



ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 1598А

Аналитическое исследование по экономическому обоснованию ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемые без торгов, анализ договоров аренды и прогнозирование поступлений в бюджет района

Дата составления заключения: 22.11.2024

Заказчик: Администрация Цимлянского района

г. Ростов-на-Дону, 2024



Association Memberships



Исх. 421/ОТ от «22» ноября 2023 г.

Главе Администрации Цимлянского района
Ночевкиной Е.Н.

Уважаемая Елена Николаевна!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 119/24 – ЗМО от 07.11.2024 Общество с ограниченной ответственностью «Терра Докс Инвест» (ООО «ТДИ») оказало услуги по экономическому обоснованию ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемые без торгов, анализ договоров аренды и прогнозирование поступлений в бюджет района.

Целью экономического обоснования ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемые без торгов, является его применение в дальнейшем для разработки нормативных правовых актов муниципального образования «Цимлянский район».

На основании проведенного исследования в приведенном ниже Заключение размер ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, по состоянию на дату формирования настоящего исследования составляет:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сал, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
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	2,09%	-	2,15%	-
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	2,09%	-	2,57%	-
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных,	1.2	2,09%	-	2,57%	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур					
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	2,09%	-	2,75%	-
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4	2,09%	-	0,87%	-
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	0,42%	-	2,15%	-
Виноградарство	Возделывание винограда на виноградопригодных землях	1.5.1	2,09%	-	2,15%	-
Выращивание льна	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на	1.6	2,09%	-	2,15%	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Соп, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна					
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	2,09%	-	2,15%	-
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на	1.8	2,09%	-	3,00%	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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)					
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	1.9	2,09%	-	2,15%	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	племенной продукции (материала)					
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	2,09%	-	2,15%	-
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	1.11	2,09%	-	2,15%	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	использование племенной продукции (материала)					
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 разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12	2,09%	-	2,15%	-
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	2,09%	-	2,15%	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
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	2,09%	-	2,15%	-
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15	2,09%	-	2,15%	-
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16	2,09%	-	1,10%	-
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	1.17	2,09%	-	2,15%	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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	2,09%	-	2,15%	-
Сенокосение	Косение трав, сбор и заготовка сена	1.19	2,09%	-	2,25%	-
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	2,09%	-	2,09%	-
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	4,22%	-	-	-
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое	2.1	4,25%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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					
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	2.1.1	5,77%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома					
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	4,68%	-	-	-
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	2.3	5,01%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	детских площадок, площадок для отдыха					
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	4,68%	-	-	-
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; 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	2.5	4,39%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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	4,68%	-	-	-
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых	2.7	1,04%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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					
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	2,45%	-	-	-
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей	2.7.2	2,06%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации					
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	2,52%	2,81%	-	-
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	2,52%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
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	1,77%	-	1,50%	-
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	3,26%	-	-	-
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования	3.2	2,52%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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	3.2.1	2,52%	-	-	-
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, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2	2,52%	-	-	-
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и	3.2.3	2,52%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	международной телефонной связи					
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	2,52%	-	-	-
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	2,52%	-	-	-
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание	3.4	2,52%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2					
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	2,52%	-	-	-
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;	3.4.2	2,52%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	размещение площадок санитарной авиации					
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	2,52%	-	-	-
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	3.5.1	2,52%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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	2,52%	-	-	-
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя	3.6	2,52%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3					
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	2,52%	-	-	-
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	2,52%	-	-	-
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	2,52%	-	-	-
Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание	3.9	2,52%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3					
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	2,52%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
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	2,52%	-	-	-
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	2,52%	-	-	-
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания	3.10	2,52%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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					
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1	2,52%	-	-	-
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	3.10.2	2,52%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Кап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных					
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	6,73%	-	-	-
Деловое управление	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	4.1	8,88%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	организациями, в том числе биржевая 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	6,73%	-	-	-
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	4.3	6,73%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	автомобилей сотрудников и посетителей рынка					
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	6,73%	-	-	-
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	6,73%	-	-	-
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	6,73%	-	-	-
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	6,73%	-	-	-
Развлечение	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного	4.8	6,73%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3					
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	6,73%	-	-	-
Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игровых зон	4.8.2	6,73%	-	-	-
Проведение азартных игр в игровых зонах	Размещение зданий и сооружений в игровых зонах, где допускается размещение игровых заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а	4.8.3	6,73%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон					
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	6,73%	-	-	-
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	6,73%	-	-	-
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного	4.9.1.1	6,73%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	питания в качестве объектов дорожного сервиса					
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	6,73%	-	-	-
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	6,73%	-	-	-
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	6,73%	-	-	-
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за	4.9.2	6,73%	-	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок					
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	6,73%	-	-	-
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	5.0	3,66%	-	-	3,01%

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5					
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	3,66%	-	-	3,01%
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	3,66%	-	-	3,01%
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	3,66%	-	-	3,01%
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе	5.1.3	3,66%	-	-	3,01%

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	(физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)					
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	3,66%	-	-	3,01%
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	3,66%	-	-	3,01%
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	3,66%	-	-	3,01%
Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная	5.1.7	3,66%	-	-	3,01%

