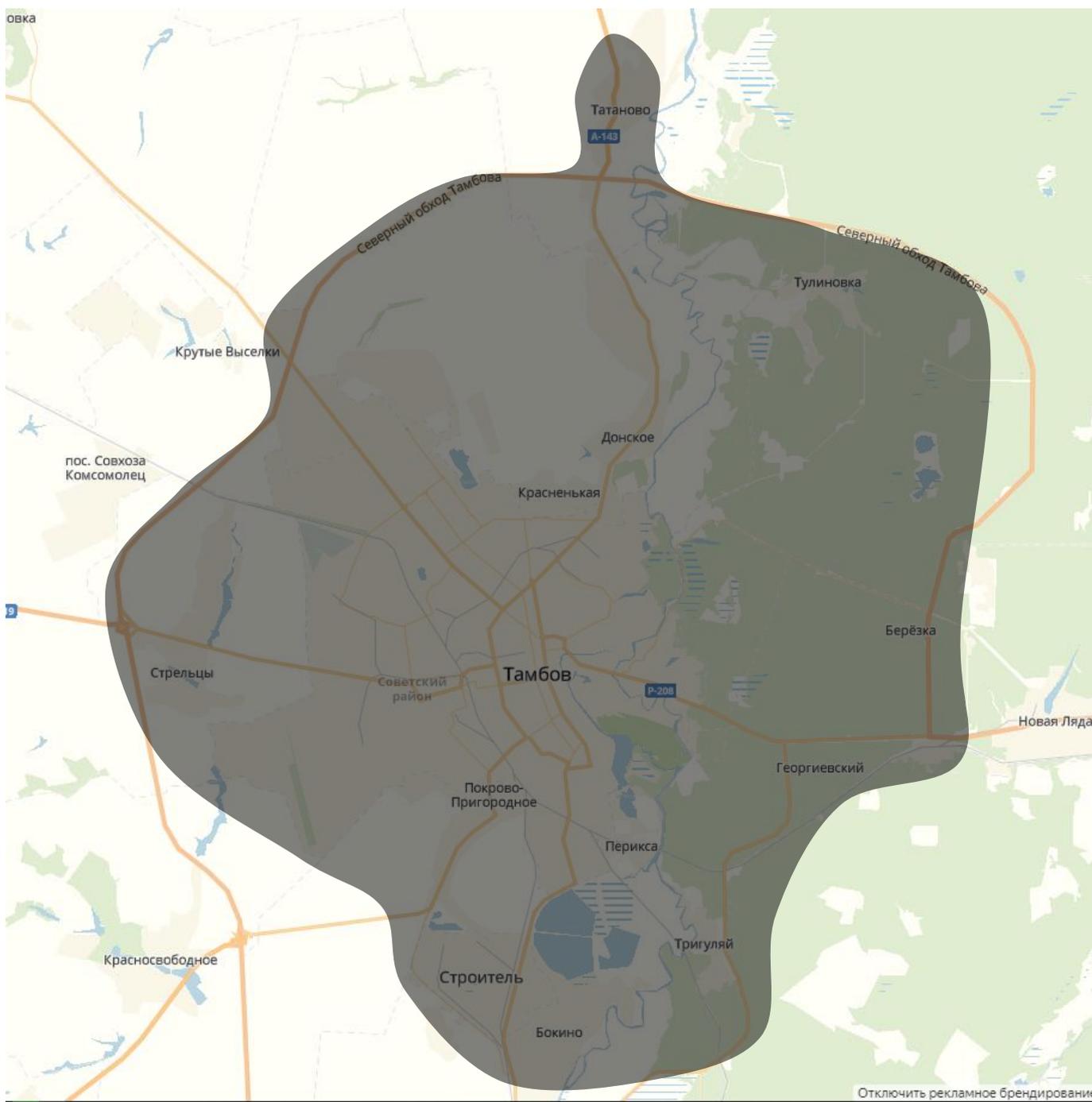


Рис. 5 Граница пригородов Тамбова

При проведении районирования других городов области не было выявлено такого детального районирования. В этой связи при проведении оценки рекомендуется исходить из деления указанных населенных пунктов на центр и окраины.



