Специализированная оценочная фирма

ООО «Бюро оценки»

г. Барнаул, ул. Пролетарская, 139, оф.1. Тел/факс 63-41-44 . E-mail:valuer@list.ru

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 42/03к

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ГРАНИЦАХ КУРЬИНСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ

ЗАКАЗЧИК: **Администрация Курьинского района Алтайского края**

Дата составления: **13 марта 2026 г.**

г. Барнаул, 2026 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения исследования – Муниципальный контракт от 03.03.2026г.

1.2. Общая информация

Предмет контракта

Объект оценки	Коэффициент К, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельных участков, находящиеся в муниципальной собственности, собственность на которые не разграничена, в границах Курьинского района Алтайского края
Срок проведения оценки	С 03.03.2026г. по 13.03.2026г.
Дата оценки	Текущая
Допущения и ограничения	Оценка произведена без учёта ограничений и обременений, без указания границ интервала стоимости

Реквизиты Заказчика

Заказчик:
Администрация Курьинского района Алтайского края
Юридический адрес: Алтайский край, Курьинский район, с. Курья, ул. Советская. д.61
ИНН 2254000992
КПП 225401001
БИК ТОФК 010173001
ОГРН 1022202217036
к/сч 03231643016230001700
р/сч 40102810045370000009
Отделение Барнаул Банка России//УФК по Алтайскому краю г. Барнаул
Глава Курьинского района Алтайского края Башкатов Н.В.

1.3. Результаты оценки

Вид разрешенного использования	*К ВРИ*
Сельскохозяйственное использование (ВРИ 1.1-1.18)	0,017
Сельскохозяйственное использование (ВРИ 1.19-1.20)	0,011
Жилая застройка (ВРИ 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1)	0,012
Общественное использование объектов капитального строительства (ВРИ 3.1-3.10.2)	0,075
Предпринимательство (ВРИ 4.1-4.10)	0,060
Отдых (рекреация) (ВРИ 5.1 - 5.5)	0,061
Производственная деятельность (ВРИ 6.1.-6.12)	0,70
Транспорт (ВРИ 7.2.)	0,127
Земельные участки (территории) общего пользования (ВРИ 12.0.1 - 12.0.2, 12.1, 12.2)	0,007
Земельные участки общего назначения (ВРИ 13.1-13.2)	0,017
Земельные участки для иных целей не связанных с сельским хозяйством	1,25

Величина коэффициента арендатора для всех видов ВРИ равна 1. **Кар=1.**

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

ФИО	**Постоев Сергей Леонидович**
Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1 (Дом общественных организаций). Контактные телефоны: 8 (800) 200-29-50
Свидетельство о членстве в СРО	№ 2926 от 09.08.2021г. Регистрационный номер 001657
Сведения об образовании в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке в сфере оценочной деятельности, Алтайской академии экономики и права (институт) ПП-1 №127995 от 21.06.2010г. Свидетельство о повышении квалификации, АНО ВПО «Алтайская академия экономики и права 22 АА 000010 от 09.06.2013г.
Квалификационный аттестат	По направлению «Оценка недвижимости» №037187-1 от 24.05.2024г.
Сведения о страховании профессиональной ответственности	САО «ВСК» полис №2300SB40R4957 от 31.05.2023 г срок действия: 01 июня 2023 г. по 31 мая 2026 г. Лимит ответственности 300000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 г.
Почтовый адрес оценщика	656049, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Пролетарская, 139
Телефон	8-3852-63-41-44
Адрес электронной почты	valuer@list.ru
Сведения о независимости Оценщика	Полное соблюдение принципов независимости Оценщика, подтверждается на основании ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Полное и (или) сокращенное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки» (ООО «Бюро оценки»)**
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1022201765046 от 23.10.2002г.
Место нахождения	656049, г. Барнаул, ул. Пролетарская, 139, оф.1
Сведения о страховании профессиональной ответственности	заключён на период с 05.08.2025 по 04.08.2026 г. АО «Согаз» Лимит ответственности 5 000 000 (Пять миллионов рублей)
Применяемые стандарты	Федеральные стандарты оценки ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №VI, ФСО №VII
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона п.7 ФСО VI	Полное соблюдение принципов независимости Оценщика, подтверждается на основании ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

Привлеченных специалистов нет

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Администрация Курьинского района Алтайского края
Юридический адрес: Алтайский край, Курьинский район, с. Курья, ул. Советская. д.61
ИНН 2254000992
КПП 225401001
БИК ТОФК 010173001
ОГРН 1022202217036
к/сч 03231643016230001700
р/сч 40102810045370000009
Отделение Барнаул Банка России//УФК по Алтайскому краю г. Барнаул
Глава Курьинского района Алтайского края Башкатов Н.В.

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стандарты оценки:

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями).

При проведении Оценки использовались Федеральные Стандарты Оценки обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности.

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утверждён приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утверждён приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утверждён приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утверждён приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утверждён приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утверждён приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО VII)». Утверждён приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (до 05.04.17 г. включительно, с 06.04.17 г., с 24.05.17 г., с 07.11.2022 г.); Правила деловой и профессиональной этики (до 24.05.17 г., с 24.05.17 г.).

Отчет выполнен с использованием вышеперечисленных стандартов оценки, так как они определяют основополагающие принципы, лежащие в основе оценочной деятельности, и являются обязательными в соответствии с требованиями ст. 15 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

Отсутствуют

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «Бюро оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Бюро оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. В соответствии со ст. 16. Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями от 03.07.2016 года).

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Чужие работы при подготовке данного отчёта использованы не были.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Неотъемлемой частью настоящего отчета являются следующие допущения и ограничения:

- настоящее заключение достоверно только в полном объеме и лишь для указанных в нем целей;
- выдержки из заключения или само заключение не могут копироваться без письменного согласия Оценщика;
- мы исходим из того, что сведения, полученные нами от Заказчика и других источников, заслуживают доверия, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения;
- мы предполагаем отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку;
- оценщик не принимает на себя ответственности за изменения социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или Федерального Законодательства, которые могли произойти после этой даты и повлиять на рыночные факторы, тем самым на значение коэффициента;
- сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем заключении, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке;
- результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина значения коэффициента носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания;

6. Общие понятия и определения

1. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
2. Дата определения значений коэффициента (дата проведения оценки, датой оценки) это дата, по состоянию на которую определяется значение коэффициента. Информация о событиях произошедших после даты оценки, может быть использована только для определения стоимости аналогов только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том

случае, если такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки

3. Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

4. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

5. Понятия рыночной стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

7. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выполнение работ по экономическому обоснованию коэффициентов обусловлено необходимостью соответствия устанавливаемых коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы, основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, закрепленным в Постановлении Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 №582, в том числе:
- принципу экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;
- принципу учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога.

Экономическое обоснование будет являться доказательной базой устанавливаемых коэффициентов.

Целью проведения работ является получение расчетным путем размеров коэффициентов, применяемых при установлении арендной платы за земельные участки, находящиеся в границах Благовещенского района Алтайского края, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые без проведения торгов (с учетом норм Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582) и формирование по итогам работ сводного отчета по экономическому обоснованию.

Порядок определения размера арендной платы утвержден по формуле:

$$A = S*КС*К*К1,$$ где

А – сумма арендной платы за полный год, руб;
S – общая площадь земельного участка, кв.м.;
КС – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб.;
К – коэффициент, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка;
К1 – коэффициент, устанавливаемый в зависимости от категории к которой относятся арендаторы.

Расчет коэффициентов осуществляется в разрезе следующих видов разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 N П/0412 земельных участков и составов в рамках одного вида разрешенного использования:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	*Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка*

Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	*1.0*
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	*1.1*
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством **зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных** сельскохозяйственных культур	*1.2*
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством **картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых** сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием **теплиц**	*1.3*
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	*1.4*
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием **многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних** культур	*1.5*
Виноградарство	Возделывание винограда на виноградопригодных землях	*1.5.1*
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	*1.6*
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной 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. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11, 1.15, 1.19, 1.20	*1.7*
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (**крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений,** используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	*1.8*
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	*1.9*
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением **домашних пород птиц,** в том числе водоплаваю-	*1.10*

	щих; **размещение зданий, сооружений,** используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением **свиней; размещение зданий, сооружений**, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	*1.11*
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	*1.12*
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов **рыбоводства** (аквакультуры); **размещение зданий, сооружений, оборудования,** необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	*1.13*
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	*1.14*
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение **зданий, сооружений,** используемых **для производства, хранения, первичной и глубокой переработки** сельскохозяйственной продукции	*1.15*
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции **без права возведения объектов капитального строительства**	*1.16*
Питомники	Выращивание и реализация **подроста деревьев и кустарников**, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур **для получения рассады и семян**; **размещение сооружений,** необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	*1.17*
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение **машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей** для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	*1.18*
Сенокошение	**Кошение трав, сбор и заготовка сена**	*1.19*
Выпас сельскохозяйственных животных	**Выпас сельскохозяйственных животных**	*1.20*
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	*2.0*
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных **этажей не более чем три**, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для соб-	*2.1*

	ственных нужд и хозяйственных построек	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой **до 4 этажей**, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	*2.1.1*
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение **жилого дома,** указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; **производство сельскохозяйственной продукции**;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; **содержание сельскохозяйственных животных**	*2.2*
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, **блокированного с другим жилым домом** (другими жилыми домами) **в одном ряду общей боковой стеной** (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	*2.3*
Передвижное жилье	**Размещение** сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (**палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы**), в том числе с возможностью подключения названных объектов к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	*2.4*
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью **не выше восьми этажей (4 - 8 эт)**;благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	*2.5*
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	*2.6*
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	*2.7*
Хранение автотранспорта	**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных**, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено	*2.7.1*

	содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение **для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами** с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	*2.7.2*
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2	*3.0*
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	*3.1*
Предоставление коммунальных услуг	Размещение **зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку** объектов недвижимости (**котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций**, водопроводов, линий электропередач, **трансформаторных подстанций,** газопроводов, линий связи, **телефонных станций**, канализаций, **стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники**, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	*3.1.1*
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных **для приема физических и юридических лиц** в связи с предоставлением им коммунальных услуг	*3.1.2*
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	*3.2*
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	*3.2.1*
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	*3.2.2*
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	*3.2.3*
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	*3.2.4*
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (**мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикма-**	*3.3*

	херские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	*3.4*
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, 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)	*3.4.1*
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	*3.4.2*
Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	*3.4.3*
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	*3.5*
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, 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, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	*3.5.1*
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, 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, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	*3.5.2*
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3	*3.6*
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения **музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев**	*3.6.1*
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	*3.6.2*
Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	*3.6.3*

Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	*3.7*
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	*3.7.1*
Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	*3.7.2*
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2	*3.8*
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	*3.8.1*
Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	*3.8.2*
Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	*3.9*
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, 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)	*3.9.1*
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры,государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	*3.9.2*
Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	*3.9.3*
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	*3.10*

Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	*3.10.1*
Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	*3.10.2*
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	*4.0*
Деловое управление **(административные, офисные здания)**	Размещение объектов капитального строительства 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)**	*4.1*
Объекты торговли (**торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)**)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью **свыше 5000 кв. м** с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	*4.2*
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, 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; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	*4.3*
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, **торговая площадь** которых составляет **до 5000 кв. м**	*4.4*
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих **банковские и страховые услуги**	*4.5*
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (**рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары**)	*4.6*
Гостиничное обслуживание	Размещение **гостиниц**	*4.7*
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных **для развлечения**. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	*4.8*
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	*4.8.1*

Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	*4.8.2*
Проведение азартных игр в игорных зонах	Размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	*4.8.3*
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также **для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования**, в том числе в депо	*4.9*
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	*4.9.1*
Заправка транспортных средств	Размещение **автозаправочных станций**; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве **объектов дорожного сервиса**	*4.9.1.1*
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (**мотелей**), а также размещение **магазинов** сопутствующей торговли, зданий для организации **общественного питания** в качестве объектов **дорожного сервиса**	*4.9.1.2*
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	*4.9.1.3*
Ремонт автомобилей	Размещение **мастерских**, предназначенных **для ремонта и обслуживания автомобилей**, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	*4.9.1.4*
Стоянка транспортных средств	Размещение **стоянок (парковок) легковых автомобилей** и других мототранспортных средств, в том числе **мотоциклов, мотороллеров,** мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	*4.9.2*
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления **выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности**, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	*4.10*
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	*5.0*
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	*5.1*

Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	*5.1.1*
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	*5.1.2*
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	*5.1.3*
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	*5.1.4*
Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	*5.1.5*
Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	*5.1.6*
Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	*5.1.7*
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	*5.2*
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	*5.2.1*
Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	*5.3*
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	*5.4*
Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	*5.5*
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	*6.0*
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих	*6.1*

	обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории	
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	*6.2*
Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, 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	*6.2.1*
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство **текстильных изделий, производство одежды**, производство кожи и **изделий из кожи** и иной продукции легкой промышленности)	*6.3*
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	*6.3.1*
Фарфоро-фаянсовая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	*6.3.2*
Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	*6.3.3*
Ювелирная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	*6.3.4*
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	*6.4*
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	*6.5*
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, 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	*6.6*
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, раз-	*6.7*

	мещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	
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; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	*6.7.1*
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, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	*6.8*
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	*6.9*
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) **на открытом воздухе**	*6.9.1*
Обеспечение космической деятельности	Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	*6.10*
Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	*6.11*
Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	*6.12*
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 -7.5	*7.0*
Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2	*7.1*
Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	*7.1.1*
Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе **железнодорожных вокзалов и станций**, а также устройств и **объектов, необходимых для эксплуатации, содержания**, строительства, реконструкции, **ремонта** наземных и подземных	*7.1.2*

	зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; 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	
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	*7.2*
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	*7.2.1*
Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	*7.2.2*
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	*7.2.3*
Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	*7.3*
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, 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; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов	*7.4*
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	*7.5*
Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров)	*7.6*
Обеспечение обороны и без-	Размещение объектов капитального строительства, необходи-	*8.0*

опасности	мых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	
Обеспечение вооруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; 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; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	*8.1*
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, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	*8.2*
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	*8.3*
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	*8.4*
Деятельность по особой охране и изучению природы	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, оранжереи)	*9.0*
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	*9.1*
Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с сохранением и репродукцией редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и (или) репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	*9.1.1*

Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, 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 первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	*9.2*
Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	*9.2.1*
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, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	*9.3*
Использование лесов	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 - 10.4	*10.0*
Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов	*10.1*
Лесные плантации	Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов	*10.2*
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	*10.3*
Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	*10.4*
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	*11.0*
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 законодательством)	*11.1*

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)	*11.2*
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)	*11.3*
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	*12.0*
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	*12.0.1*
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	*12.0.2*
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	*12.1*
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	*12.2*
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	*12.3*
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	*13.0*
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	*13.1*
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного	*13.2*

	в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	*14.0*

8. ОПИСАНИЕ РАЙОНА

Курьи́нский райо́н — административно-территориальное образование (сельский район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Алтайском крае России.

Административный центр — село Курья, расположенное в 279 км от Барнаула.

География

Район расположен на юге края в предгорьях Алтая. Протяжённость района с севера на юг 97 км, с запада на восток 47 км. Север района — степь, средняя часть района — предгорье, южная его часть — это горы (наивысшая точка — гора Синюха (1210 м).

Площадь — 2500 км².

На территории района находятся озёра: Белое и Моховое; реки: Чарыш, Белая (приток Чарыша), Белая (приток Локтевки), Локтевка и другие. Климат континентальный. Средняя температура января −19 °С, июля +20 °С. Годовое количество атмосферных осадков — 350—370 мм. Почвы — чернозёмы обыкновенные, выщелоченные и горные. Добывается гравий, песок, глина, известняк, гранит, мрамор, яшма. Разведаны месторождения вольфрама, золота, серебра, меди.

Горы покрыты лиственными и хвойными лесами. Растут берёза, тополь, сосна, пихта, лиственница, татарская жимолость, ива, клён. Обитают: из зверей — лиса, медведь, волк, заяц, лось, косуля, рысь, корсак, хорёк; из птиц — глухарь, рябчик, тетерев; из рыб — щука, окунь, чебак, хариус, налим.

История

Образован в 1924 году.

1 октября 1933 года район был упразднён, перешли к Змеиногорскому району — Таловский сельсовет Курьинского района, к Покровскому району — Акимовский, Батунский, Ивановский, Курьинский, Краснознаменский, Краснощековский, Кузнецовский, Михайловский, Ново-Фирсовский, Трусовский, Ручьевский, Суетский, Усть-Беловский и Усть-Таловский сельсоветы, Курьинского района[5].

Вновь образован в 1935 году, в условиях создания самостоятельного Алтайского края в составе РСФСР.

Население

Численность населения						
1959[6]	**1996**[7]	**1997**[7]	**1998**[7]	**1999**[7]	**2000**[7]	**2001**[7]
17 444	↘15 000	↘14 600	↘14 300	↘14 200	↘14 100	→14 100
2002[7]	**2003**[7]	**2004**[7]	**2005**[7]	**2006**[7]	**2007**[7]	**2008**[7]
↘13 700	↘13 441	↘13 103	↘12 753	↘12 403	↘12 093	↘11 834
2009[7]	**2010**[8]	**2011**[7]	**2012**[7]	**2013**[9]	**2014**[10]	**2015**[11]
↘11 604	↘11 079	↘11 026	↘10 732	↘10 433	↘10 186	↘9910
2016[12]	**2017**[13]	**2018**[14]	**2019**[15]	**2020**[16]	**2021**[4]	
↘9576	↘9423	↘9185	↘8965	↘8772	↘8456	

Административно-муниципальное устройство

Курьинский район с точки зрения административно-территориального устройства края включает 10 административно-территориальных образований — 10 сельсоветов[18].

Курьинский муниципальный район в рамках муниципального устройства включает 10 муниципальных образований со статусом сельских поселений[19]:

№	Сельское поселение	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население (чел.)	Площадь (км²)
1	Бугрышихинский сельсовет	село Бугрышиха	2	↘68[20]	249,51
2	Ивановский сельсовет	село Ивановка	2	↘729[20]	260,30
3	Казанцевский сельсовет	село Казанцево	4	↘407[20]	232,15
4	Колыванский сельсовет	село Колывань	3	↘1167[20]	484,65
5	Краснознаменский сельсовет	село Краснознаменка	3	↘767[20]	209,14
6	Кузнецовский сельсовет	село Кузнецово	1	↘443[20]	164,44
7	Курьинский сельсовет	село Курья	1	↗3426[4]	244,72
8	Новофирсовский сельсовет	село Новофирсово	1	→401[20]	179,05
9	Трусовский сельсовет	село Трусово	3	↘553[20]	201,88
10	Усть-Таловский сельсовет	село Усть-Таловка	2	↘829[20]	247,66

Населённые пункты

В Курьинском районе 22 населённых пункта:

Экономика

Основное направление экономики — сельское хозяйство и переработка сельхозпродукции предприятиями различных форм собственности. Развито зерновое производство, мясо-молочное животноводство, с октября 2010 года на Новофирсовском месторождении начата добыча золота[33][34]. На территории района находятся Колыванский камнерезный завод, лесхоз, маслосырзавод, колбасно-лимонадный цех, хлебоприёмный пункт и хлебокомбинат, автотранспортные, бытовые, коммунальные предприятия[35][36].

Достопримечательности

Курьинский район богат памятниками природы. Из них два памятника Федерального значения: озеро Белое и озеро Моховое. Памятники регионального значения: гора Синюха, гора Очаровательная, Колыванский борок. Памятники природы местного значения: Буравлёв лог, Тёплый ключ, Семейный ключ, Демидовские шахты, Батунский косогор, гора Вострух, гора Святуха, река Белая.