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	подготовка длительно 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	3,66%	-	-	3,01%
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	5.2.1	3,66%	-	-	3,01%
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	3,66%	-	-	3,01%

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4	2,63%	-	-	3,01%
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	3,66%	-	-	3,01%
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	6.0	3,43%	2,80%	-	-
Недропользование	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке	6.1	3,43%	2,80%	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства 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	3,43%	2,80%	-	-
Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров,	6.2.1	3,43%	2,80%	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей					
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	3,43%	2,80%	-	-
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	3,43%	2,80%	-	-
Фарфоро-фаянсовая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции	6.3.2	3,43%	2,80%	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	фарфоро-фаянсовой промышленности					
Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	6.3.3	3,43%	2,80%	-	-
Ювелирная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	6.3.4	3,43%	2,80%	-	-
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	3,43%	2,80%	-	-
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений,	6.5	3,43%	2,80%	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия					
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	3,43%	2,80%	-	-
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых	6.8	3,43%	2,80%	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3					
Склад	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	2,51%	2,80%	-	-
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения	6.9.1	3,43%	2,80%	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	стратегических запасов) на открытом воздухе					
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	3,43%	2,80%	-	-
Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	6.12	3,43%	2,80%	-	-
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	1,28%	0,84%	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
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	1,28%	0,84%	-	-
Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	7.1.1	1,28%	0,84%	-	-
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	7.1.2	1,28%	0,84%	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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	1,28%	0,84%	-	-
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	7.2.1	1,28%	0,84%	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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					
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	1,28%	0,84%	-	-
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	7.2.3	1,28%	0,84%	-	-
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и	7.4	1,28%	0,84%	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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					
Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов	7.6	1,28%	0,84%	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров)					
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	1,23%	-	-	1,07%
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	9.2	1,23%	-	-	1,07%

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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					
Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бьюеты, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	9.2.1	1,23%	-	-	1,07%
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе:	9.3	1,23%	-	-	1,07%

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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					
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	2,69%	6,66%	-	-
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог в границах населенных пунктов; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах	12.0.1	2,69%	6,66%	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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					
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	2,69%	6,66%	-	-
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству	12.1	2,69%	6,66%	-	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	продукции ритуально-обрядового назначения					
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	2,69%	6,66%	-	-
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего	13.0	1,11%	-	0,03%	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	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					
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	0,67%	-	0,03%	-
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого	13.2	2,76%	-	3,21%	-

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости			
1	2	3	4	5	6	7
	дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд					

Заверяем Вас в том, что корыстных целей и личной заинтересованности при определении величины стоимости имущества мы не имели. Всю информацию и анализ, использованные для определения стоимости, Вы найдете в соответствующих частях настоящего отчета об оценке, в случае если у Вас возникнут вопросы по содержанию отчета или методике определения величины стоимости, пожалуйста, обращайтесь к нам.

С уважением,

Эксперт

Астахова Т.А.

Эксперт

Козлова Д.С.

Эксперт

Пономарева Т.А.

Генеральный директор ООО «ТДИ»

Цымбал Е.А.

Московский офис: 105120, г. Москва,
Мельницкий переулок, дом 1, оф. 19
8 (800) 200-33-08, msk@tdi-consult.ru

Ваша работа

Таганрогский офис: 347904, Ростовская область,
г. Таганрог, ул. Петровская, 111
8 (8634) 34-12-70; 8 (928) 270-33-08, info@tdi-consult.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ УСЛУГ И ОБ ЭКСПЕРТАХ.....	56
2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ	59
3. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ВЫПОЛНЕНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ .63	
4. ОБЪЕКТ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ.....	65
5. ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЦИМЛЯНСКИЙ РАЙОН», И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА ТЕРРИТОРИИ ЦИМЛЯНСКОГО РАЙОНА, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ БЕЗ ТОРГОВ.....	67
6. МНОГОФАКТОРНЫЙ АНАЛИЗ ОЦЕНОЧНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ ЦИМЛЯНСКОГО РАЙОНА, ВЛИЯЮЩИХ НА ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	80
6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	80
6.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА	103
6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	103
7. РАЗРАБОТКА МОДЕЛИ РАСЧЕТА СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ БЕЗ ТОРГОВ, НА ОСНОВЕ ПРИНЦИПА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБОСНОВАННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	135
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА ОСНОВАНИИ РАЗРАБОТАННОЙ МОДЕЛИ РАСЧЕТА	143
9. ПРОВЕДЕНИЕ АНАЛИЗА ДЕЙСТВУЮЩИХ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЦИМЛЯНСКОГО РАЙОНА ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	152
10. ПРОВЕДЕНИЕ РАСЧЕТОВ, ПОКАЗЫВАЮЩИХ ДОХОДНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАЗРЕЗЕ ГРУПП АРЕНДАТОРОВ С УЧЕТОМ ВИДА ИХ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	155
11. ПОДГОТОВКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РАЗРЕЗЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В СООТВЕТСТВИИ С КЛАССИФИКАТОРОМ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УТВЕЖДЕННЫХ ПРИКАЗОМ РОСРЕЕСТРА ОТ 10.11.2020 № П/0412	183
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ПОСТУПЛЕНИЙ ОТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В БЮДЖЕТ ЦИМЛЯНСКОГО РАЙОНА НА ПЕРИОД ДО 2027 ГОДА	189
13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	190
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	227
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В РАСЧЕТАХ.....	228
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЯХ.....	248