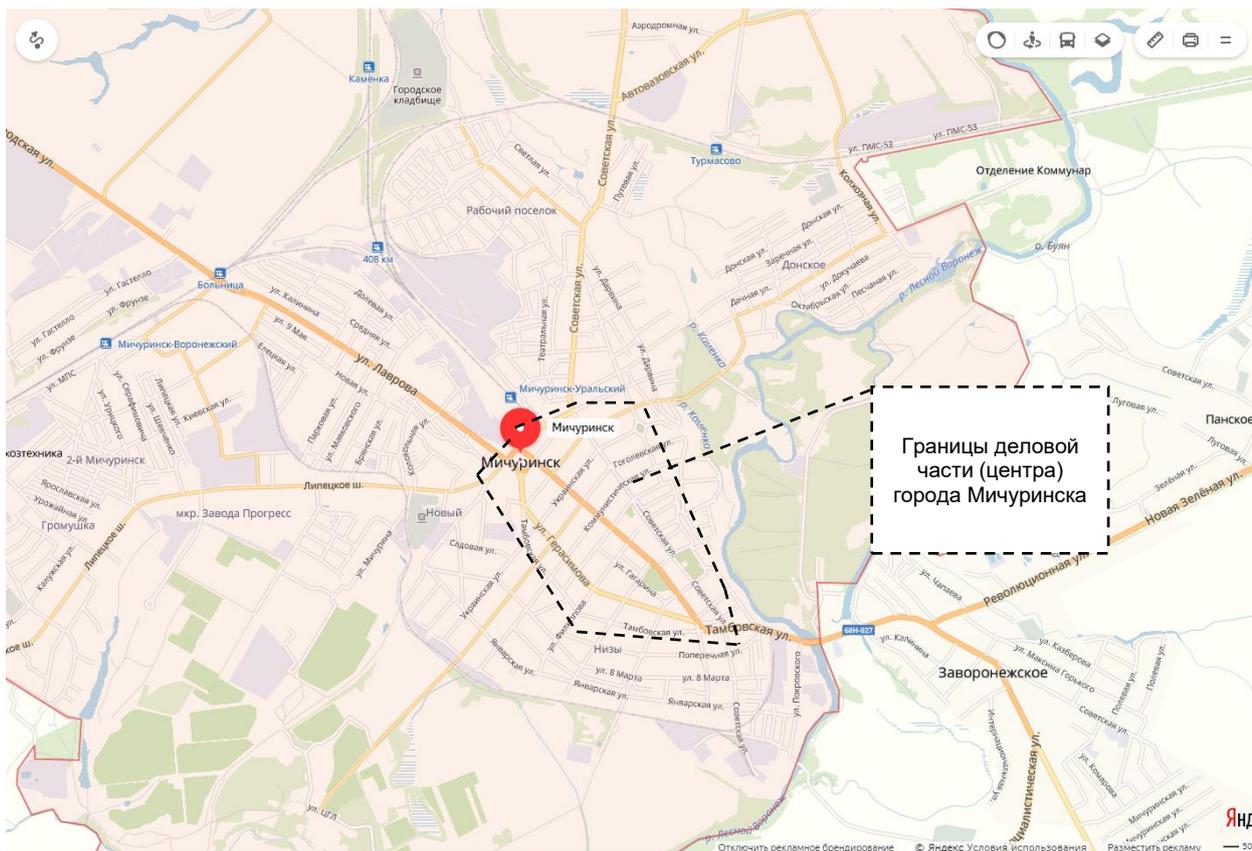


Рис. 6 Экономическое районирование города Мичурина

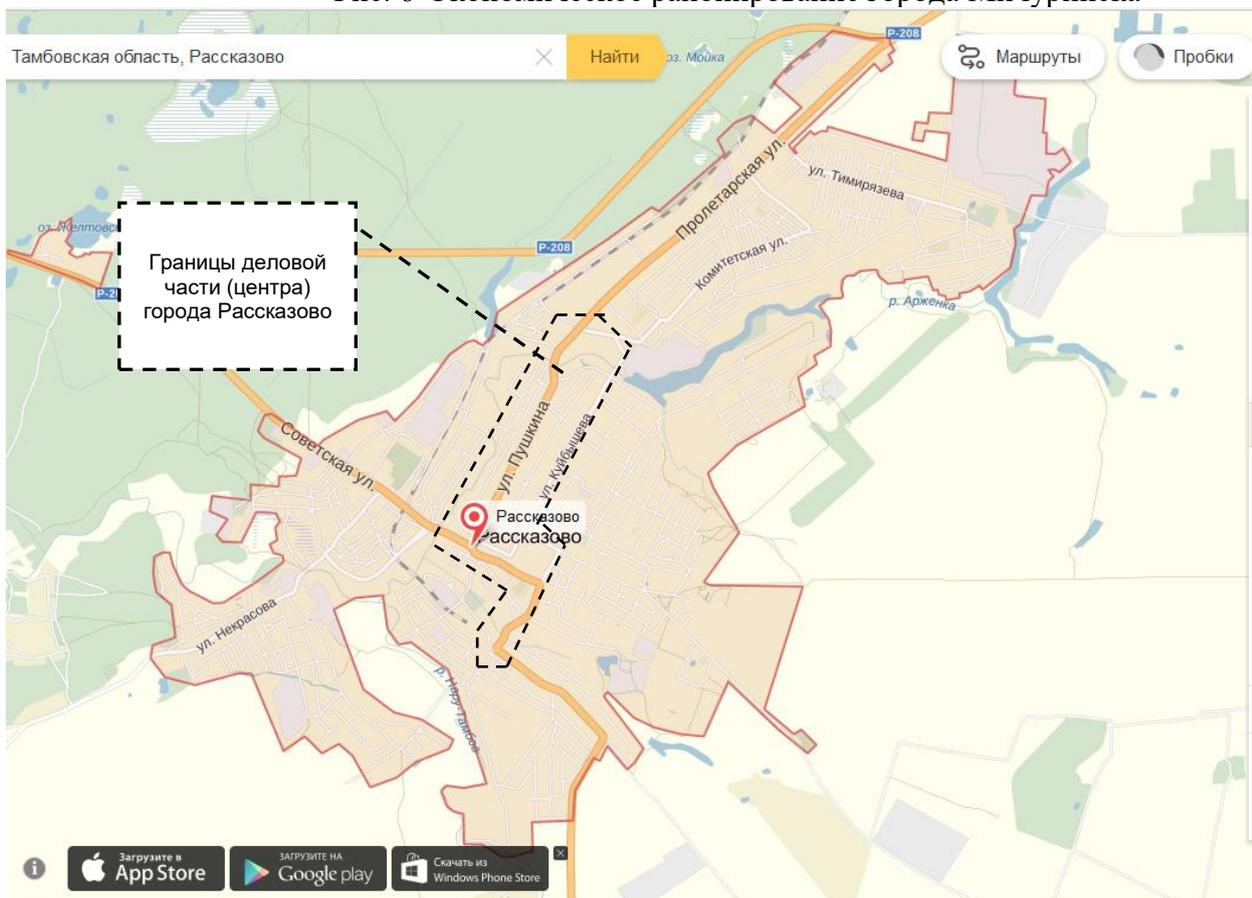


Рис. 4 Экономическое районирование города Рассказово





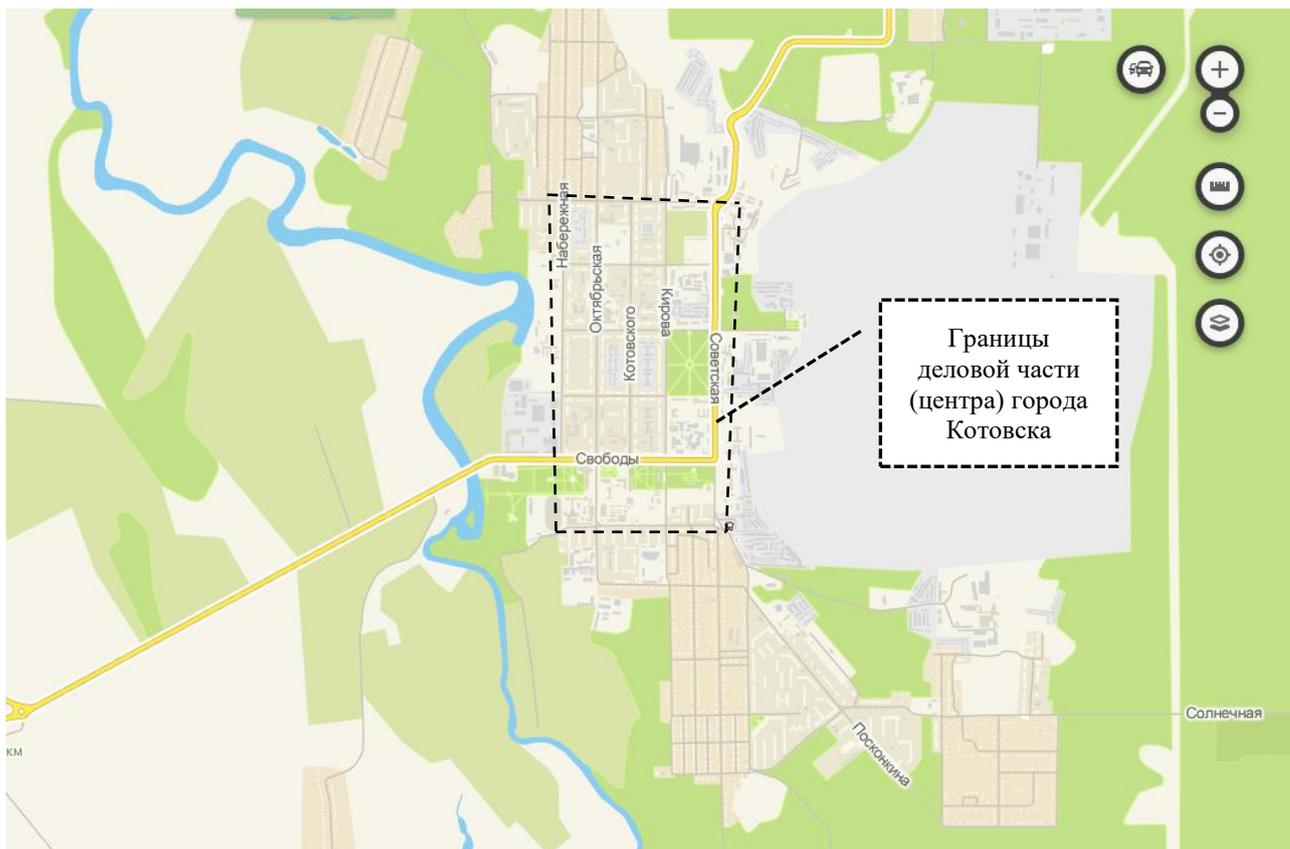


Рис. 7 Экономическое районирование г. Котовска

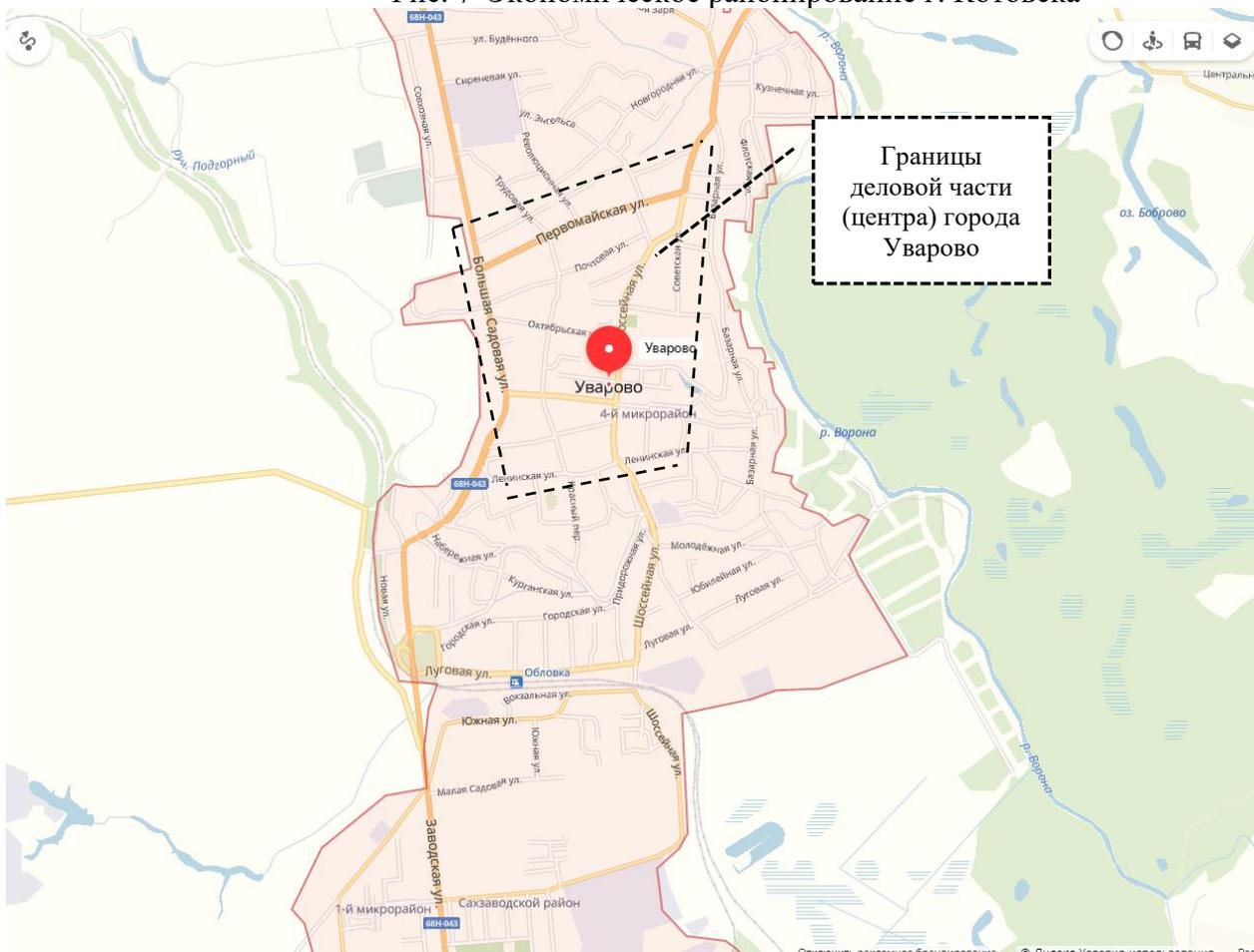


Рис. 8 Экономическое районирование г. Уварово



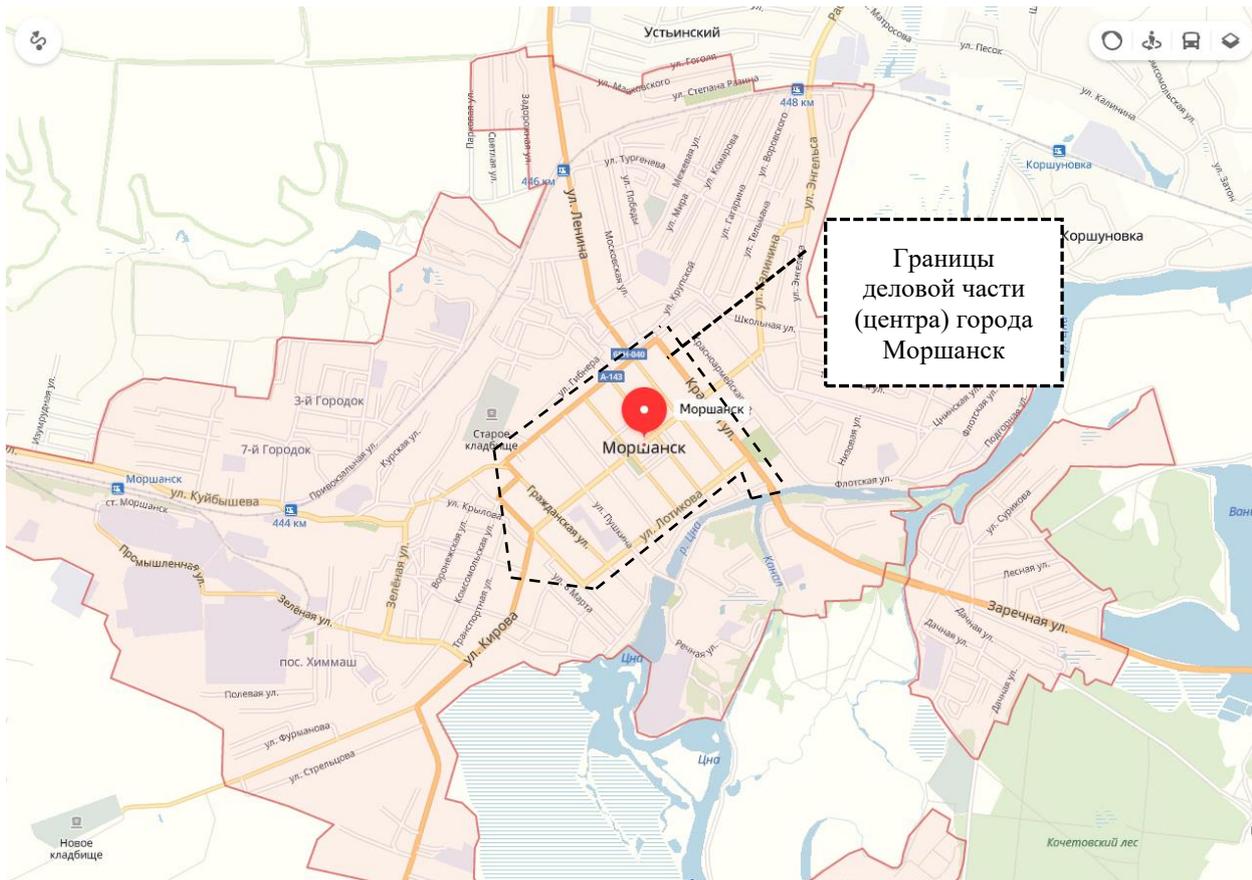


Рис. 9 Экономическое районирование г. Моршанска

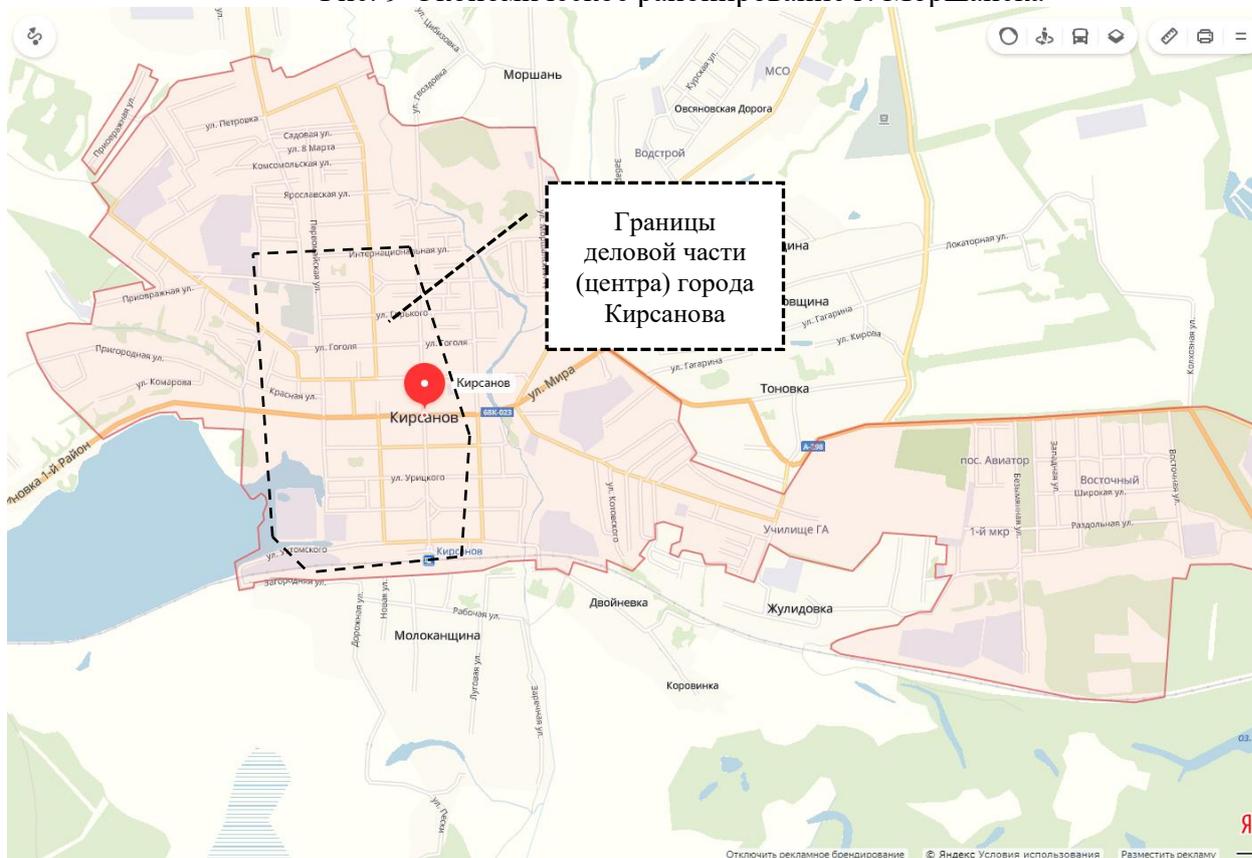


Рис. 4 Экономическое районирование г. Кирсанова



Таблица 20. Диапазон значений ценообразующего фактора - коэффициентов на местоположение 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	0,175*	0,12*
	окраина	1	0,510	0,374	0,374	0,298	0,298	0,357	0,298		
	среднее	1	0,555	0,407	0,407	0,324	0,324	0,389	0,324		

*Источник:* собственные оценки.

Вместе с тем, в отдельных сделках цены могут выходить за указанные диапазоны.

\* В отношении прочих районных центров и прочих населенных пунктов невозможно выделить центр и окраину соответствующего населенного пункта.



## **7. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Данный фактор сложносоставной и включает большое количество простых элементов. Далее рассматриваются отдельные элементы, входящие в физические характеристики недвижимости.

### **7.1. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ**

Этот фактор отвечает за удобство подъезда к объекту недвижимости, наличия железнодорожной ветки 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 наличие ж/д ветки).

Таблица 21. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих транспортную доступность

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>земельные участки под офисно-торговой недвижимостью</i>			
отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком) к цене аналогичных участков, расположенных внутри квартала (в местах с низким трафиком)	<b>1,300</b>	<b>1,250</b>	<b>1,350</b>
<i>земельные участки под индустриальной недвижимостью</i>			
Отношение цены земельных участков с ж/д веткой к цене участков без ж/д ветки	<b>1,135</b>	<b>1,100</b>	<b>1,170</b>

### **7.2. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**

Это фактор описывает оснащение земельных участков инженерным оборудованием, в частности подводом таких коммуникаций как водоснабжение и канализация, отопление, электроснабжение.

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.

Таблица 22. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих наличие наличие/отсутствие инженерного обеспечения

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>земельные участки под офисно-торговой недвижимостью</i>			