Транспорт

По территории района проходят автомобильные трассы:

Поспелиха — Курья — Третьяково — государственная граница с Казахстаном (на Усть-Каменогорск);

Рубцовск — Колывань.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Курьинский_район

9. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв-дек 25/24		24/23	23/22	22/21
			+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	213,52	+1,0 (предв. оценка)	+4,3	+4,1	-1,2

2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	26,3 (янв-сент)	+0,5	+7,4	+9,8	+6,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страхо-вых)		+7,4	+7,3	+6,1	-1,0

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв 26	Янв 26/25	25/24		24/23	23/22
			+/- %	физ. пок.	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономи-ческой деятельности, индекс		-3,2	+1,4	+0,9	+4,8	+5,7
5.	Промышленное производство, индекс		-0,8	+1,3	+0,8	+4,6	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	293,0	+1,1	10,6	+4,9	-3,2	+0,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	0,8	-16,0	18,8	+2,5	+2,1	+9,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			175,9	+3,0		
	- жилых помещений, млн. кв.м.	8,0	-26,7	134,5	+1,6	+0,7	+7,5
	- нежилых помещений, млн. кв.м.			41,4	+7,8	Нет дан-ных	Нет дан-ных
	- промышленных, млн. кв.м.			6,8	+3,0	Нет дан-ных	Нет дан-ных
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.			4,6	+7,0	Нет дан-ных	Нет дан-ных
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.			14,5	+34,3	Нет дан-ных	Нет дан-ных
	- учебных, млн. кв.м.			4,8	-25,0	Нет дан-ных	Нет дан-ных
	здравоохранения, млн. кв.м.			1,4	-12,5	Нет дан-ных	Нет дан-ных
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	451,8	-5,8	5537,8	-0,7	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	39,9	+3,2	524,9	-0,6	+6,3	+12,8
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	4,8	+0,7	61,3	+2,6	+7,2	+6,4
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	0,38	+15,1	4,3	+8,7	+9,0	+13,9
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	1,7	+2,7	19,9	+2,7	+3,3	+6,9
14.	Инфляция, %						
	- промышленная		-5,0		+1,9	+12,1	+4,0
	- потребительская		+6,0		+8,7	+9,5	+5,9

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		янв	Янв 26/25г, %	25/24г., %	24/23г., %	23/22г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.26, млрд.руб.	36,0	+3,0	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	20,8	+8,3	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	0,2	в 2 раза	в 2,1 раза	+47,2	
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.26, трлн.руб..	Нет дан-ных		+7,2	+17,6	+23,9
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	394,0	+15,7	+15,7	-7,8	-1,1
17.	Международные резервы России (ЗВР), на 20.02.26г:,	797,2	+25,6	+25,6	+2,0	-1,7

	млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)					
18.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-декабрь 2025 года, трлн.руб.	-5,6	+62,1	в 1,75 раза		
19.	Государственный внешний долг, на 01.02.26г., млрд. долл. США	62,0	+16,9	+7,5	-2,3	0.0
20.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	18,7 млрд. долл. США за 9 мес 25г				

	Другие показатели	05.03.2006	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
21.	Ключевая ставка ЦБР с 16.02.26г., %	15,5	16,0	21,0	6,25
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	78,18	77,45	85,75	61,91
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	85,12	61,96	87,0	68,36

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне возрастающего дефицита госбюджета (7% от доходной части), значительного роста государственного внешнего долга, отрицательных данных по инфляции, снижения темпов жилищного строительства, снижения перевозок, длительного и большого роста корпоративных и частных долгов и просроченных задолженностей.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: нападение спецслужб США на Венесуэлу и блокада Кубы, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран и остановка всей логистики Ближнего Востока, огромные накопившиеся госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов.

В этих условиях военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что ожидаемо ведет к возобновлению экономического роста России.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях нарастающей внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики и логистики.

Тенденции на рынке недвижимости

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Запада, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научно-технических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Всё это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов.

Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Вместе с тем, это стимулировало строительную и другие связанные отрасли, поддерживало общий экономический рост.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость и другие товары, остановило рост экономики.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2025 года в России заключено 794 126 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 2 % меньше, чем за январь-декабрь 2024 года (812 201) (по субъектам РФ - см. приложение).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация *	794 126	812 201	0,98	736 955	769 557	0,96
Всего по Центральному ФО:	263 285	269 767	0,98	241 634	254 885	0,95
Всего по Северо-Западному ФО:	97 955	106 486	0,92	95 326	103 785	0,92
Всего по Южному ФО:	107 644	114 474	0,94	97 551	101 420	0,96
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	22 924	20 660	1,11	16 432	18 459	0,89
Всего по Приволжскому ФО:	119 560	110 441	1,08	113 641	106 511	1,07
Всего по Уральскому ФО:	77 768	81 551	0,95	72 444	80 416	0,90
Всего по Сибирскому ФО:	61 902	67 494	0,92	60 481	65 461	0,92
Всего по Дальневосточному ФО:	43 088	40 508	1,06	39 446	37 800	1,04

* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен, наблюдаемый в 2023-2024 гг. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года на фоне снижения темпов ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведёт к росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства,

к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая отсутствие направлений и перспектив инвестирования и развития бизнеса, а также высокий и длительный уровень инфляции и девальвации, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех сегментов рынка недвижимости.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2026.pdf,
2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf,
4. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-po-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu,
5. https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l,
6. https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhny-byt-prioritety-makrojekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/.

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ АЛТАЙСКОГО КРАЯ

Алтайский край - это крупный промышленный и сельскохозяйственный регион. Он расположен в центре России в непосредственной близости от Казахстана, среднеазиатских республик, Китая и Монголии. Край обладает высокоразвитой инфраструктурой, в особенности в области тяжелой промышленности, богатыми природными ресурсами (земля, вода, леса) и расположен вблизи крупных сырьевых регионов страны.

В 90-е гг. реструктуризация экономики привела к значительному экономическому спаду, в первую очередь в промышленном и сельскохозяйственном производстве. Однако на данный момент есть основания считать, что экономика края входит в стадию стабилизации.

Экономические перспективы положительны, и такая оценка базируется на следующих факторах: наличии местных сырьевых ресурсов, высоком научном потенциале, уникальных технологиях и ноу-хау, квалифицированном персонале и недорогой рабочей силе. Рынок простирается далеко за границы Сибири по всей Российской Федерации, и администрация края позитивно настроена по отношению к иностранным инвестициям и созданию совместных предприятий.

г. Барнаул - административный центр Алтайского края с 1937 г. Город расположен в лесостепной зоне Западно-Сибирской равнины, на северо-востоке Приобского плато, в верхнем течении Оби на её левом берегу, в месте впадения реки Барнаулки в Обь. С севера и востока Барнаул огибает русло Оби, на юго-западе — ленточный бор. Расстояние до Москвы — 3419 км. Ближайший крупный город — Новосибирск (193 км).

Социально-экономическая ситуация в Алтайском крае в январе 2026 года

Промышленное производство

В январе 2026 года объем продукции, отгруженной промышленными предприятиями, составил 61,3 млрд. рублей.

В обрабатывающей промышленности объем отгруженных товаров предприятиями отрасли составил 49,6 млрд. рублей.

Положительная динамика индекса промышленного производства наблюдается в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, прочих транспортных средств и оборудования, в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, в производстве металлургическом, в ремонте и монтаже машин и оборудования, в производстве текстильных изделий, прочих готовых изделий.

В добывающем секторе объем отгруженной продукции составил 1,3 млрд. рублей.

Сельское хозяйство

В январе 2026 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 5,8 млрд. рублей. Во всех категориях хозяйств Алтайского края произведено 16,0 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), 68,8 тыс. тонн молока (100,7 % к январю 2025 года), 99,6 млн. штук яиц (105,9 % к январю 2025 года).

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2026 года составил 3,3 млрд. рублей. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построено 1698 новых квартир общей площадью 123,2 тыс. кв. метров.

Уровень жизни и рынок труда

По итогам января-декабря 2025 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 64,0 тыс. рублей, увеличившись на 17,5 % к соответствующему периоду 2024 года, в реальном выражении - на 7,3 % (по России - на 13,5 % и 4,4 % соответственно). Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (122,5 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности: в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (139,2 %), одежды (135,2 %), напитков (126,7 %), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (126,5 %), прочих готовых изделий (121,4 %), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (120,7 %), бумаги и бумажных изделий (120,6 %), пищевых продуктов (118,4 %), мебели (117,7 %), химических веществ и химических продуктов (117,0 %), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (116,0 %), резиновых и пластмассовых изделий (115,9 %), прочей неметаллической минеральной продукции (114,5 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (114,1 %), в производстве текстильных изделий (110,7 %), в деятельности полиграфической и копировании носителей информации (108,4 %), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (107,6 %), электрического оборудования (106,9 %), металлургическом (106,5 %), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (104,6 %). В образовании заработная плата выросла на 18,7 %, в здравоохранении - на 14,5 %.

По состоянию на 01.02.2026 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 9,2 тыс. человек, или 0,8 % от численности рабочей силы. За январь 2026 года трудоустроены 0,5 тыс. человек.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января 2026 года составил 52,6 млрд. рублей, в сопоставимых ценах - 105.2 % к аналогичному периоду 2025 года (по России - 100,7 %).

Объем платных услуг, предоставленных населению, в январе 2026 года составил 17,2 млрд. рублей, в сопоставимых ценах - 101.2 % к аналогичному периоду 2025 года.

Уровень потребительских цен

Индекс потребительских цен в Алтайском крае в январе 2026 года составил 101,7 % к предыдущему месяцу. Алтайский край входит в пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 19 из 24 позиций социально значимых продуктов питания. В крае отмечены самые низкие средние цены в Сибири на муку пшеничную. Стоимость минимального набора продуктов питания в крае в январе 2026 года составила 7584,76 рубля.

Источник: https://econom22.ru/

Рынок земельных участков в Алтайском крае

Экспертом в рамках проведения данной экспертизы был проанализирован рынок земельных участков всех сегментов, находящихся по всему Алтайскому краю по состоянию на дату экспертизы.

Цены приведены в пересчете на 1 кв. м. (1/100 соток, или 1/10 000 гектара).

В данном разделе мы публикуем данные о земельных участках на территории Алтайского края, предлагаемых к продаже. Часть предлагаемых участков пустые, часть имеют на территории строения - как правило, в ветхом состоянии. **В** данном исследовании наличие мощностей по электричеству, водоснабжению и в анализе не учитывались. Земельные участки под строительство коттеджей и частных домов.

Цены приведены в пересчете на 1 кв. м. (1/100 соток, или 1/10 000 гектара).

Таблица 41. Характеристики выборки на рынке земельных участков ДО НОРМИРОВАНИЯ (приросты к предыдущему указанному периоду)

RIDANALYTIC	**Объем предложения, штук**	**Прирост объема предложения**	**Суммарная площадь, кв. м.**	**Прирост суммарной площади**	**Средняя площадь участка, кв. м.**	**Суммарная стоимость участков, млн. руб.**	**Прирост суммарной стоимости**
2-3 кварталы 2015 г.*	**70**	**438%**	**258 712**	**199%**	**3 696**	**111**	**185%**
2-3 кварталы 2020 г.*	**107**	**18%**	**792 699**	**33%**	**7 408**	**370**	**46%**
2-3 кварталы 2022 г.	**73**	**-1,4%**	**612 205**	**42%**	**8 386**	**265**	**42%**
2-3 кварталы 2023 г.	**86**	**18%**	**668 153**	**9,1%**	**7 769**	**275**	**3,8%**
2-3 кварталы 2024 г.	**49**	**-43%**	**495 036**	**-26%**	**10 103**	**214**	**-22%**
4 кв. 2024 г. - **1** кв. 2025 г.	**79**	**61%**	**746 383**	**51%**	**9 448**	**353**	**65%**
2-3 кварталы 2025 г.	**102**	**29%**	**1 366 106**	**83%**	**13 393**	**660**	**87%**

**прирост ко 2-3 кварталам предыдущего года*

Анализ средней цены предложения земельных участков

Таблица 42. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2-3 кварталы 2025 г.