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ УСЛУГ И ОБ ЭКСПЕРТАХ

Рис. № 1.1

Необходимые сведения	Значение
Сведения о заказчике	
Заказчик	Администрация Цимлянского района 347320, Ростовская область, г. Цимлянск, ул. Ленина, 24, ИНН 6137002930, КПП 613701001 ОГРН, дата присвоения: 1026101716629 от 30.10.2002 г. Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 22.01.1997г.
Сведения об экспертах	
Эксперты	Астахова Татьяна Андреевна Номер контактного телефона: 8 (8634) 34-12-70 Почтовый адрес, место нахождения оценщика: 347904, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Петровская, 111. Адрес электронной почты: t.astahova@tdi-consult.ru Стаж работы в оценочной деятельности – с 2012 года Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» от 07.03.2024 № 0634. Регистрационный номер 396, дата включения в реестр 30.12.2016. Наименование саморегулируемой организации оценщиков: «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Адрес саморегулируемой организации оценщиков: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, к. 10 Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/20316/24 от 24.07.2024, АО «АльфаСтрахование», период страхования с 9 августа 2024 года по 8 августа 2025 года (страховая сумма 30 миллионов рублей) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №040754-1 от 04.07.2024 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039539-2 от 24.06.2024 по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №044768-3 от 11.10.2024 по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» Удостоверение о повышении квалификации 772413062945 по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», выдано НОУ ДПО «Институт профессионального образования», рег. № 001258/2021, дата выдачи 20.03.2021
	Козлова Дарья Сергеевна Номер контактного телефона: (8634) 34-12-70 Почтовый адрес, место нахождения оценщика: 347904, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Петровская, 111 Адрес электронной почты: d.kozlova@tdi-consult.ru Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» от 17.10.2023 № 0503. Регистрационный номер 497, дата включения в реестр 30.06.2017. Наименование саморегулируемой организации оценщиков: «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Адрес саморегулируемой организации оценщиков: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, к. 10

Необходимые сведения	Значение
	Полис страхования ответственности оценщиков от 12.10.2023 №2021240-2668215/23 ОО ООО «СК «Согласие», период страхования с 14 октября 2023 года по 13 октября 2024 года (страховая сумма 30 миллионов руб.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №040944-1 от 10.07.2024 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042992-2 от 09.08.2024 по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030683-3 от 08.10.2021 по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» Сертификат участия в информационно-консультационном вебинаре по теме: «Особенности оценки бизнеса», выданный ООО «АЦ «Аудит-Сервис» №023 от 16.02.2012 Сертификат обучения по программе: «Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости. Административные и судебные процедуры. Практика оценки», НП «РКО» и НП «СРО «НКСО» № 8750413 от 05.04.2013 Сертификат обучения по программе: «Методы расчета ставки капитализации в оценке недвижимости», НП «РКО» и НП «СРО «НКСО» № 33190413 от 19.04.2013 Сертификат обучения по программе: «Разработка новых стандартов оценки и проблемы применения существующих стандартов оценки», НП «РКО» и НП «СРО «НКСО» № 20230413 от 23.04.2013 Сертификат соответствия НП СРО АРМО 1603.С.15014 от 16.03.2015 Удостоверение о повышении квалификации по курсу: «Финансовый анализ: от классики до модерна», выданное «Русской Школой Управления», № М0063100 от декабря 2018 г. Пономарева Татьяна Алексеевна Номер контактного телефона: 8 (8634) 34-12-70 Почтовый адрес, место нахождения оценщика: 347904, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Петровская, 111 Адрес электронной почты: t.ponomareva@tdi-consult.ru Стаж работы в оценочной деятельности – с 2016 года. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация специалистов оценщиков» от 07.03.2024 № 0635. Регистрационный номер оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: №406, дата включения в реестр 03.02.2017. Наименование саморегулируемой организации оценщиков: «Саморегулируемая организация Союз «Федерация специалистов оценщиков» Адрес саморегулируемой организации оценщиков: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, к.10. Полис страхования ответственности оценщика № 0991R/776/20317/24 от 24.07.2024, выдан Акционерным обществом «АльфаСтрахование», период страхования с 9 августа 2024 года по 8 августа 2025 года (страховая сумма 30 миллионов рублей) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042987-1 от 09 августа 2024 года «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №044976-3 от 18 октября 2024 года «Оценка бизнеса» Сертификат участника семинара «Судебно-экспертная деятельность: особенности нормативно-правового обеспечения в РФ, участие специалиста по оценке имущества в судопроизводстве», от 10.02.2017