<i>Электроснабжение</i>			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных данным видом коммуникации (коммуникации заведены на участок и оплачено подключение), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	<b>1,160</b>	<b>1,120</b>	<b>1,200</b>



Отношение удельной цены земельных участков, данный вид коммуникаций у которых находится на границе участка (коммуникации по границе участка, но подключение не оплачено), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	<b>1,130</b>	<b>1,100</b>	<b>1,160</b>
<i>Газоснабжение</i>			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных данным видом коммуникации (коммуникации заведены на участок и оплачено подключение), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	<b>1,150</b>	<b>1,120</b>	<b>1,180</b>
Отношение удельной цены земельных участков, данный вид коммуникаций у которых находится на границе участка (коммуникации по границе участка, но подключение не оплачено), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	<b>1,110</b>	<b>1,080</b>	<b>1,140</b>
<i>Водоснабжение/канализация</i>			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных данным видом коммуникации (коммуникации заведены на участок и оплачено подключение), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	<b>1,160</b>	<b>1,130</b>	<b>1,190</b>
Отношение удельной цены земельных участков, данный вид коммуникаций у которых находится на границе участка (коммуникации по границе участка, но подключение не оплачено), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	<b>1,140</b>	<b>1,120</b>	<b>1,160</b>
<i>земельные участки под индустриальной недвижимостью</i>			
<i>Электроснабжение</i>			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных данным видом коммуникации (коммуникации заведены на участок и оплачено подключение), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	<b>1,165</b>	<b>1,130</b>	<b>1,200</b>
Отношение удельной цены земельных участков, данный вид коммуникаций у которых находится на границе участка (коммуникации по границе участка, но подключение не оплачено), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	<b>1,145</b>	<b>1,130</b>	<b>1,160</b>
<i>Газоснабжение</i>			



Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных данным видом коммуникации (коммуникации заведены на участок и оплачено подключение), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	1,165	1,130	1,200
Отношение удельной цены земельных участков, данный вид коммуникаций у которых находится на границе участка (коммуникации по границе участка, но подключение не оплачено), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	1,125	1,100	1,150