RIDANALYTIC	**Значения**
Минимальная цена, руб./кв.м.	23
Максимальная цена, руб./кв.м.	12 000
Средняя цена, руб./кв.м.	483
Стандартное отклонение цены за 1 кв. м., руб.	2 296

Для дальнейшего анализа выборка была нормирована по цене за 1 кв.м. Слева были удалены объекты, цена кв. м. которых более чем на 2 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены, справа были удалены объекты, цена кв. м. которых более чем на 4 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 2,5% объектов (доверительная вероятность выборки - 97,5%).

Таблица 43. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2-3 кварталы 2025 г.

RIDANALYTIC	**Значения**
Число объектов, шт.	**99**
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	**457**
Мода удельной цены, руб.	2 000
Медиана удельной цены, руб.	**938**

Таблица 44. Статистические показатели базы данных земельных участков', предложенных к продаже на рынк коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, в динамике (приросты к предыдущему указанному периоду)

RIDANALYTIC	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
2-3 кварталы 2015 г.*	**67**	**30**	**5 000**	**389**	**-7,8%**
2-3 кварталы 2020 г.*	**103**	**20**	**5 844**	**411**	**2,8%**
2-3 кварталы 2021 г.	**72**	**17**	**7 636**	**398**	**-3,2%**
2-3 кварталы 2022 г.	**71**	**40**	**6 250**	**408**	**2,5%**
2-3 кварталы 2023 г.	**85**	**33**	**4 021**	**410**	**0,5%**
4 кв. 2023 г. - 1 кв. 2024 г.	**60**	**33**	**3 333**	**436**	**6,3%**
2-3 кварталы 2024 г.	**48**	**58**	**4 021**	**412**	**0,6%**
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	**77**	**25**	**5 109**	**452**	**9,7%**
2-3 кварталы 2025 г.	**99**	**23**	**9 000**	**457**	**1,1%**

**прирост ко 2-3 кварталам предыдущего года*

Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости во 2-3 кварталах 2025 г. выросла на 1,1% и составила 457 руб. за 1 кв. м.

Таблица 45. Распределение и средние удельные цены земельных участков по территориальным зонам, ***2-3*** кварталы 2025 г.

RIDANALYTIC	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена за 1 кв. м., руб.	Разброс цен, от минимальной цены
Зона 1	**31**	**31%**	**934**	**347%**
Зона 2	**9**	**9%**	**337**	**125%**
Зона 3	**42**	**42%**	**386**	**143%**
Зона 4	**17**	**17%**	**269**	**100%**

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.*

Таблица 46. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от территориальной зоны, в динамике, руб./кв.м.

RiDANALYTIC	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
2-3 кварталы 2015 г.	**393**	**334**	**373**	**1 206**

RIDANALYTICS	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
2-3 кварталы 2020 г.	**299**	**334**	**676**	**394**
2-3 кварталы 2022 г.	**338**	**325**	**421**	**917**
2-3 кварталы 2023 г.	**646**	**389**	**340**	**454**
2-3 кварталы 2024 г.	**639**	**377**	**350**	**466**
4 кв. 2024 г. - **1** кв. 2025 г.	**496**	**415**	**463**	**221**
2-3 кварталы 2025 г.	**934**	**337**	**386**	**269**
Прирост**	**88%**	**-19%**	**-17%**	**22%**

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно. **к предыдущему периоду*

Таблица 47. Распределение и средние удельные цены земельных участков по районам, ***2-3*** кварталы 2025 г.

R j DANALYTIC^	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена, руб./кв.м.	Разброс цен, от минимальной цены
Алейский	**1**	**1%**	**525***	**882%***
Алтайский	**4**	**4%**	**141**	**236%**
Бийский	**29**	**29%**	**856**	**1437%**
Волчихинский	**1**	**1%**	**245***	**411%***
Заринский	**2**	**2%**	**969***	**1628%***
Зональный	**2**	**2%**	**131***	**221%***
Калманский	**3**	**3%**	**234**	**394%**
Каменский	**1**	**1%**	**4 385***	**7364%***
Косихинский	**1**	**1%**	**1 980***	**3326%***
Красногорский	**1**	**1%**	**941***	**1581%***
Мамонтовский	**1**	**1%**	**194***	**326%***
Новичихинский	**1**	**1%**	**769***	**1292%***
Павловский	**7**	**7%**	**1 049**	**1762%**
Первомайский	**21**	**21%**	**1 703**	**2861%**
Поспелихинский	**1**	**1%**	**224***	**376%***
Романовский	**1**	**1%**	**493***	**828%***
Рубцовский	**5**	**5%**	**610**	**1024%**
Славгородский	**8**	**8%**	**191**	**321%**
Смоленский	**6**	**6%**	**292**	**490%**
Чарышский	**2**	**2%**	**60***	**100%***
Шелаболихинский	**1**	**1%**	**445***	**747%***

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.*

RIDANALYTIC^	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Средняя цена, руб./кв.м.	Цена в процентах от минимальной цены
До 1 тыс. кв. м.	**8**	**8%**	**1 832**	**1754%**
От 1 до 5 тыс. кв. м.	**52**	**53%**	**1 868**	**1787%**
От 5 до 10 тыс. кв. м.	**14**	**14%**	**1 589**	**1520%**
От 10 до 30 тыс. кв. м.	**14**	**14%**	**690**	**661%**
От 30 до 100 тыс. кв. м.	**7**	**7%**	**137**	**131%**
Более 100 тыс. кв. м. (10 га)	**4**	**4%**	**104**	**100%**

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.*

Таблица 49. Средние цены земельных участков', предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади, в динамике; руб./кв.м.

RIDANALYTICS*3	До 1 тыс. кв. м.	От 1 до 5 тыс. кв. м.	От 5 до 10 тыс. кв. м.	От 10 до 30 тыс. кв. м.	От 30 до 100 тыс. кв. м.	Более 100 тыс. кв. м. (10 га)
2-3 кварталы 2015 г.	**1 373**	**817**	**356**	**332**	**100***	-
2-3 кварталы 2020 г.	**1 750**	**1 017**	**253**	**222**	**345**	-
2-3 кварталы 2022 г.	**1 379**	**1 193**	**643**	**275**	**253**	
2-3 кварталы 2023 г.	**1 022**	**862**	**538**	**461**	**143**	-
2-3 кварталы 2024 г.	**1 353**	**674**	**720**	**518**	**179**	-
4 кв. 2024 г. - **1** кв. 2025 г.	**1 881**	**1 504**	**1 233**	**356**	**174**	
2-3 кварталы 2025 г.	**1 832**	**1 868**	**1 589**	**690**	**137**	**104**
Прирост**	**-2,6%**	**24%**	**29%**	**94%**	**-21%**	

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно. **к предыдущему периоду*

Таблица 50. Распределение и средние удельные цены земельных участков в зависимости от численности населения, 2-3 кварталы 2025 г. (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

RIDANALYTIC^	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Средняя цена, руб./кв.м.	Цена в процентах от минимальной цены
до 8 тыс. чел.	**34**	**34%**	**261**	**100%**
8-20 тыс. чел.	**14**	**14%**	**288**	**110%**
20-50 тыс. чел.	8	8%	**1 273**	**487%**
50-150 тыс. чел.	**18**	**18%**	**1 471**	**563%**
Более 150 тыс. чел.	**25**	**25%**	**1 555**	**595%**

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.*

Таблица 51. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от численности населения, руб./кв.м. (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

RIDANALYTIC^	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
2-3 кварталы 2015 г.	**228**	**1 548**	**189**	**334**	**389**
2-3 кварталы 2020 г.	**265**	**483**	**387**	**381**	**984**
2-3 кварталы 2022 г.	**325**	**396**	**316**	**1 016**	**428**
2-3 кварталы 2023 г.	**434**	**244**	**378**	**853**	**511**
2-3 кварталы 2024 г.	**413**	**274**	**321**	**662**	**487**
4 кв. 2024 г. - **1** кв. 2025 г.	**368**	**1 319**	**580**	**604**	**594**
2-3 кварталы 2025 г.	**261**	**288**	**1 273**	**1 471**	**1 555**
Прирост**	**-29%**	**-78%**	**119%**	**144%**	**162%**

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно. **к предыдущему периоду*

10. Исследовательская часть

Расчет экономически обоснованных коэффициентов вида разрешенного использования осуществлялся на основе доходного подхода.

Рыночная составляющая формулы для расчета арендной ставки выглядит следующим образом:

А = S*КС*К, или
в расчете на 1 квадратный метр площади участка

А1 = КС1*КВРИ, где

А –арендная плата за полный год, руб/м2;

КС1 – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб/м2;
КВРИ – коэффициент, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка;

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два наиболее распространенных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации. Капитализация дохода – это процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Данный метод предполагает, что время получения доходов будет равным одному году, а сам поток стабильным. Иными словами, покупатель приобретает объект не для спекулятивной перепродажи, а для извлечения дохода за 1 год владения. Чтобы воспользоваться этим методом, необходимо иметь следующие данные:

- абсолютные суммы будущих доходов;
- временной период получения этих доходов;
- продолжительность времени получения доходов;

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения. Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая, что объект оценки не требует расходов, а также, принимая во внимание существующие тенденции на рынке недвижимости, можно прогнозировать стабильный поток дохода от сдачи в аренду объекта оценки в течение 1 года (прогнозный период) владения объектом, поэтому для целей данной оценки были выбран метод прямой капитализации.

Основной целью сдачи в аренду объектов недвижимости, как известно, является получение дохода на инвестированный капитал. Под инвестированным капиталом в данном случае понимают рыночную стоимость приобретенного для сдачи в аренду объекта.

Если допустить, что объект не изнашивается (что естественно в отношении земельного участка) и сдается в аренду на условиях чистой ренты, то годовой доход на капитал определяется платой арендатора собственнику за пользование его имуществом.

Размер этой платы прямо пропорционален стоимости объекта, а в качестве коэффициента пропорциональности выступает признаваемая рынком ставка текущей доходности:

$$\mathbf{A = PC*КК}^{1}$$

где,
А – рента (годовая арендная плата),
РС – инвестированный капитал (рыночная стоимость земельного участка),
КК – коэффициент капитализации (годовая ставка текущей доходности).

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

[1] http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/Opred_arend_zem.pdf

1. Расчет права собственности на исследуемый земельный участок методом сравнения продаж.