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

Необходимые сведения	Значение
	Сертификат участника конференции «Оценка: перспективы развития новых направлений. Формулы успеха», от 10.02.2017 Сертификат об участии в тренинге: «Финансовое моделирование I: техника разработки моделей и возможности MS Excel», EY Academy of Business, г. Москва, 2-3 декабря 2020 г. Сертификат об участии в тренинге: «Финансовое моделирование II: прогнозирование финансового состояния бизнеса», EY Academy of Business, г. Москва, 4-5 декабря 2020 г. Удостоверение о повышении квалификации 772413062976 по дополнительной профессиональной программе «Международные стандарты оценки», выдано НОУ ДПО «Институт профессионального образования», рег. № 001288/2021, дата выдачи 25.03.2021
Юридическое лицо, с которым эксперт заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Терра Докс Инвест» (ООО «ТДИ») ОГРН: 1066163010308 от 28.02.2006 Место нахождения: 344013, г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева 18/8, оф. 1а Номер контактного телефона: 8 (863) 434-12-70 Адрес электронной почты: info@tdi-consult.ru Дополнительный офис: адрес местонахождения: 347904, г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел./факс 8 (863) 443-11-03, 434-12-73, 443-11-23, 434-12-70, e-mail: ozenka@tdi-consult.ru, info@tdi-consult.ru Сведения о дополнительном обеспечении ответственности (ст. 24.6 ФЗ-135 от 29.07.1998): Полис обязательного страхования ответственности юридического лица от 13.11.2019 № 190005-035-000164, ПАО «Страховая акционерная компания «Энергогарант», период страхования с 1 января 2020 года по 31 декабря 2024 года (страховая сумма 550 миллионов рублей)
Информация обо всех привлеченных к проведению исследования и подготовке заключения внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении исследования	Дополнительные специалисты и организации, кроме вышеуказанных, к проведению исследования и подготовке заключения не привлекались

2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

1. Общие сведения¹:

1.1. Наименование услуг: подготовка аналитического исследования по экономическому обоснованию ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемые без торгов, анализ договоров аренды и прогнозирование поступлений в бюджет района (далее – Услуги).

1.2. Необходимость выполнения указанных услуг обусловлена следующими факторами:

- в настоящее время отсутствуют актуальные комплексные исследования в сфере анализа оценочных характеристик земельных участков, находящихся на территории Неклиновского района, влияющих на формирование стоимости земельных участков, а также расчётов, показывающих доходность земельных участков в разрезе видов экономической деятельности арендаторов;

- поступления от арендной платы земельные участки являются стабильным источником доходов бюджета муниципального образования.

1.3. Срок выполнения услуг: 30 (тридцать) рабочих дней с даты заключения муниципального контракта.

1.4. Место выполнения услуг - территория Исполнителя, по отдельным вопросам, возникающим в ходе выполнения - территория Заказчика.

1.5. Сбор исходных данных, необходимых для выполнения, Исполнитель производит самостоятельно.

1.6 Состав исходной информации:

Перечень земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, с указанием кадастрового номера, вида разрешенного использования, площади, действующих ставок арендной платы, годовой арендной платы за земельные участки (при наличии), наличии или отсутствии льгот по оплате арендной платы за земельные участки по состоянию на дату заключения контракта.

1.7 Заказчик в течение дня, следующего за днем заключения муниципального контракта предоставляет Исполнителю указанные сведения.

2. Цель оказанных услуг:

2.1 Целью экономического обоснования ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район» и земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемые без торгов, является его применение в дальнейшем для разработки нормативных правовых актов муниципального образования, "Цимлянский район" и прогнозирование поступлений в бюджет района.

3. Задачи:

¹ Сканкопия Технического задания приведена в Приложении к настоящему Заключению

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

3.1 разработка модели расчета ставок арендной платы за земельные участки, предоставляемые без торгов, на основе принципа экономической обоснованности определения арендной платы;

3.2 проведение многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков на территории Цимлянского района, влияющих на формирование стоимости земельных участков;

3.3 проведение расчётов, показывающих доходность земельных участков в разрезе групп арендаторов с учетом вида их экономической деятельности;

3.4 подготовка предложений по установлению экономически обоснованной арендной платы за земельные участки в разрезе видов разрешенного использования земельных участков, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412;

3.5 анализ предложений по установлению размеров арендной платы на соответствие принципам, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», постановлением Правительства Ростовской области от 02.03.2015 № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области», постановлением Администрации Неклиновского района от 09.04.202 № 71 «О внесении дополнений и изменений в постановление Администрации Цимлянского района от 24.03.2015 года № 338 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район»;

3.6 проведение анализа действующих договоров аренды Цимлянского района за земельные участки;

3.7 определение прогнозной величины поступлений от арендной платы за земельные участки в бюджет района на период до 2027 года.

4. Требования к оказываемым Услугам:

4.1 Услуги по экономическому обоснованию ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район» и земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, должны соответствовать следующим требованиям:

1) Не должно быть допущено неоднозначное толкование изложенной информации. Должна быть в обязательном порядке указана дата проведения анализа, используемые методы и стандарты анализа, цели и задачи проведения расчета размера ставки арендной платы, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования полученных результатов.

2) Размер ставок должен быть определен на основе детального математического расчета, который должен быть раскрыт в Заключении.

5. Результат оказанных услуг

5.1 Заключение «Аналитическое исследование по экономическому обоснованию ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки государственная собственность, на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемые без торгов, анализ договоров аренды и прогнозирование поступлений в бюджет района» должно содержать:

1) Анализ кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район» и земельных участки государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемых без торгов по состоянию на 2024 год, сопоставление кадастровой стоимости земельных участков и рыночной стоимости земельных участков по видам разрешенного использования по состоянию на 2024 год.