<i>Водоснабжение/канализация</i>			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных данным видом коммуникации (коммуникации заведены на участок и оплачено подключение), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	1,160	1,130	1,190
Отношение удельной цены земельных участков, данный вид коммуникаций у которых находится на границе участка (коммуникации по границе участка, но подключение не оплачено), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	1,140	1,120	1,160

*Источник:* собственные оценки.

### 7.3. РЕЛЬЕФ

Форма рельефа – искажение поверхности земельного участка от горизонтальной плоскости. Участок может иметь рельеф, форму которого можно исправить для целей будущего строительства, либо невозможную к исправлению форму рельефа или требующую существенных затрат на исправление. Данный фактор 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 участка<sup>2</sup>.

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.

Таблица 23. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих рельеф

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>земельные участки под офисно-торговой недвижимостью</i>			

<sup>2</sup>[http://bum.ucoz.ru/publ/zemelnyj\\_uchastok\\_sekret\\_y\\_vybora/slozhnyj\\_relef\\_uchastka\\_uchastok\\_na\\_sklone/2-1-0-32](http://bum.ucoz.ru/publ/zemelnyj_uchastok_sekret_y_vybora/slozhnyj_relef_uchastka_uchastok_na_sklone/2-1-0-32)



Отношение удельной цены земельных участков с неровным рельефом (затрудняющим эксплуатацию либо требующий доп.затрат на мероприятия по выравниванию), к удельной цене аналогичных участков, с равнинным рельефом	<b>0,845</b>	<b>0,820</b>	<b>0,870</b>
Отношение удельной цены земельных участков с неровным рельефом (делающим невозможным строительство капитальных конструкций), к удельной цене аналогичных участков, с равнинным рельефом	<b>0,450</b>	<b>0,400</b>	<b>0,500</b>
<i>земельные участки под индустриальной недвижимостью</i>			
Отношение удельной цены земельных участков с неровным рельефом (затрудняющим эксплуатацию либо требующий доп.затрат на мероприятия по выравниванию), к удельной цене аналогичных участков, с равнинным рельефом	<b>0,845</b>	<b>0,820</b>	<b>0,870</b>
Отношение удельной цены земельных участков с неровным рельефом (делающим невозможным строительство капитальных конструкций), к удельной цене аналогичных участков, с равнинным рельефом	<b>0,450</b>	<b>0,400</b>	<b>0,500</b>

*Источник: собственные оценки.*

#### **7.4. КОНФИГУРАЦИЯ**

Конфигурация также накладывает отпечаток на стоимость участка. На рынке выделяют участки с правильной и неправильной конфигурацией. Застройка участков с неправильной конфигурацией, как правило, создает проблемы застройки или существенно ограничивает варианты застройки.