2. Определение рыночной величины арендной платы за объект.

Расчёт стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж, называемый также рыночным методом, методом прямого сравнения, является наиболее широко применяемым методом оценки. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основополагающим принципом метода сравнения продаж является принцип замещения: при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам. Этот метод требует базы данных по совершенным сделкам, включающей информацию об условиях и ценах сделок, продавцах и покупателях.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

- выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка.

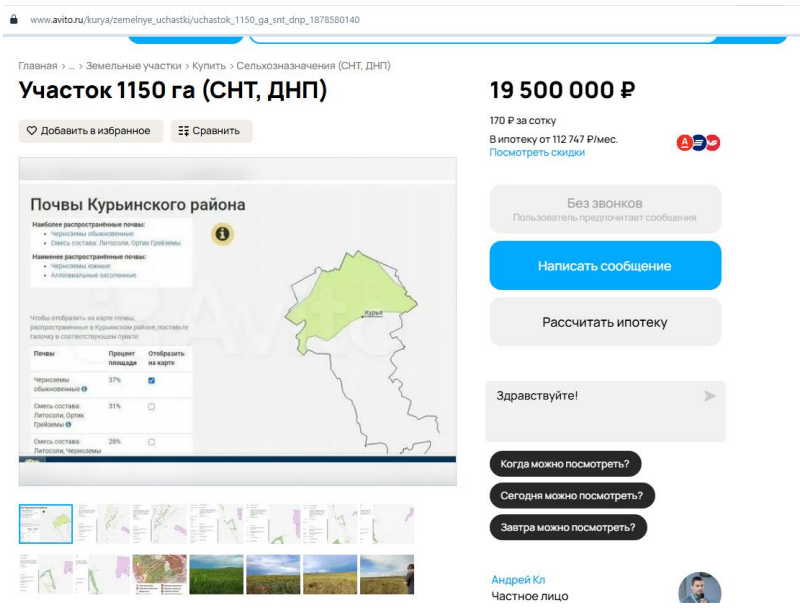
- внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в которой оцениваемый объект отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены поправки, с тем чтобы определить, за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

- расчет стоимости всего объекта недвижимости посредством умножения полученной скорректированной стоимости единицы сравнения на площадь объекта.

- *Расчет стоимости 1 кв.м земельного участка сельхозназначения*

Объекты-аналоги

Аналог №1



Об участке

Площадь: 115000 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Алтайский край, Курьинский р-н, Краснознаменский сельсовет Показать карту

Описание

Продам все 4 участка 1150 га или сдам в аренду с выкупом
Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Земли не входят в зону подтопления
Чернозем

165,5 га село Курья 22:24:020501:1176
387,37 га село Краснознаменка 22:24:010802:512
423,81 га село Краснознаменка 22:24:010802:513
173,35 га село Краснознаменка 22:24:010802:514
собственность у физ лица.

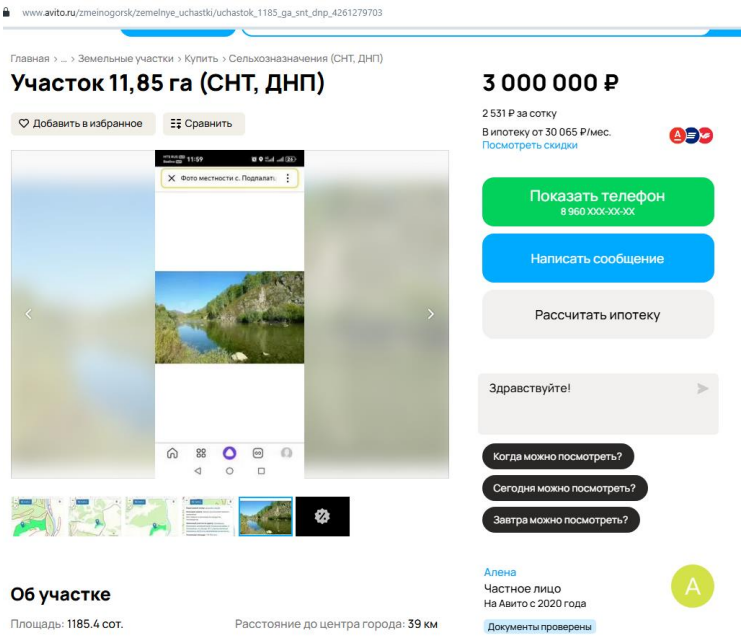
Кадастровая стоимость 1150 Га19,5 млн рублей

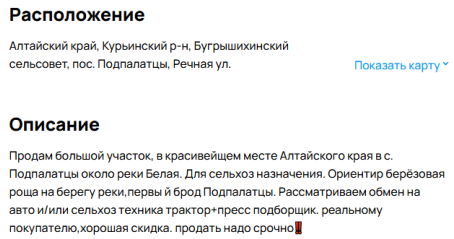
Основные сельхозкультуры выращиваемые в районе / средняя урожайность за 5 лет:
среднее за 5 лет Курьинский муниципальный район
Пшеница яровая – 23.1ц/га
Подсолнух – 13,5 ц/га
Гречиха - 7ц/га
Картофель- 154 ц/га
Ячмень яровой- 23,5 ц/га
Капуста - 255 ц/га
Овес- 10ц/га
Свекла 273ц/га

Сельскохозяйственная инфраструктура:
Таможенный пост (АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г.ГОРНЯК, УЛ.ПУШКИНА, Д. 42)
Грузовая ж/д станция г.Рубцовск код станции 84340
Склады временного хранения Алтайский край, Рубцовский р-н, с. Веселоярск, ул. Молодежная,16, 1в ООО ""Либерал Вэльюз"" (190 км.)"
Цена - от 12000 руб./га
ВОЗМОЖНО АРЕНДА КАК ОТДЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ТАК И МАССИВОМ - от 1500 руб./га
Предлагайте ваши варианты.
Комиссия агенту 5%

https://www.avito.ru/kurya/zemelnye_uchastki/uchastok_1150_ga_snt_dnp_1878580140?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №2





Расположение

Алтайский край, Курьинский р-н, Бугрышихинский сельсовет, пос. Подпалатцы, Речная ул.

Показать карту

Описание

Продам большой участок, в красивейщем месте Алтайского края в с. Подпалатцы около реки Белая. Для сельхоз назначения. Ориентир берёзовая роща на берегу реки,первы й брод Подпалатцы. Рассматриваем обмен на авто и/или сельхоз техника трактор+пресс подборщик. реальному покупателю,хорошая скидка. продать надо срочно

https://www.avito.ru/zmeinogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1185_ga_snt_dnp_4261279703?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2
Местоположение	Курьинский р-н	Курьинский р-н	Курьинский р-н
Единица сравнений, цена предложения, руб./кв.м		1,7	25,31
Категория з/у	сельхозназначения	Сельхозназначения	Сельхозназначения
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Назначение	сельхозназначения	Сельхозназначения	Сельхозназначения
Условия продажи	рыночные	Рыночные	Рыночные
Внесение корректировок			
На вид права			
Корректировка, %		0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,7	25,31
На уторговывание			
Корректировка, %		-21,4	-21,4
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,34	19,9
На функциональное назначение		сельхозназначения	сельхозназначения
Корректировка, %		0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м			
На местоположение относительно краевого центра			
Корректировка, %		0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,34	19,9
На площадь			
Корректировка, %		0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		1,34	19,9
Весовой коэффициент		0,9	0,1
Стоимость 1 кв.м общей площади, руб.	**3,2**		

Описание корректировок

Корректировка на торг

Корректировка принята оценщиком в размере среднего значения в рамках доверительного интервала **21,4%(понижающий коэффициент)**- для всех объектов-аналогов, в соответствии со средним значением скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения под пашни на неактивном рынке данные усредненные по России.

Таблица 85. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	21,4%	19,1%	23,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	23,0%	20,9%	25,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	22,7%	20,4%	25,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,3%	24,5%	28,1%

Геннадьевич Никола

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.» Автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г., ч.2 стр. 263.

Расчет коэффициента капитализации

В соответствии с методом прямой капитализации коэффициент капитализации **(R)** применительно к задаче оценки недвижимости есть некий коэффициент, позволяющий перевести чистый операционный доход **(D)**, ожидаемый в последующем году, в текущую стоимость **(PV)** объекта недвижимости при помощи формулы:

$$PV = D/R \qquad (1)$$

При этом коэффициент капитализации состоит из двух элементов:

- Ставка дохода на инвестиции
- Норма возврата инвестиций (норма возмещения капитала).

Ставка дохода на инвестиции при этом определяется рыночной доходностью безрисковых и ликвидных инструментов и премией за риски, связанными с неопределенностью получения доходов в будущем и недостаточной ликвидностью оцениваемого объекта недвижимости. Норма возмещения капитала определяется величиной ежегодной потери капитала за время ожидаемого периода использования недвижимости, характером изменения величины чистых доходов и способа реинвестирования получаемых доходов. В литературе описаны три модели возврата капитала:

- Прямолинейная (модель Ринга)
- По фонду возмещения (модель Хоскольда)
- Аннуитетная (модель Инвуда)

Наибольшее распространение получила модель Инвуда, которая, по мнению аналитиков, в большей степени отражает реалии современного рынка.
Формулы метода прямой капитализации получены строго математически, исходя из классического метода дисконтирования денежных потоков, генерируемых оцениваемым активом. Это позволяет не только более корректно установить область их применения, но и расширить их на широкий класс реальных (типовых) ситуаций.