2) Подготовка по итогам указанного анализа предложений о применении дифференцированных ставок арендной платы в зависимости от категории земель и вида разрешенного использования.

3) Обоснование ставок арендной платы по всем земельным участкам, находящимся в собственности муниципального образования «Цимлянский район» и земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Цимлянского района, предоставляемых без торгов на основе принципов экономической обоснованности с учетом доходности земельных участков и соблюдения интересов арендатора и арендодателя, предсказуемости расчета, допустимой простоты расчета арендной платы, недопущения ухудшения экономического состояния арендодателей и арендаторов земельных участков, учета принципа запрета необоснованных предпочтений.

4) Сравнительный анализ разрабатываемых и действующих ставок арендной платы, а также анализ влияния разрабатываемых ставок на доходную часть бюджета муниципального образования «Цимлянский район».

5) Следующие данные:

- ☐ дата составления;
- ☐ сведения о специалистах и экспертах, осуществлявших подготовку

Финансово-экономического обоснования;

- ☐ цель разрабатываемого Финансово-экономического обоснования;
- ☐ точное описание объекта Финансово-экономического обоснования;
- ☐ методы и стандарты анализа, обоснование их использования, перечень

использованных данных с указанием источников их получения;

☐ последовательность определения ставок арендной платы и их итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата;

☐ перечень документов используемые при анализе, устанавливающие количественные и качественные характеристики ставок арендной платы.

6) Общие характеристики подходов к анализу, обоснованный отказ от применения того или иного подхода.

7) Достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.

8) Заключение комплектуется приложениями, в которых приводятся копии всех документов, использованных при выполнении экономического обоснования, в том числе правоустанавливающие, технические и прочие материалы, полученные от Заказчика, заключения специалистов и экспертов, распечатки интернет - страниц и страницы из

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

периодических изданий с исчерпывающей информацией по анализу рынка, объектам-аналогам и прочие документы.

9) Пронумерованные страницы прошитые, скрепленные оттиском печати Исполнителя.

6. Цели оперативного обсуждения и наиболее эффективного внедрения результатов услуг:

6.1 Исполнитель принимает участие в рабочих совещаниях и прочих мероприятиях, проводимых в ходе выполнения услуг.

6.2 Исполнитель обязан за свой счет и в сроки, установленные Заказчиком, устранять недостатки выполненных услуг.

6.3 Заключение «Аналитическое исследование по экономическому обоснованию ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, **предоставляемые без торгов, анализ договоров аренды и прогнозирование поступлений в бюджет района**» в виде отчета предоставляется в 2-х экземплярах на бумажном носителе и в электронном виде, подписанное усиленной электронной квалифицированной подписью (ЭЦП) на электронном носителе информации (компакт-диск, флэш-память), и презентация к нему.

3. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ВЫПОЛНЕНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Бюджетный кодекс Российской Федерации;
4. Налоговый кодекс Российской Федерации;
5. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
6. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»;
8. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
9. Приказ Министра экономического развития Российской Федерации от 29.12.2017 № 710 «Об утверждении методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 № 582»;
10. Постановление Правительства Ростовской области от 02.03.2015 № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области»;
11. Приказ Росреестра от 04.08.2021 №П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
12. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»);
13. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
14. Областной закон Ростовской области от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области» (принят ЗС РО 09.07.2003);
15. Постановление Правительства Ростовской области от 14.11.2022 № П-7 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков»;
16. Постановление Администрации Цимлянского района от 02.02.2024 № 58 об определении размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
17. Постановление Администрации Цимлянского района от 05.02.2020 №88 О внесении изменений в постановление Администрации Цимлянского района от 30.11.2018 № 864 «Об арендной плате за использование земельных участков,

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район»;

18. Постановление Администрации Цимлянского района от 05.09.2024 №651 О внесении изменений в постановление Администрации Цимлянского района от 28.12.2015 № 734 «Об установлении размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена»;

19. Постановление Администрации Цимлянского района от 14.10.2022 №921 О внесении изменений в постановление Администрации Цимлянского района от 30.11.2018 № 864 «Об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район»;

20. Постановление Администрации Цимлянского района от 19.04.2022 №323 О внесении изменений в постановление Администрации Цимлянского района от 30.11.2018 № 864 «Об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район»;

21. Постановление Администрации Цимлянского района от 30.04.2020 №305 О внесении изменений в постановление Администрации Цимлянского района от 30.11.2018 № 864 «Об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район»;

22. Постановление Администрации Цимлянского района от 30.11.2018 №864 Об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район».

4. ОБЪЕКТ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ

Объектом экономического обоснования, согласно установленному Техническому заданию в рамках Муниципального контракта № 119/24 – ЗМО от 07.11.2024, являются ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемые без торгов.

Целью экономического обоснования ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район» и земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемые без торгов, является его применение в дальнейшем для разработки нормативных правовых актов муниципального образования, "Цимлянский район" и прогнозирование поступлений в бюджет района.