Таким образом, выделим две градации:

- *Участок неправильной формы*, затрудняющий строительство объектов на территории (сильно вытянутая форма – для линейных объектов, наличие внутренних вырезанных контуров, площадью более 50% от всей площади земельного участка);
- *Участок правильной формы* (как правило, близкий к правильным фигурам – квадрату, ромбу или невытянутому прямоугольнику).

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.

Таблица 24. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих конфигурацию участка

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>земельные участки под офисно-торговой недвижимостью</i>			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной конфигурацией к удельной цене аналогичных участков с правильной конфигурацией	<b>0,73</b>	<b>0,68</b>	<b>0,78</b>
<i>земельные участки под индустриальной недвижимостью</i>			



Отношение удельной цены земельных участков с неправильной конфигурацией к удельной цене аналогичных участков с правильной конфигурацией

0,775

0,72

0,83

Источник: собственные оценки

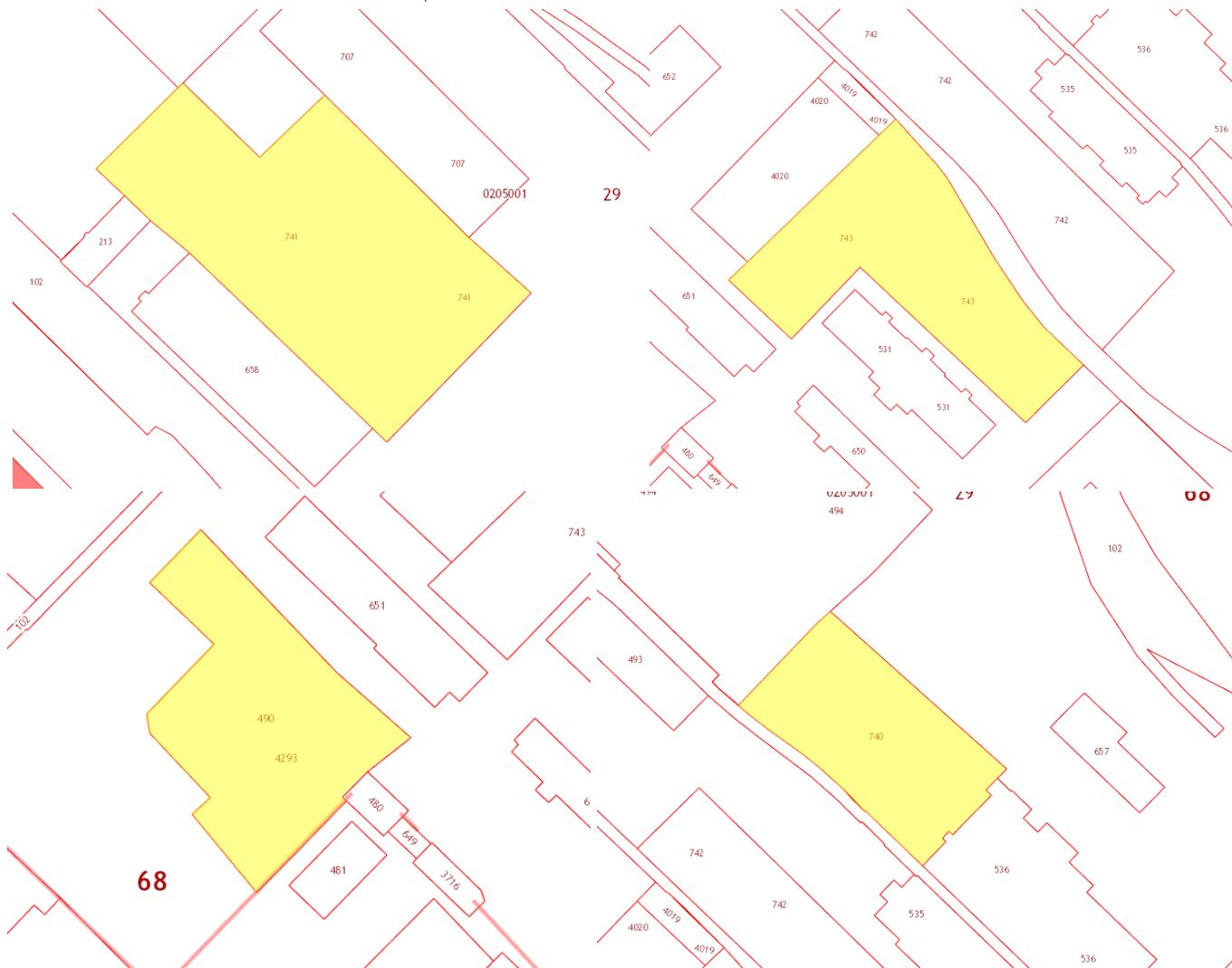


Рис. 4 Примеры участков с правильной конфигурацией



Рис. 5 Примеры участков с неправильной конфигурацией



### **7.5. НАЛИЧИЕ УЛУЧШЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

Указанный фактор накладывает существенный отпечаток. В рамках данного фактора рассматриваются такие типовые ситуации как:

- наличие на участке дополнительной вспомогательной недвижимости (площадь которой, как правило, незначительна);
- наличие строительного мусора на участке или наличие недвижимости, идущей под снос.

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.

Таблица 25. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих застроенность участка

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>земельные участки под офисно-торговой недвижимостью</i>			
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих вспомогательную недвижимость к удельной цене аналогичных незастроенных участков	<b>1,095</b>	<b>1,050</b>	<b>1,140</b>
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих расположенную недвижимость под снос (строительный мусор), к удельной цене аналогичных незастроенных участков	<b>0,925</b>	<b>0,900</b>	<b>0,950</b>
<i>земельные участки под индустриальной недвижимостью</i>			
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих вспомогательную недвижимость к удельной цене аналогичных незастроенных участков	<b>1,095</b>	<b>1,050</b>	<b>1,140</b>
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих расположенную недвижимость под снос (строительный мусор), к удельной цене аналогичных незастроенных участков	<b>0,925</b>	<b>0,900</b>	<b>0,950</b>

*Источник:* собственные оценки.

Под вспомогательной недвижимостью в рамках настоящего исследования понимаются временные домики, будки охраны, проходные, ограждения, а также вагончики, контейнеры и прочие вспомогательные строения.



## **8. СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ/КАПИТАЛИЗАЦИИ**

Ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня за право получения ожидаемых в будущем поступлений. Иными словами, ставка дисконтирования – требуемая инвестором норма доходности на инвестируемый капитал (компенсирующий риски).

В силу недостаточной развитости рынка незастроенных земельных участков для определения ставки дисконтирования зачастую применяется метод кумулятивного построения, подразумевающий оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов. При построении ставки дисконтирования по данному подходу, за основу расчета берется безрисковая норма доходности, а затем к ней добавляется норма доходности за риск инвестирования в данный объект оценки. Таким образом, ставка дисконтирования по модели кумулятивного построения включает:

- безрисковую норму доходности;
- норму доходности, покрывающую риски, характерные для оцениваемого объекта.

Ставка капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта.

Ставка капитализации включает два компонента:

- ставку дисконтирования;
- норму возврата капитала.

Однако учитывая неизнашиваемый характер недвижимости, ставка капитализации для земли равна ставке дисконтирования.

Ниже приводим диапазоны ставок.

Таблица 26. Диапазон ставок дисконтирования и ставок капитализации

Уровень градации	Величина показателя	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>земельные участки под офисно-торговой недвижимостью</i>			
Ставка капитализации	<b>11,500</b>	<b>9,000</b>	<b>14,000</b>
<i>земельные участки под индустриальной недвижимостью</i>			
Ставка капитализации	<b>10,500</b>	<b>8,000</b>	<b>13,000</b>

*Источник:* собственные оценки

## **9. ВАЛОВОЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР**

Этот показатель по характеру информации, содержащейся в нем близок к показателю – текущая доходность (текущая отдача). Напомним, что в качестве текущей отдачи понимается отношение ожидаемого в последующий период арендного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости на текущий момент, взятое в процентах.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены к потенциальному валовому доходу.