Описание ситуации (Основные допущения)	**Расчетная формула коэффициента капитализации**
ТС-1 Износ недвижимости, полная потеря стоимости к концу эксплуатации. Доходы постоянные.	$R = r + K_3(r,n)$
ТС-2 Износ недвижимости. Частичная потеря сто-	$R = r + I * K_3(r,n)$

имости. Износ, выраженный в процентах, за период **n** равен **I**. Рост цен на рынке недвижимости отсутствует **FVn = (1 - I)PV** Доходы постоянные.	
ТС-1а Неограниченный срок эксплуатации (бесконечный поток доходов), Доходы постоянные	$R = r$
ТС-2а Износ отсутствует, рост недвижимости отсутствует **(FVn = PV)**.Доходы постоянные	$R = r + I * K_3(r,n)$ (независимо от **n**)
ТС-3 Износ недвижимости. Частичная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период **n**равен **I**. Стоимость недвижимости растет с ежегодным темпом **g**. **(FVn = (1+g)^n)** Доходы постоянные.	$R = r + K_3(r,n)\left[1 - (1 - I_n)(1+g)^n\right]$
ТС-3а Износ отсутствует. Стоимость недвижимости растет с ежегодным темпом **g**. **(FVn = (1+g)^n)**. Доходы постоянные.	$R = r + \left(1 - (1+g)^n\right)K_3(r,n)$
ТС-4 Полная потеря стоимости к концу эксплуатации. Доходы растут с ежегодным темпом **g**.	$R = (r-g) * \frac{(1+r)^n}{(1+r)^n - (1+g)^n}$
ТС-5 Износ отсутствует. Стоимость недвижимости растет с ежегодным темпом **g** **(FVn = (1+g)^n)**. Доходы растут с ежегодным темпом **g**.	$R = r - g$ (независимо от **n**)
ТС-6 Износ недвижимости. Частичная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период **n**равен **I**. Недвижимость растет с темпом **g**. **(FVn = (1 - I)(1+g)^n)**. Доходы растут с ежегодным темпом **g**.	$R = (r-g)\left(\frac{(1+r)^n - (1-I)(1+g)^n}{\left[(1+r)^n - (1+g)^n\right]}\right)$

Типовая ситуация 1. (Традиционная модель Инвуда)

Традиционная модель Инвуда относится к ситуации, когда в качестве прогнозного периода выступает весь остаточный срок эксплуатации объекта, который заканчивается полной потерей стоимости оцениваемого объекта. Сформулируем основные допущения, при которых данная модель справедлива:

- Ожидаемый срок эксплуатации объекта **n** лет.
- В течение всего срока эксплуатации (прогнозного периода) объект приносит *постоянный доход*, равный **D**.
- Ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года.
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании срока эксплуатации (прогнозного периода) объект полностью утрачивает свою стоимость, т. е. будущая стоимость **FVn = 0**.

В соответствии с методом дисконтирования текущая стоимость при сформулированных допущениях определяется следующим выражением

$$PV = D\sum_{t=1}^{n}\frac{1}{(1+r)^t} \qquad \textbf{(2)}$$

Нетрудно показать (см., например, **[2]**), что выражение для текущей стоимости может быть представлено в виде:

$$\mathrm{PV(n,\ r)} = \frac{1-\dfrac{1}{(1+r)^n}}{r},$$

С использованием функции сложного процента **K6 (r,n)**, характеризующей взнос на амортизацию единицы, формула для текущей стоимости примет вид:

$$PV\ (n, r) = \frac{D}{K_6(r, n)}$$

С учетом того, что

$$\mathrm{K_6\ (r, n) = r + K_3\ (r, n)}$$

где **K3 (r,n)** - фактор фонда возмещения, равный

$$K_3(r,n) = \frac{r}{(1+r)^n - 1} \qquad \textbf{(3)}$$

получаем традиционную формулу для коэффициента капитализации:

$$R = K_6(r,n) = r + K_3(r,n) \qquad \textbf{(4)}$$

которая приведена во всех книгах, в качестве основной формулы метода капитализации с возмещением капитала по модели Инвуда.

Фактор фонда возмещения **K3 (r,n)** характеризует величины платежей, которые при реивестировании с доходностью r обеспечат накопление за период **n** лет суммы, равной единице. Данный элемент в формуле (4) отражает необходимость возмещения капитала, затраченного при приобретении и потерянного за ожидаемый срок эксплуатации.

Эти формулы достаточно широко используются в настоящее время при оценке недвижимости.

Исследуемая нами ситуация сохраняет все признаки 1-й типовой ситуации с одним лишь дополнительным допущением: *Ожидаемый срок эксплуатации объекта очень большой (практически неограниченный).*

Поэтому сумма, подлежащая возврату, растягивается на бесконечное количество лет, и коэффициент капитализации, как видно из формул **(3), (4)**, становится равным норме доходности **r [1]:**

$$\mathbf{R = r} \qquad \textbf{(5)}$$

Для расчета безрисковой ставки можно использовать формулу, которая была выведена еще И. Фишером в 30-х года 20 века:

$$Rp = \frac{Rн - Jиин}{1 + Jиин}$$

, где

Rp – реальная ставка

RH – номинальная ставка (безрисковая)

Jиин – коэффициент инфляции

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

1. депозиты Сбербанка РФ и других надежных банков;

Ставки по депозитам применяются в качестве безрисковых при построении денежных потоков в рублевом выражении и при варьировании ставки дисконтирования от одного прогнозного года к другому. Ставка по депозиту «лучший» Сбербанка составляет до 14%

2. западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран);

Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

3. ключевая ставка ЦБ РФ;

Ключевая ставка - процентная ставка, используемая Центральным банком при предоставлении кредитов коммерческим банкам (применяется в качестве ориентира стоимости привлечения и размещения средств). На текущий момент учетная ставка рефинансирования составляет 16,0% годовых.

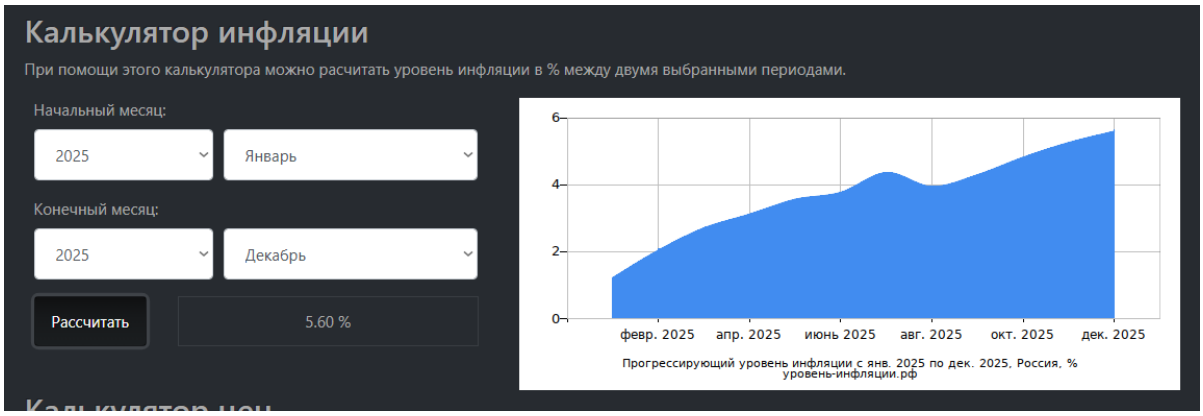
4. государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами. Наиболее разумными финансовыми инструментами при использовании их в качестве условно безрисковых активов являются валютные облигации РФ.

Дата	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
13.03.2026	12,85	13,08	13,28	13,45	13,92	14,19	14,37	14,32	14,13	13,85	13,70	13,60
12.03.2026	13,37	13,57	13,74	13,88	14,26	14,43	14,49	14,41	14,20	13,91	13,75	13,63
11.03.2026	13,53	13,76	13,94	14,09	14,48	14,69	14,75	14,62	14,38	14,08	13,92	13,76
10.03.2026	13,48	13,73	13,94	14,11	14,55	14,77	14,82	14,66	14,38	14,03	13,84	13,66
09.03.2026	13,58	13,80	13,97	14,12	14,49	14,68	14,72	14,59	14,33	14,01	13,83	13,68
06.03.2026	13,68	13,90	14,09	14,24	14,62	14,77	14,76	14,61	14,33	14,01	13,82	13,65

В настоящем исследовании безрисковая ставка принята на уровне доходности ОФЗ – 14,13%.

Уровень инфляции – 5,6%



Тогда реальная безрисковая ставка рассчитывается следующим образом:

(0,1413-0,056)/1,056 = 0,08 (округленно)

Арендная (годовая) ставка, с одной стороны, равная А = РС*КК,

С другой, А = КС *Кври , следовательно,

Кври = РС*0,08/КС = (РС/КС)*0,08

Тогда коэффициент вида разрешенного использования земельного участка сельскохозяйственного назначения составляет

№№	Вид разрешенного использования земельного участка	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб	Средний уровень кадастровой стоимости 1 кв.м, руб	Коэф-нт капции	Коэффициент вида разрешенного использования (округленно)
1	Сельскохозяйственного назначения	3,2	2,06	0,08	0,12

Для расчета коэффициентов других видов разрешенного использования экспертами применены расчетные коэффициенты, разработанные аналитической службой Статриэлт.

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором, утверждённым приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 N П/0412.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал приведены ниже:

именование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	*Код вида разрешенного использ.*	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков**
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	*1.0*			
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	*1.1*			
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством **зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных** сельскохозяйственных культур	*1.2*	0,0010	0,0032	**0,0020**
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством **картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых** сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием **теплиц**	*1.3*	0,0032	0,0120	**0,0070**
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	*1.4*			
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием **многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних** культур	*1.5*	0,012	0,051	**0,029**
Виноградарство	Возделывание винограда на виноградопригодных землях	*1.5.1*			
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	*1.6*			
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной 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. Содержание данного вида разрешенного	*1.7*			

	использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11, 1.15, 1.19, 1.20				
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных **(крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений,** используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	*1.8*	0,0043	0,0128	**0,0080**
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	*1.9*			
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением **домашних пород птиц,** в том числе водоплавающих; **размещение зданий, сооружений,** используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	*1.10*	0,027	0,094	**0,056**
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением **свиней; размещение зданий, сооружений**, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	*1.11*	0,028	0,105	**0,062**
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	*1.12*			
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов **рыбоводства** (аквакультуры); **размещение зданий, сооружений, оборудования,** необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	*1.13*	0,025	0,096	**0,056**
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	*1.14*			
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение **зданий, сооружений,** используемых **для производства, хранения, первичной и глубокой переработки** сельскохозяйственной продукции	*1.15*	0,096	0,326	**0,20**
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции **без права возведения объектов капитального строительства**	*1.16*	0,029	0,085	**0,051**
Питомники	Выращивание и реализация **подроста деревьев и кустарников**, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур **для получения рассады и семян**; **размещение соору-**	*1.17*	0,032	0,098	**0,061**

	жений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства				
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение **машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей** для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	*1.18*	0,129	0,373	**0,24**
Сенокошение	**Кошение трав, сбор и заготовка сена**	*1.19*	0,0009	0,0026	**0,0016**
Выпас сельскохозяйственных животных	**Выпас сельскохозяйственных животных**	*1.20*	0,0005	0,0014	**0,0009**
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	*2.0*			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных **этажей не более чем три**, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	*2.1*	0,19	0,57	**0,37**
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой **до 4 этажей**, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	*2.1.1*	0,24	0,75	**0,48**
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение **жилого дома,** указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; **производство сельскохозяйственной продукции**;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; **содержание сельскохозяйственных животных**	*2.2*	0,12	0,41	**0,26**
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, **блокированного с другим жилым домом** (другими жилыми домами) **в одном ряду общей боковой стеной** (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	*2.3*	0,17	0,67	**0,41**
Передвижное жилье	**Размещение** сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (**палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы**), в том числе с возможностью подключения названных объектов к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	*2.4*	0,09	0,49	**0,28**
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью **не выше восьми этажей (4 - 8 эт)**;благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных,	*2.5*	0,32	1,01	**0,65**

	пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома				
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	*2.6*			**1,0**
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	*2.7*			
Хранение автотранспорта	**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных**, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	*2.7.1*	0,21	0,65	**0,42**
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение **для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами** с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	*2.7.2*	0,34	0,64	**0,48**
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2	*3.0*			
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	*3.1*			
Предоставление коммунальных услуг	Размещение **зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку** объектов недвижимости (**котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций**, водопроводов, линий электропередач, **трансформаторных подстанций,** газопроводов, линий связи, **телефонных станций**, канализаций, **стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники**, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	*3.1.1*	0,17	0,52	**0,33**
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных **для приема физических и юридических лиц** в связи с предоставлением им коммунальных услуг	*3.1.2*	0,40	0,96	**0,67**
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данно-	*3.2*			

	го вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4				
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	*3.2.1*			
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	*3.2.2*			
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	*3.2.3*			
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	*3.2.4*			
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (**мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро**)	*3.3*	0,23	0,62	**0,40**
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	*3.4*			
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, 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)	*3.4.1*			
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	*3.4.2*			
Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	*3.4.3*			
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	*3.5*			
Дошкольное, начальное и сред-	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного,	*3.5.1*			

нее общее образование	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, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)				
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, 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, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	*3.5.2*			
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3	*3.6*			
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения **музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев**	*3.6.1*	0,13	0,37	**0,23**
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	*3.6.2*			
Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	*3.6.3*			
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	*3.7*			
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	*3.7.1*			
Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	*3.7.2*			
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2	*3.8*			
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	*3.8.1*			
Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских	*3.8.2*			

	учреждений в Российской Федерации				
Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	*3.9*			
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, 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)	*3.9.1*			
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры,государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	*3.9.2*			
Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	*3.9.3*			
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	*3.10*			
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	*3.10.1*			
Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	*3.10.2*			
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	*4.0*			
Деловое управление **(административные, офисные здания)**	Размещение объектов капитального строительства 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	*4.1*	0,60	1,48	**1,02**

	деятельность (**за исключением банковской и страховой деятельности**)				
Объекты торговли (**торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)**)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью **свыше 5000 кв. м** с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	*4.2*	0,50	1,65	**1,05**
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, 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; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	*4.3*	0,81	1,35	**1,07**
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, **торговая площадь** которых составляет **до 5000 кв. м**	*4.4*	0,71	1,35	**1,02**
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих **банковские и страховые услуги**	*4.5*	0,83	1,55	**1,17**
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (**рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары**)	*4.6*	0,54	0,90	**0,71**
Гостиничное обслуживание	Размещение **гостиниц**	*4.7*	0,55	0,96	**0,75**
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных **для развлечения**. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	*4.8*	0,66	1,37	**1,00**
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	*4.8.1*			
Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	*4.8.2*			
Проведение азартных игр в игорных зонах	Размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	*4.8.3*			
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также **для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования**, в том числе в депо	*4.9*	0,19	0,63	**0,40**
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	*4.9.1*			
Заправка транспортных средств	Размещение **автозаправочных станций**; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве **объектов дорожного сервиса**	*4.9.1.1*	0,16	0,74	**0,44**

Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (**мотелей**), а также размещение **магазинов** сопутствующей торговли, зданий для организации **общественного питания** в качестве объектов **дорожного сервиса**	*4.9.1.2*	0,20	0,52	**0,35**
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	*4.9.1.3*	0,20	0,53	**0,36**
Ремонт автомобилей	Размещение **мастерских**, предназначенных **для ремонта и обслуживания автомобилей**, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	*4.9.1.4*	0,30	1,00	**0,63**
Стоянка транспортных средств	Размещение **стоянок (парковок) легковых автомобилей** и других мототранспортных средств, в том числе **мотоциклов, мотороллеров,** мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	*4.9.2*	0,26	0,63	**0,44**
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления **выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности**, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	*4.10*	0,20	0,52	**0,35**
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	*5.0*			
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	*5.1*	0,02	0,10	**0,06**
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	*5.1.1*			
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	*5.1.2*			
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	*5.1.3*			
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	*5.1.4*			
Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	*5.1.5*			
Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	*5.1.6*			
Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно	*5.1.7*			

	проживающих в них лиц				
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	*5.2*			
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	*5.2.1*	0,08	0,30	**0,19**
Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	*5.3*	0,04	0,32	**0,17**
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	*5.4*	0,22	0,74	**0,47**
Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	*5.5*			
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	*6.0*			
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории	*6.1*			
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	*6.2*	0,02	0,10	**0,05**
Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, 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	*6.2.1*	0,02	0,11	**0,07**
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство **текстильных изделий, производство одежды**, производство кожи и **изделий из кожи** и иной продукции легкой про-	*6.3*	0,04	0,11	**0,07**

	мышленности)				
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	*6.3.1*			
Фарфоро-фаянсовая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	*6.3.2*			
Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	*6.3.3*			
Ювелирная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	*6.3.4*			
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	*6.4*	0,17	0,56	**0,36**
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	*6.5*	0,06	0,22	**0,14**
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, 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	*6.6*	0,07	0,23	**0,14**
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	*6.7*			
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; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	*6.7.1*			
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, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	*6.8*			
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 нефтеналив-	*6.9*	0,16	0,51	**0,33**

	ные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, **элеваторы и продовольственные склады**, за исключением железнодорожных перевалочных складов				
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) **на открытом воздухе**	*6.9.1*	0,06	0,18	**0,11**
Обеспечение космической деятельности	Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	*6.10*			
Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	*6.11*			
Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	*6.12*			
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 -7.5	*7.0*			
Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2	*7.1*			
Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	*7.1.1*			
Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе **железнодорожных вокзалов и станций**, а также устройств и **объектов, необходимых для эксплуатации, содержания**, строительства, реконструкции, **ремонта** наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; 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	*7.1.2*	0,08	0,39	**0,23**
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	*7.2*			
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предна-	*7.2.1*			

	значенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения				
Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	*7.2.2*	0,09	0,34	**0,20**
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	*7.2.3*			
Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	*7.3*			
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, 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; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов	*7.4*			
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	*7.5*			
Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров)	*7.6*			
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	*8.0*			
Обеспечение вооруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с ис-	*8.1*			

	пользованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования				
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, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	*8.2*			
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	*8.3*			
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	*8.4*			
Деятельность по особой охране и изучению природы	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, оранжереи)	*9.0*			
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	*9.1*			
Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с сохранением и репродукцией редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и (или) репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	*9.1.1*			
Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, 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 первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	*9.2*			
Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению	*9.2.1*	0,11	0,34	**0,19**

	населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей				
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, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	*9.3*			
Использование лесов	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 - 10.4	*10.0*			
Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов	*10.1*			
Лесные плантации	Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов	*10.2*			
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	*10.3*			
Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	*10.4*			
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	*11.0*			
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 законодательством)	*11.1*			
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)	*11.2*			
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин,	*11.3*			

	водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)				
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	*12.0*			
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	*12.0.1*			
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	*12.0.2*			
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	*12.1*			
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	*12.2*			
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	*12.3*			
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	*13.0*			
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	*13.1*	0,03	0,06	**0,04**
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	*13.2*	0,11	0,54	**0,30**

Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	*14.0*			

На основе информации разработанной аналитической службой Статриэлт произведен расчет коэффициентов для видов разрешенного использования:

1. Земли сельскохозяйственного назначения (ВРИ 1.1 – 1.18)

Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0			
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	1.2			
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3			
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5	0,012	0,051	0,029
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8	0,0043	0,0128	0,0080
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10	0,027	0,094	0,056
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13	0,025	0,096	0,056

Принятое минимальное расчетное среднее значение с учетом местоположения и востребованности земельных участков - 0,017075

2. Сельскохозяйственное использование (ВРИ 1.19-1.20)

Сенокошение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	1.19			
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20			

Так как аналитическая служба Статриэлт не публикует данные по корректировкам на этот вид разрешенного использования, а виды которые описаны в аналитической службе не в полной мере соответствуют определяемому коэффициенту, экспертом принято решение определить значение корректировки на основании экспертного метода. В опросе участвовали эксперты:

Эксперт 1	**Асанова Валентина Алексеевна**	Оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности с 1994 года	Значение величины корректировки по виду разрешенного использования для категории ВРИ: 2. Сельскохозяйственное использование (ВРИ 1.19-1.20) по мнению эксперта составляет **0,08**
Эксперт 2	**Тананушко Наталья Владимировна**	Оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности с 1992 года	Значение величины корректировки по виду разрешенного использования для категории ВРИ: 2. Сельскохозяйственное использование (ВРИ 1.19-1.20) по мнению эксперта составляет **0,08**
Среднее значение			**0,08**

3. Жилая застройка (ВРИ 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1)

Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	*2.1*			
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	*2.1.1*			
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомо-	*2.3*			

	гательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха				
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей (4 - 8 эт);благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	*2.5*			
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	*2.6*			
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	*2.7.1*			

Так как аналитическая служба Статриэлт не публикует данные по корректировкам на этот вид разрешенного использования, а виды которые описаны в аналитической службе не в полной мере соответствуют определяемому коэффициенту, экспертом принято решение определить значение корректировки на основании экспертного метода. В опросе участвовали эксперты:

Эксперт 1	**Асанова Валентина Алексеевна**	Оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности с 1994 года	Значение величины корректировки по виду разрешенного использования для категории ВРИ: (ВРИ 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1) по мнению эксперта составляет **0,08**
Эксперт 2	**Тананушко Наталья Владимировна**	Оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности с 1992 года	Значение величины корректировки по виду разрешенного использования для категории ВРИ: (2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1) по мнению эксперта составляет **0,09**
Среднее значение			**0,085**

4. Общественное использование объектов капитального строительства (ВРИ 3.1-3.10.2)

Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	*3.1.2*			
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	*3.3*			

Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	*3.6.1*			

Так как аналитическая служба Статриэлт не публикует данные по корректировкам на этот вид разрешенного использования, а виды которые описаны в аналитической службе не в полной мере соответствуют определяемому коэффициенту, экспертом принято решение определить значение корректировки на основании экспертного метода. В опросе участвовали эксперты:

Эксперт 1	**Асанова Валентина Алексеевна**	Оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности с 1994 года	Значение величины корректировки по виду разрешенного использования для категории ВРИ: (ВРИ 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1) по мнению эксперта составляет **0,054**
Эксперт 2	**Тананушко Наталья Владимировна**	Оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности с 1992 года	Значение величины корректировки по виду разрешенного использования для категории ВРИ: (2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1) по мнению эксперта составляет **0,052**
Среднее значение			**0,053**

5. Предпринимательство (ВРИ 4.1-4.10)

Деловое управление (административные, офисные здания)	Размещение объектов капитального строительства 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)	*4.1*	0,60	1,48	1,02
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	*4.2*	0,50	1,65	1,05
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, 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; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	*4.3*	0,81	1,35	1,07
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	*4.4*	0,71	1,35	1,02
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	*4.6*	0,54	0,90	0,71
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	*4.7*	0,55	0,96	0,75

Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	*4.8*	0,66	1,37	1,00
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	*4.9*	0,19	0,63	0,40
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	*4.9.1.1*	0,16	0,74	0,44
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	*4.9.1.2*	0,20	0,52	0,35
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	*4.9.1.3*	0,20	0,53	0,36
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	*4.9.1.4*	0,30	1,00	0,63
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	*4.9.2*	0,26	0,63	0,44
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	*4.10*	0,20	0,52	0,35

Принятое расчетное среднее значение минимального значения коэффициентов с учетом местоположения и востребованности земельных участков - 0,42

6. Отдых (рекреация) (ВРИ 5.1 - 5.5)

Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	*5.2.1*	0,08	0,30	0,19
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	*5.4*	0,22	0,74	0,47

Принятое расчетное среднее значение максимального и среднего значений с учетом местоположения и востребованности земельных участков - 0,43

7. Производственная деятельность (ВРИ 6.1 – 6.12) Так как аналитическая служба Статриэлт не публикует данные по корректировкам на этот вид разрешенного использования, а виды которые описаны в аналитической службе не в полной мере соответствуют определяемо-

му коэффициенту, экспертом принято решение определить значение корректировки на основании экспертного метода. В опросе участвовали эксперты:

Эксперт 1	**Асанова Валентина Алексеевна**	Оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности с 1994 года	Значение величины корректировки по виду разрешенного использования для категории ВРИ: • Производственная деятельность (ВРИ 6.1 – 6.12) по мнению эксперта составляет **5,2**
Эксперт 2	**Тананушко Наталья Владимировна**	Оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности с 1992 года	Значение величины корректировки по виду разрешенного использования для категории ВРИ: • Производственная деятельность (ВРИ 6.1 – 6.12) по мнению эксперта составляет **5,4**
Среднее значение			**5,3**

8. Транспорт (ВРИ 7.2)

Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	*7.2*			
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	*7.2.1*			
Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	*7.2.2*			
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	*7.2.3*			

Так как аналитическая служба Статриэлт не публикует данные по корректировкам на этот вид разрешенного использования, а виды которые описаны в аналитической службе не в полной мере соответствуют определяемому коэффициенту, экспертом принято решение определить значение корректировки на основании экспертного метода. В опросе участвовали эксперты:

Эксперт 1	**Асанова Валентина Алексеевна**	Оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности с 1994 года	Значение величины корректировки по виду разрешенного использования для категории ВРИ: 7. Транспорт (ВРИ 7.2) по мнению эксперта составляет **0,9**
Эксперт 2	**Тананушко Наталья Владимировна**	Оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности с 1992 года	Значение величины корректировки по виду разрешенного использования для категории ВРИ: 7. Транспорт (ВРИ 7.2) по мнению эксперта составляет **0,88**

Среднее значение	**0,89**

9. Земельные участки (территории) общего пользования (ВРИ 12.0.1 - 12.0 .2, 12.1-12.2)

Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0			
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1			
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2			
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1			
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	12.2			
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	12.3			

Так как аналитическая служба Статриэлт не публикует данные по корректировкам на этот вид разрешенного использования, а виды которые описаны в аналитической службе не в полной мере соответствуют определяемому коэффициенту, экспертом принято решение определить значение корректировки на основании экспертного метода. В опросе участвовали эксперты:

Эксперт 1	**Асанова Ва-**	Оценщик 1 категории,	Значение величины корректировки по виду

	лентина Алексеевна	стаж работы в оценочной деятельности с 1994 года	разрешенного использования для категории ВРИ: Земельные участки (территории) общего пользования (ВРИ 12.0.1 - 12.0 .2, 12.1-12.2) по мнению эксперта составляет **0,04**
Эксперт 2	**Тананушко Наталья Владимировна**	Оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности с 1992 года	Значение величины корректировки по виду разрешенного использования для категории ВРИ: Земельные участки (территории) общего пользования (ВРИ 12.0.1 - 12.0 .2, 12.1-12.2) по мнению эксперта составляет **0,06**
Среднее значение			**0,05**

10. Земельные участки общего назначения (ВРИ 13.1 – 13.2)

Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0			
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1	0,03	0,1	0,04
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	13.2	0,05	0,2	0,3

Принятое расчетное среднее значение по всем сегментам с учетом местоположения и востребованности земельных участков - 0,12

11. Земельные участки для иных целей, не связанных с сельским хозяйством

- Так как аналитическая служба Статриэлт не публикует данные по корректировкам на этот вид разрешенного использования, а виды которые описаны в аналитической службе не в полной мере соответствуют определяемому коэффициенту, экспертом принято решение определить значение корректировки на основании экспертного метода. В опросе участвовали эксперты:

Эксперт 1	**Асанова Валентина Алексеевна**	Оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности с 1994 года	Значение величины корректировки по виду разрешенного использования для категории ВРИ: Земельные участки для иных целей, не связанных с сельским хозяйством) по мнению эксперта составляет **8,7**

Эксперт 2	**Тананушко Наталья Владимировна**	Оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности с 1992 года	Значение величины корректировки по виду разрешенного использования для категории ВРИ: Земельные участки для иных целей, не связанных с сельским хозяйством) по мнению эксперта составляет **8,9**
Среднее значение			**8,8**

Расчетная таблица коэффициента ВРИ

Вид разрешенного использования	Корректировка	Кс	КВРИ
Сельскохозяйственное использование (ВРИ 1.1-1.18)	0,12	1,00	0,01708
Сельскохозяйственное использование (ВРИ 1.19-1.20)	0,08	0,66666667	0,01138
Жилая застройка (ВРИ 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1)	0,085	0,70833333	0,01209
Общественное использование объектов капитального строительства (ВРИ 3.1-3.10.2)	0,53	4,41666667	0,07541
Предпринимательство (ВРИ 4.1-4.10)	0,42	3,5	0,05976
Отдых (рекреация) (ВРИ 5.1 - 5.5)	0,43	3,58333333	0,06119
Производственная деятельность (ВРИ 6.1.-6.12)	5,3	44,1666667	0,7541
Транспорт (ВРИ 7.2.)	0,89	7,41666667	0,12664
Земельные участки (территории) общего пользования (ВРИ 12.0.1 - 12.0.2, 12.1, 12.2)	0,05	0,41666667	0,00711
Земельные участки общего назначения (ВРИ 13.1-13.2)	0,12	1	0,01708
Земельные участки для иных целей не связанных с сельским хозяйством	8,8	73,3333333	1,25217

Где Кс – коэффициент сопоставимости с корректировкой на участки сельскохозяйственного использования (средняя расчетная величина земельных участков сельскохозяйственного назначения, используемая в расчетах, в срезе всего ВРИ составляет: 0,12)

Определение коэффициента арендатора:

Существуют следующие виды отражающие категорию арендаторов:

1. Биржевая, банковская, посредническая деятельность, нотариальные конторы, акционерные общества, общества с ограниченной ответственностью, страховые компании
2. Предприятия розничной торговли, частные предприниматели
3. Предприятия бытового обслуживания, общественного питания, коллегии адвокатов, представительства иностранных государств и субъектов РФ

4. Специализированные предприятия торговли (молочные, хлебные, книжные, аптеки и т.д.), предприятия различных форм собственности и предприниматели, производящие товары народного потребления и оказывающие услуги населению
5. Общественные организации, хозрасчетные медицинские учреждения, организации медицинского страхования (лицензированные), фонды, предприятия редакционно-издательские, отделения связи
6. Хозрасчетные учебные центры
7. Государственные учреждения, бюджетные организации, организации культуры, спортивные учреждения
8. Физические лица

Оценщиком произведено исследование зависимости арендной платы в зависимости от категории арендатора и установлено что связь между категорией арендатора и величиной стоимости арендной платы отсутствует. Величина арендной платы не зависит от арендатора. Коэффициент арендатора (Кар) при этом равен 1.

11. ВЫВОД ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА

Исходя из проведенных расчетов, эксперты придерживаются мнения, что экономически обоснованными значениями коэффициента вида разрешенного использования земельных участков являются:

Вид разрешенного использования	**КВРИ**
Сельскохозяйственное использование (ВРИ 1.1-1.18)	0,017
Сельскохозяйственное использование (ВРИ 1.19-1.20)	0,011
Жилая застройка (ВРИ 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1)	0,012
Общественное использование объектов капитального строительства (ВРИ 3.1-3.10.2)	0,075
Предпринимательство (ВРИ 4.1-4.10)	0,060
Отдых (рекреация) (ВРИ 5.1 - 5.5)	0,061
Производственная деятельность (ВРИ 6.1.-6.12)	0,70
Транспорт (ВРИ 7.2.)	0,127
Земельные участки (территории) общего пользования (ВРИ 12.0.1 - 12.0.2, 12.1, 12.2)	0,007
Земельные участки общего назначения (ВРИ 13.1-13.2)	0,017
Земельные участки для иных целей не связанных с сельским хозяйством	1,25

12.СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

У экспертов, выполнявших оценку стоимости и подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности и какой бы то ни было предвзятости в подходах к оценке объекта или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных экспертов.

С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных экспертами самостоятельно. Такого рода заключения оказывали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Оплата за выполненные исследования никоим образом не связана с величиной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по договору.

13. ПОДПИСЬ ЭКСПЕРТА

Директор ООО «Бюро оценки»  Тананушко Н.В.

Оценщик  Постоев С.Л.

Документы эксперта



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

09.08.2021 г. № 2926

Постоев
Сергей Леонидович

Включен(а) в реестр членов от 09.08.2021 г.
Реестровый номер 2926

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.08.2021 г.

Первый вице-президент В. И. Лебединский

000953

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 452. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037187-1 « 24 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Постоеву Сергею Леонидовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » мая 2024 г. № 349

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 24 » мая 2027 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.