Для цели проведения объективного исследования Заказчиком был предоставлен перечень земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемые без торгов, с указанием кадастрового номера, видов использования земель и категории арендаторов, площади, действующей годовой арендной платы за земельные участки по состоянию на дату заключения контракта.

Осуществление экономического обоснования включает следующие действия:

1. Согласование технического задания с заказчиком заключения и экспертами или юридическим лицом, с которым эксперты заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе муниципального контракта на оказание услуг по экономическому обоснованию ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемые без торгов, анализ договоров аренды и прогнозирование поступлений в бюджет района.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения исследования.

- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночные стоимости объектов в масштабах региона, города и района расположения объектов; также проводится анализ цен предложения к продаже и к аренде на рынке объектов недвижимости.

- анализ кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемых без торгов по состоянию на 2023 год, сопоставление кадастровой стоимости земельных участков и рыночной стоимости земельных участков по видам разрешенного использования по состоянию на 2023 год.

3. Применение подходов к анализу, включая выбор методов и осуществление необходимых расчетов.

Определение ставок арендной платы осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого имущества.

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

При определении стоимости объекта недвижимости можно использовать три подхода – затратный, сравнительный, доходный.

4. Обоснование ставок арендной платы по всем земельным участкам, находящимся в собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Цимлянского района, предоставляемых без торгов на основе принципов экономической обоснованности с учетом доходности земельных участков и соблюдения интересов арендатора и арендодателя, предсказуемости расчета, допустимой простоты расчета арендной платы, недопущения ухудшения экономического состояния арендодателей и арендаторов земельных участков, учета принципа запрета необоснованных предпочтений.

5. Сравнительный анализ разрабатываемых и действующих ставок арендной платы, а также анализ влияния разрабатываемых ставок на доходную часть бюджета муниципального образования «Цимлянский район».

6. Составление заключения об экономической обоснованности ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемые без торгов.

Процесс анализа не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Исследование проведено с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки: Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»); Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Эксперты не несут ответственности за исходные данные, указанные в перечне земельных участков, предоставленном заказчиком, не проверяют корректность расчета кадастровой стоимости, отнесение земельных участков в ту или иную группу видов разрешенного использования, не имеют необходимости в выявлении ошибок в исходном перечне.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЦИМЛЯНСКИЙ РАЙОН», И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА ТЕРРИТОРИИ ЦИМЛЯНСКОГО РАЙОНА, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ БЕЗ ТОРГОВ

Рис. № 5.1

Перечень земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Цимлянский район»

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендуемая площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	58	14.01.2005	61:41:0000000:29	3 797,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики ВЛ 10кВ "Крутовская - в/с Цимлянский" № 7	12 302,28	453 209,92	7 494,79
Договор аренды	458	18.10.2004	61:41:0000000:34	336,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	для эксплуатации линии ВЛ 110 кВ Искра-Черкассы	1 088,64	40 104,96	663,22
Договор аренды	341	24.11.2004	61:41:0000000:37	565,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	ВЛ 10 кВХорошевская-Ретранслятор (фидер 4)	1 830,60	67 438,40	1 115,24
Договор аренды	341	24.11.2004	61:41:0000000:38	3 191,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	ВЛ 10 кВХорошевская-ЗАО им. Ленина (фидер 3)	10 338,84	380 877,76	6 298,62
Договор аренды	342	24.11.2004	61:41:0000000:39	545,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	1 765,80	65 051,20	1 075,76
Договор аренды	342	24.11.2004	61:41:0000000:40	518,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	1 678,32	61 828,48	1 022,47
Договор аренды	342	24.11.2004	61:41:0000000:41	1 551,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	5 025,24	185 127,36	3 061,47
Договор аренды	342	24.11.2004	61:41:0000000:42	3 754,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	12 162,96	448 077,44	7 409,91
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0000000:43	2 644,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	8 566,56	315 587,84	5 218,92
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0000000:44	273,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	885,83	32 585,28	538,87
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0000000:45	2 177,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	7 053,48	259 846,72	4 297,12
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0000000:46	650,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	2 106,65	77 584,00	1 283,02
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0000000:47	169,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	548,86	20 171,84	333,58
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0000000:48	939,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	3 042,36	112 079,04	1 853,47
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0000000:49	290,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	940,24	34 614,40	572,42
Договор аренды	468	18.10.2004	61:41:0000000:5	1 782,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	ВЛ 35 кВ "Крутовская-Антоновская"	5 773,68	212 699,52	3 517,44