Ниже приводим диапазоны ВРМ.

Таблица 27. Диапазон валовой рентный мультипликатор



Уровень градации	Величина показателя	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>земельные участки под офисно-торговой недвижимостью</i>			
Валовой рентный мультипликатор	<b>9,000</b>	<b>7,000</b>	<b>11,000</b>
<i>земельные участки под индустриальной недвижимостью</i>			
Валовой рентный мультипликатор	<b>8,500</b>	<b>7,000</b>	<b>10,000</b>

*Источник: собственные оценки*



## V. КОРРЕКТИРОВКИ В ОТНОШЕНИИ СЕГМЕНТА «ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ЗЕМЕЛЬ ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ» РЫНКА ЗЕМЛИ

В рамках настоящего исследования в соответствии с техническим заданием были проанализированы следующие ценообразующие факторы.

Таблица 28. Перечень ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Условия продажи
Условия рынка
<i>Возможность торга</i>
Вид использования и (или) зонирование, в том числе:
<i>Вид разрешенного использования</i>
Физические характеристики
<i>Местоположение (часть города, адрес)</i>
<i>Транспортная доступность</i>
<i>Свойства земельного участка (рельеф)</i>
<i>Свойства земельного участка (конфигурация)</i>
<i>Инженерное обеспечение земельного участка, в том числе: водопровод и канализация, газоснабжение, электроснабжение (ЛЭП)</i>
<i>Наличие улучшений на земельном участке</i>

### 1. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ

Данный фактор отражает объем передаваемых прав. Анализ рынка показал, что отчуждение имущества на рынке осуществляется на правах собственности и аренды. Однако на практике сделки купли-продажи и аренды различаются временным горизонтом владения и объемами передаваемых правомочий. Кроме того, предлагаемая на рынке аренда подразумевает заключение договора аренды и не продажу права аренды. В этой связи корректнее рассматривать рынок аренды и купли-продажи как два самостоятельных сегмента рынка и для целей оценки следует подбирать аналоги из соответствующего сегмента рынка. При этом следует учитывать, что стоимость права аренды зависит от оставшегося срока аренды. В целях исследования выделим следующим сроки аренды:

- до 1 года;
- от 1 года до 5 лет;
- от 5 лет до 10 лет;
- свыше 10 лет.

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.



Таблица 29. Соотношение стоимостных коэффициентов по ценообразующему фактору  
**ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ)  
 ЭТИХ ПРАВ**

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
Собственность	<b>1</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Аренда сроком свыше 10 лет	<b>0,885</b>	<b>0,850</b>	<b>0,920</b>
Аренда на срок от 5 лет до 10 лет	<b>0,795</b>	<b>0,740</b>	<b>0,850</b>
Аренда на срок от 1 года до 5 лет	<b>0,35</b>	<b>0,280</b>	<b>0,420</b>
Аренда на срок до 1 года	<b>0,1</b>	<b>0,080</b>	<b>0,120</b>

Источник: собственные оценки.

## **2. УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ СОСТОЯВШЕЙСЯ ИЛИ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ**

Различные условия финансирования могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены за другое идентичное имущество. Обычной или типовой сделкой на рынке можно признать сделку, финансируемую за счет собственных средств, а расчет осуществляется единовременной суммой. Однако другие сделки могут финансироваться по иной схеме: например, за счет заемных средств, расчет может вестись перечислением серии платежей.

Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового леввереджа или эффекта финансового рычага. Корректировка на условия финансирования существенно разнится в каждом конкретном случае и может быть посредством соотношения коэффициентов, отражающих долю финансирования сделки за счет собственного капитала. Сам коэффициент (Кск) рассчитывается как:

$$K_{ск} = СК/К$$

СК – собственный капитал, используемый для финансирования сделки;

К – общая сумма капитала (стоимость объекта).

## **3. УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ**

Обычными условиями продажи являются рыночные. На практике это означает надлежащий маркетинг, при этом продавец не вынужден продавать, а покупатель не обязан приобретать имущество. Однако далеко не все сделки предполагают рыночные условия продажи. К примеру, в некоторых ситуациях продавец спешит продать имущество. Такие условия не могут быть признаны рыночными. При условиях срочной продажи величина скидки может колебаться в очень широком диапазоне.

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.

Таблица 30. Соотношение стоимостных коэффициентов по ценообразующему фактору  
**УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ**

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
------------------	------------------------------------	----------------------	-----------------------



Рыночные условия	1	1,000	1,000
Ускоренная продажа	0,750	0,600	0,900

Источник: собственные оценки.

#### **4. УСЛОВИЯ РЫНКА (ВОЗМОЖНОСТЬ ТОРГА)**

Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен.

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.

Таблица 31. Соотношение стоимостных коэффициентов по ценообразующему фактору  
ВОЗМОЖНОСТЬ ТОРГА

Уровень градации	Средняя скидка на торг	Минимальное значение	Максимальное значение
Величина скидки на торг	12,000	7,000	17,000

Источник: собственные оценки.

#### **5. ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И (ИЛИ) ЗОНИРОВАНИЕ (РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ).**

Вид разрешенного использования определяет характер застройки участка. Существующие виды разрешенного использования в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утв. приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 выделяется 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.



Таблица 32. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих группу ВРИ (сегмент)

Сегменты в соответствии с Методическими указаниями №226	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
1 сегмент "Сельскохозяйственное использование";	*	*	*
2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)";	0,825	0,800	0,850
3 сегмент "Общественное использование";	1,110	1,050	1,170
4 сегмент "Предпринимательство";	1,250	1,200	1,300
5 сегмент "Отдых (рекреация)";	0,845	0,800	0,890
6 сегмент "Производственная деятельность";	1,000	1,000	1,000
7 сегмент "Транспорт";	0,915	0,880	0,950
8 сегмент "Обеспечение обороны и безопасности";	**	**	**
9 сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройство";	***	***	***
10 сегмент "Использование лесов";	0,225	0,200	0,250
11 сегмент "Водные объекты";	****	****	****
12 сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас";	0,865	0,840	0,890
13 сегмент "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка";	0,825	0,800	0,850
14 сегмент "Иное использование" - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах.	0,860	0,840	0,880

Источник: собственные оценки.

\* - оценка не производилась, корректнее использовать в качестве объектов сравнения земли сельскохозяйственного назначения.

\*\* - оценка не производилась, отсутствует в землях промышленности данный сегмент участков.

\*\*\* - оценка не производилась, отсутствует в землях промышленности данный сегмент участков.

\*\*\*\* - оценка не производилась, отсутствует в землях промышленности данный сегмент участков.

## 6. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Данный ценообразующий 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.

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.



Таблица 33. Диапазон значений ценообразующего фактора - коэффициентов на местоположение городов Тамбовской области относительно областного центра

Наименование	Тамбовская область, вокруг областного центра – г. Тамбова (Тамбовский район) <sup>3</sup>	Тамбовская область, вокруг г. Мичуринска (Мичуринский район)	Тамбовская область вокруг др. городов Тамбовской области (Кирсанов, Моршанск, Рассказово, Жердевка, Уварово) (Кирсановский, Моршанский, Рассказовский, Жердевский, Уваровский районы)	Тамбовская область, вокруг негородских районных центров <sup>4</sup>
Отношение средних цен соответствующих районов Тамбовской области к средним ценам Тамбовского района	1	0,8	0,725	0,525

*Источник:* собственные оценки.

Вместе с тем, в отдельных сделках цены могут выходить за указанные диапазоны.

## **7. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Данный фактор сложносоставной и включает большое количество простых элементов. Далее рассматриваются отдельные элементы, входящие в физические характеристики недвижимости.

<sup>3</sup> Включая г. Котовск

<sup>4</sup> В иных муниципальных районах, не вошедших в предыдущие группы



**7.1. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ**

Этот фактор отвечает за удобство подъезда к объекту недвижимости, наличия железнодорожной ветки.

Таблица 34. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих наличие ж/д ветки

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение цены земельных участков с ж/д веткой к цене участков без ж/д ветки	<b>1,135</b>	<b>1,100</b>	<b>1,170</b>

**7.2. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**

Это фактор описывает оснащение земельных участков инженерным оборудованием, в частности подводом таких коммуникаций как водоснабжение и канализация, отопление, электроснабжение.

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.

Таблица 35. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих наличие наличие/отсутствие инженерного обеспечения

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>Электроснабжение</i>			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных данным видом коммуникации (коммуникации заведены на участок и оплачено подключение), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	<b>1,165</b>	<b>1,130</b>	<b>1,200</b>
Отношение удельной цены земельных участков, данный вид коммуникаций у которых находится на границе участка (коммуникации по границе участка, но подключение не оплачено), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	<b>1,145</b>	<b>1,130</b>	<b>1,160</b>
<i>Газоснабжение</i>			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных данным видом коммуникации (коммуникации заведены на участок и оплачено подключение), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	<b>1,165</b>	<b>1,130</b>	<b>1,200</b>



Отношение удельной цены земельных участков, данный вид коммуникаций у которых находится на границе участка (коммуникации по границе участка, но подключение не оплачено), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	1,125	1,100	1,150
<i>Водоснабжение/канализация</i>			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных данным видом коммуникации (коммуникации заведены на участок и оплачено подключение), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	1,160	1,130	1,190
Отношение удельной цены земельных участков, данный вид коммуникаций у которых находится на границе участка (коммуникации по границе участка, но подключение не оплачено), к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных данным видом коммуникаций (коммуникации не подведены и подключение неоплачено)	1,140	1,120	1,160

*Источник:* собственные оценки.

### **7.3. РЕЛЬЕФ**

Форма рельефа – искажение поверхности земельного участка от горизонтальной плоскости. Участок может иметь рельеф, форму которого можно исправить для целей будущего строительства, либо невозможную к исправлению форму рельефа или требующую существенных затрат на исправление. Данный фактор накладывает существенный отпечаток на стоимость земли. Неровный рельеф зачастую делает непригодным для застройки. Как правило, строители говорят, что уклон до 8% является не критичным и не требует специального выравнивания участка<sup>5</sup>.

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.

<sup>5</sup>[http://bum.ucoz.ru/publ/zemelnyj\\_uchastok\\_sekret\\_y\\_vybora/slozhnyj\\_relef\\_uchastka\\_uchastok\\_na\\_sklone/2-1-0-32](http://bum.ucoz.ru/publ/zemelnyj_uchastok_sekret_y_vybora/slozhnyj_relef_uchastka_uchastok_na_sklone/2-1-0-32)



Таблица 36. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих рельеф

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены земельных участков с неровным рельефом (затрудняющим эксплуатацию либо требующий доп. затрат на мероприятия по выравниванию), к удельной цене аналогичных участков, с равнинным рельефом	<b>0,845</b>	<b>0,820</b>	<b>0,870</b>
Отношение удельной цены земельных участков с неровным рельефом (делающим невозможным строительство капитальных конструкций), к удельной цене аналогичных участков, с равнинным рельефом	<b>0,450</b>	<b>0,400</b>	<b>0,500</b>

Источник: собственные оценки.

#### **7.4. КОНФИГУРАЦИЯ**

Конфигурация также накладывает отпечаток на стоимость участка. На рынке выделяют участки с правильной и неправильной конфигурацией. Застройка участков с неправильной конфигурацией, как правило, создает проблемы застройки или существенно ограничивает варианты застройки.

Таким образом, выделим две градации:

- *Участок неправильной формы*, затрудняющий строительство объектов на территории (сильно вытянутая форма – для линейных объектов, наличие внутренних вырезанных контуров, площадь которых превышает 50% общей площади участка);
- *Участок правильной формы* (как правило, близкий к правильным фигурам – квадрату, ромбу или невытянутому прямоугольнику).

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.

Таблица 37. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих конфигурацию участка

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной конфигурацией к удельной цене аналогичных участков с правильной конфигурацией	<b>0,775</b>	<b>0,72</b>	<b>0,83</b>

Источник: собственные оценки



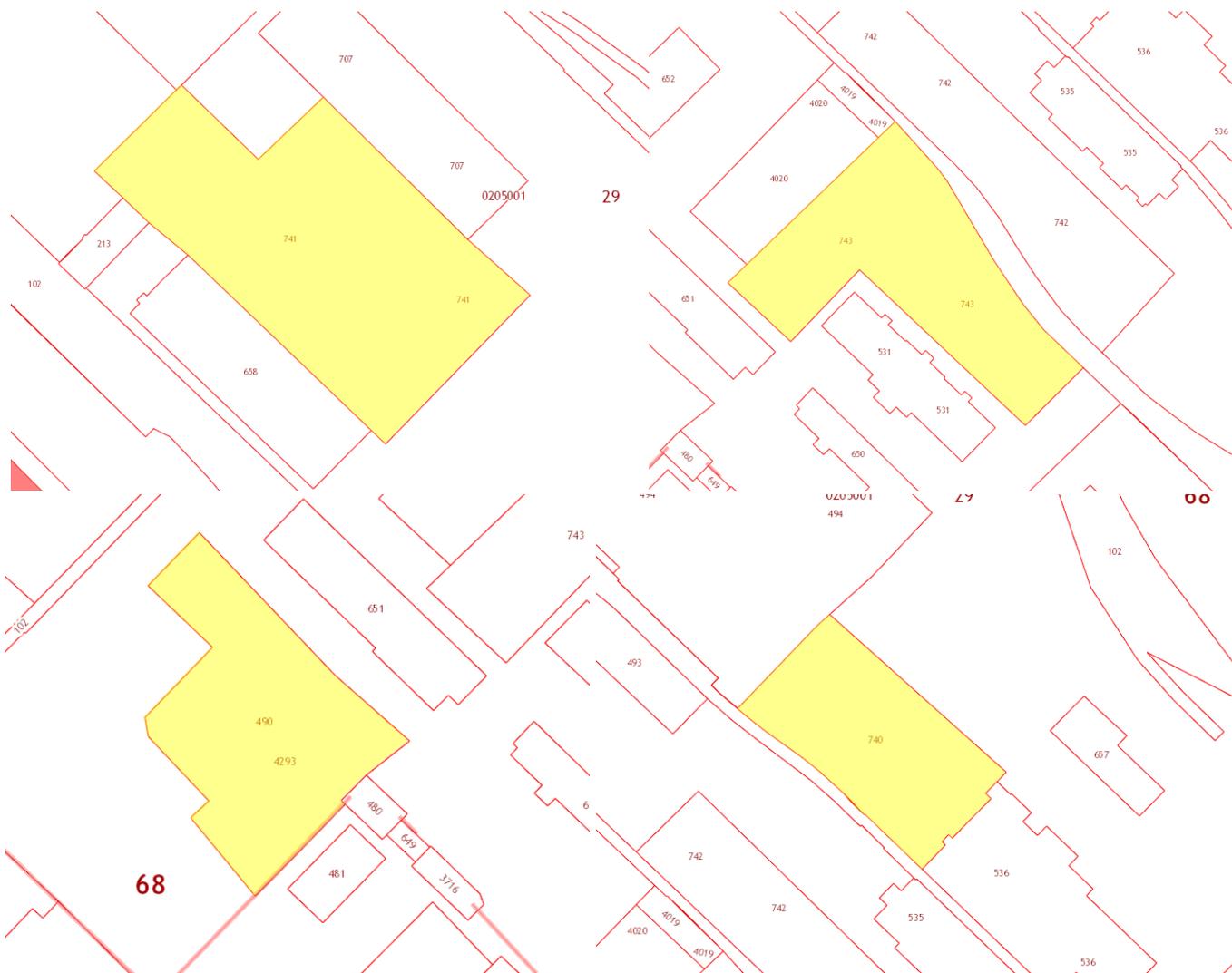


Рис. 6 Примеры участков с правильной конфигурацией



Рис. 7 Примеры участков с неправильной конфигурацией



### **7.5. НАЛИЧИЕ УЛУЧШЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

Указанный фактор накладывает существенный отпечаток. В рамках данного фактора рассматриваются такие типовые ситуации как:

- наличие на участке дополнительной вспомогательной недвижимости (площадь которой, как правило, незначительна);
- наличие строительного мусора на участке или наличие недвижимости, идущей под снос.