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	344	24.11.2004	61:41:0000000:50	2 272,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	7 361,28	271 185,92	4 484,64
Договор аренды	344	24.11.2004	61:41:0000000:51	3 354,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	10 866,96	400 333,44	6 620,36
Договор аренды	344	24.11.2004	61:41:0000000:53	2 495,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	8 083,80	297 803,20	4 924,81
Договор аренды	345	24.11.2004	61:41:0000000:54	581,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	1 882,44	69 348,16	1 146,82
Договор аренды	345	24.11.2004	61:41:0000000:55	773,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	2 504,52	92 265,28	1 525,80
Договор аренды	345	24.11.2004	61:41:0000000:56	846,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	2 741,04	100 978,56	1 669,90
Договор аренды	345	24.11.2004	61:41:0000000:57	1 818,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	5 890,32	216 996,48	3 588,50
Договор аренды	345	24.11.2004	61:41:0000000:58	1 162,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	3 764,88	138 696,32	2 293,64
Договор аренды	345	24.11.2004	61:41:0000000:59	490,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	1 587,60	58 486,40	967,20
Договор аренды	345	24.11.2004	61:41:0000000:60	61,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	197,64	7 280,96	120,41
Договор аренды	348	24.11.2004	61:41:0000000:69	52,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	168,48	6 206,72	102,64
Договор аренды	348	24.11.2004	61:41:0000000:70	664,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	2 151,36	79 255,04	1 310,65
Договор аренды	348	24.11.2004	61:41:0000000:71	1 695,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	5 491,80	202 315,20	3 345,71
Договор аренды	349	24.11.2004	61:41:0000000:72	2 309,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	7 481,16	275 602,24	4 557,67
Договор аренды	349	24.11.2004	61:41:0000000:73	1 986,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	6 434,64	237 048,96	3 920,11
Договор аренды	349	24.11.2004	61:41:0000000:74	475,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	1 539,00	56 696,00	937,59
Договор аренды	350	24.11.2004	61:41:0000000:75	1 804,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	5 844,96	215 325,44	3 560,86
Договор аренды	350	24.11.2004	61:41:0000000:76	2 098,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	6 797,52	250 417,28	4 141,18
Договор аренды	350	24.11.2004	61:41:0000000:77	4 299,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	13 928,76	513 128,64	8 485,67

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	Годовая 2024 по прежней ставке
Договор аренды	350	24.11.2004	61:41:0000000:78	1 778,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	5 760,72	212 222,08	3 509,54
Договор аренды	131/14	24.11.2014	61:41:0011102:762	564,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	29 322,36	277 730,52	13 778,59
Договор аренды	77/17	23.08.2017	61:41:0011102:892	344,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	20 024,24	168 171,28	8 767,52
Договор аренды	93/17	10.10.2017	61:41:0011102:896	365,00	Земли сельских поселений	ведение личного подсобного хозяйства	21 246,65	178 499,60	8 855,61
Договор аренды	80/18	10.12.2018	61:41:0011102:898	361,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	21 013,81	176 723,94	8 767,52
Договор аренды	28/18	09.04.2018	61:41:0011102:904	163,00	Земли сельских поселений	ведение личного подсобного хозяйства	9 488,23	79 671,14	3 952,59
Договор аренды	93/14	26.09.2014	61:41:0011104:119	2 300,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	119 577,00	1 127 345,00	55 929,14
Договор аренды	17/15	26.01.2015	61:41:0011104:443	1 010,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	52 509,90	494 597,00	24 537,64
Договор аренды	142/13	20.09.2013	61:41:0011104:92	1 500,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства и строительства индивидуального жилого дома	77 985,00	737 175,00	36 572,27
Договор аренды	32/16	25.04.2016	61:41:0011105:24	717,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	37 276,83	352 943,25	17 510,00
Договор аренды	35/16	12.05.2016	61:41:0011106:229	30,00	Земли сельских поселений	объекты инженерно-технического обеспечения: размещение сооружений связи	744,60	1 806,00	159,29
Договор аренды	б/н	09.04.2008	61:41:0011107:46	610,00	Земли сельских поселений	для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства	15 085,30	188 209,40	1 244,98
Договор аренды	123/13	09.08.2013	61:41:0020103:67	1 289,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	79 325,06	676 003,16	33 537,45
Договор аренды	156/14	31.12.2014	61:41:0020120:77	1 035,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	63 693,90	523 471,95	25 970,16
Договор аренды	24/13	28.02.2013	61:41:0020126:131	1 239,70	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	76 291,14	639 939,20	31 748,26
Договор аренды	24/16	04.03.2016	61:41:0020127:876	900,00	Земли сельских поселений	с видом разрешенного использования: индивидуальная и малоэтажная жилая застройка	55 386,00	464 850,00	23 061,85
Договор аренды	76/17	23.08.2017	61:41:0020128:167	24,00	Земли сельских поселений	для строительства гаража	1 134,96	11 631,36	2 564,66
Договор аренды	83/16	22.11.2016	61:41:0020202:254	9 000,00	Земли сельских поселений	для размещения конно-спортивного комплекса	494 280,00	12 095 820,00	66 676,70
Договор аренды	86/17	25.09.2017	61:41:0020202:69	3 300,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	138 963,00	1 414 116,00	70 156,24
Договор аренды	22/14	28.02.2014	61:41:0030110:102	766,00	Земли сельских поселений	для размещения здания	58 828,80	156 991,70	13 846,35
Договор аренды	28/15	24.02.2015	61:41:0030110:35	2 332,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	126 860,80	1 149 745,96	57 040,48
Договор аренды	14/17	01.02.2017	61:41:0030114:51	1 587,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	86 332,80	794 721,99	39 427,25
Договор аренды	51/15	08.05.2015	61:41:0030402:307	907,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	43 771,82	417 863,97	20 730,81
Договор аренды	223	24.01.2011	61:41:0040401:10	14 614,00	Земли сельских поселений	для размещения производственной базы	390 047,66	2 816 994,64	248 453,29
Договор аренды	101/16	23.12.2016	61:41:0060106:296	1 060,00	Земли сельских поселений	объекты административно-делового назначения	828 082,60	292 008,80	17 706,28
Договор аренды	98/15	11.09.2015	61:41:0060401:52	1 266,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	32 257,68	405 841,62	20 134,36