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.

Таблица 38. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих застроенность участка

Уровень градации	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>земельные участки под офисно-торговой недвижимостью</i>			
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих вспомогательную недвижимость к удельной цене аналогичных незастроенных участков	<b>1,095</b>	<b>1,050</b>	<b>1,140</b>
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих расположенную недвижимость под снос (строительный мусор), к удельной цене аналогичных незастроенных участков	<b>0,925</b>	<b>0,900</b>	<b>0,950</b>
<i>земельные участки под индустриальной недвижимостью</i>			
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих вспомогательную недвижимость к удельной цене аналогичных незастроенных участков	<b>1,095</b>	<b>1,050</b>	<b>1,140</b>
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих расположенную недвижимость под снос (строительный мусор), к удельной цене аналогичных незастроенных участков	<b>0,925</b>	<b>0,900</b>	<b>0,950</b>

*Источник:* собственные оценки.

Под вспомогательной недвижимостью в рамках настоящего исследования понимаются временные домики, будки охраны, проходные, ограждения, а также вагончики, контейнеры и прочие вспомогательные строения.

### **8. СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ/КАПИТАЛИЗАЦИИ**

Ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня за право получения ожидаемых в будущем поступлений. Иными словами, ставка дисконтирования – требуемая инвестором норма доходности на инвестируемый капитал (компенсирующий риски).

В силу недостаточной развитости рынка незастроенных земельных участков для определения ставки дисконтирования зачастую применяется метод кумулятивного построения,



подразумевающий оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов. При построении ставки дисконтирования по данному подходу, за основу расчета берется безрисковая норма доходности, а затем к ней добавляется норма доходности за риск инвестирования в данный объект оценки. Таким образом, ставка дисконтирования по модели кумулятивного построения включает:

- безрисковую норму доходности;
- норму доходности, покрывающую риски, характерные для оцениваемого объекта.

Ставка капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта.

Ставка капитализации включает два компонента:

- ставку дисконтирования;
- норму возврата капитала.

Однако учитывая неизнашиваемый характер недвижимости, ставка капитализации для земли равна ставке дисконтирования.

Ниже приводим диапазоны ставок.

Таблица 39. Диапазон ставок дисконтирования и ставок капитализации

Уровень градации	Величина показателя	Минимальное значение	Максимальное значение
Ставка капитализации	<b>10,500</b>	<b>8,000</b>	<b>13,000</b>

Источник: собственные оценки

## 9. ВАЛОВОЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР

Этот показатель по характеру информации, содержащейся в нем близок к показателю – текущая доходность (текущая отдача). Напомним, что в качестве текущей отдачи понимается отношение ожидаемого в последующий период арендного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости на текущий момент, взятое в процентах.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу.

Ниже приводим диапазоны ВРМ.

Таблица 40. Диапазон валовой рентный мультипликатор

Уровень градации	Величина показателя	Минимальное значение	Максимальное значение
Валовой рентный мультипликатор	<b>8,500</b>	<b>7,000</b>	<b>10,000</b>

Источник: собственные оценки



## VI. ДОЛЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В целях обоснования доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости воспользуемся доступной и публичной информацией. Наши оценки базируются на статье Сутягина В. Ю., Черкашнева Р. Ю. Методическое обеспечение оценки застроенных участков // Социально-экономические явления и процессы. 2012. № 12, с. 296-312. К сожалению, более свежих оценок о величине доли стоимости земельного участка выявить не удалось.

Таблица 41. Среднее значение доли земельного участка и доверительные интервалы

Наименование кластера	Среднее значение доли земельного участка, %	Средняя ошибка выборки, %	Предельная ошибка выборки, % (при вероятности 99,95%)	Нижняя граница размера доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости	Верхняя граница размера доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости
Жилые дома	31,8%	3,24%	11,36%	20,4%	43,2%
Административно-офисные здания	17,1%	1,70%	5,97%	11,2%	23,1%
Торговые здания	18,5%	1,93%	6,75%	11,8%	25,3%
Производственные здания	35,4%	2,84%	9,93%	25,5%	45,3%
Складские здания	36,9%	3,47%	12,13%	24,8%	49,0%

Источник: Сутягин В. Ю., Черкашнев Р. Ю. Методическое обеспечение оценки застроенных участков // Социально-экономические явления и процессы. 2012. № 12, с. 296-312



## VII. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003.
3. Е.С.Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007
4. Кутуков В.И. Реконструкция зданий – М.: Высшая школа, 1981
5. Сутягин В. Ю., Черкашнев Р. Ю. Методическое обеспечение оценки застроенных участков// Социально-экономические процессы, 2012, № 12
6. Теория статистики под ред. Р.А. Шмойловой. Учебник. - 5-е изд /Московская финансово-промышленная академия, М., - 2004 г., 656с.
7. Насколько нужно снизить цену для срочной продажи квартиры в Москве?// <http://capitalan.ru/news/how-to-reduce-the-price-for-urgent-sale-of-apartments-in-moscow/>
8. Аналитический обзор цен на рынке недвижимости по регионам РФ на ноябрь 2009 г //URL. -<http://www.a-s-r.ru/tabid/262/EntryID/13339/Default.aspx>
9. Собственная архивная база.



## VIII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

### 1. Цель работы:

1. Исследование диапазона значений основных ценообразующих факторов на рынке земель населенных пунктов и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения?

### 2. Требования к содержанию услуг:

Содержание маркетингового исследования должно представлять исследование в следующих сегментах:

1. *Земли населенных пунктов, в том числе:*

- Земельные участки населенных пунктов под офисно-торговой недвижимостью;
- Земельные участки населенных пунктов под индустриальной недвижимостью;

В данном сегменте необходимо проанализировать значения следующих ценообразующих факторов:

Ценообразующие факторы
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Условия продажи
Условия рынка
<i>Возможность торга</i>
Вид использования и (или) зонирование, в том числе:
<i>Вид разрешенного использования</i>
Физические характеристики
<i>Местоположение (часть города, адрес)</i>
<i>Транспортная доступность</i>
<i>Свойства земельного участка (рельеф)</i>
<i>Свойства земельного участка (конфигурация)</i>
<i>Инженерное обеспечение земельного участка, в том числе: водопровод и канализация, газоснабжение, электроснабжение (ЛЭП)</i>
<i>Наличие улучшений на земельном участке</i>

2. *Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.*

В данном сегменте необходимо проанализировать значения следующих ценообразующих факторов:

Ценообразующие факторы
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Условия продажи
Условия рынка
<i>Возможность торга</i>
Вид использования и (или) зонирование, в том числе:
<i>Вид разрешенного использования</i>



Физические характеристики
<i>Местоположение (часть города, адрес)</i>
<i>Транспортная доступность</i>
<i>Свойства земельного участка (рельеф)</i>
<i>Свойства земельного участка (конфигурация)</i>
<i>Инженерное обеспечение земельного участка, в том числе: водопровод и канализация, газоснабжение, электроснабжение (ЛЭП)</i>
<i>Наличие улучшений на земельном участке</i>

Результаты исследования проводятся с привязкой к дате: 01.01.2018 г.

**География исследования:** Тамбовская область.

**Срок оказания услуг:** не позднее «20» 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 диапазоне значений основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости Тамбовской области (в бумажном и электронном виде).

**От Заказчика:**

**От Заказчика:**

Генеральный директор ООО «Оценка+»

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**От Исполнителя:**

Генеральный директор ООО «Центр города»



## VIII. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

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, молельные 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 игорных 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"