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	271	09.09.2003	61:41:0070102:3	2 442,00	Земли сельских поселений	эксплуатация здания ОЭП и производственного участка	60 341,82	1 896 457,20	31 361,95
Договор аренды	241	31.10.2003	61:41:0070401:2	1 365,91	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства и строительства индивидуального жилого дома	17 920,74	353 698,38	17 547,46
Договор аренды	455	28.10.2004	61:41:0600001:47	6 730,00	Земли сельских поселений	для эксплуатации опытно-экспериментальной станции ВЭС-300	69 184,40	1 296 534,50	21 440,95
Договор аренды	348	24.11.2004	61:41:0600001:51	20,00	Земли сельскохозяйственного назначения	под объекты энергетики	64,80	14 921,60	246,76
Договор аренды	62/19	01.11.2019	61:41:0600001:555	94 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства (сенокосение)	376 940,00	842 240,00	9 285,49
Договор аренды	26/20	16.06.2020	61:41:0600007:424	100 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	324 000,00	834 000,00	9 194,64
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0600008:32	24,00	Земли населённых пунктов	под объекты энергетики	77,76	12 450,96	205,90
Договор аренды	19/19	20.06.2019	61:41:0600008:600	50 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения животноводства, сенокосения и выпаса скота	162 000,00	340 000,00	67 702,42
Договор аренды	27/20	01.06.2020	61:41:0600008:755	946 217,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения животноводства сенокосения и выпаса скота	3 065 743,08	6 140 948,33	67 702,42
Договор аренды	229/11	09.03.2011	61:41:0600009:131	575,00	Земли особо охраняемых территорий и объектов	для размещения базы отдыха	70 601,84	218 764,50	24 118,24
Договор аренды	353/12	16.11.2012	61:41:0600009:535	660,29	Земли особо охраняемых территорий и объектов	в целях использования объектов для оздоровительного и рекреационного назначения	79 519,45	249 348,00	27 489,99
Договор аренды	65/12 переуст.	28.02.2012	61:41:0600009:728	2 157,00	Земли особо охраняемых территорий и объектов	для размещения базы отдыха	220 096,18	1 602 413,73	176 662,11
Договор аренды	347	24.11.2004	61:41:0000000:64	1 692,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	для размещения объектов энергетики	5 480,73	201 957,12	3 339,79
Договор аренды	347	24.11.2004	61:41:0000000:67	366,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	для размещения объектов энергетики	1 185,84	43 685,76	722,44
Договор аренды	3/20	06.02.2020	61:41:0011105:80	809,00	Земли населённых пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома	42 059,91	398 214,07	19 755,95
Договор аренды	19/21	25.03.2021	61:41:0011107:575	258,00	Земли населённых пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	13 413,42	127 426,20	6 321,79
Договор аренды	39/21	16.06.2021	61:41:0030402:341	1 362,00	Земли населённых пунктов	под жилую застройку	65 730,12	630 265,50	31 268,34
Договор аренды	40/21	16.06.2021	61:41:0030402:337	1 484,00	Земли населённых пунктов	под жилую застройку	71 617,84	686 186,76	34 042,67
Договор аренды	41/21	16.06.2021	61:41:0030402:335	1 526,00	Земли сельских поселений	под жилую застройку	73 644,76	705 469,80	34 999,33
Договор аренды	42/21	16.06.2021	61:41:0030401:155	861,00	Земли населённых пунктов	для жилой застройки	41 551,86	401 518,74	19 919,90
Договор аренды	43/21	16.06.2021	61:41:0030401:128	1 565,00	Земли населённых пунктов	под жилую застройку	75 526,90	730 275,95	36 229,99
Договор аренды	46/21	22.06.2021	61:41:0600005:1438	464 297,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	1 504 322,28	2 887 927,34	30 178,84

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	38/21	26.05.2021	61:41:0011105:35	1 034,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	53 757,66	509 668,94	25 285,38
Договор аренды	54/21	02.07.2021	61:41:0600005:1443	287 547,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	931 652,28	2 050 210,11	22 603,05
Договор аренды	60/21	02.08.2021	61:41:0600003:1063	72 933,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	236 302,92	574 712,04	6 336,06
Договор аренды	66/21	10.08.2021	61:41:0600008:837	63 466,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	205 629,84	493 765,48	5 443,64
Договор аренды	69/21	11.08.2021	61:41:0600006:463	142 260,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	408 286,20	974 481,00	10 743,41
Договор аренды	72/21	11.08.2021	61:41:0600008:883	414 091,00	Земли сельскохозяйственного назначения	скотоводство	1 341 654,84	3 080 837,04	33 965,46
Договор аренды	74/21	12.08.2021	61:41:0600005:1439	75 209,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	243 677,16	348 969,76	3 847,30
Договор аренды	75/21	12.08.2021	61:41:0600005:1440	25 954,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	84 089,96	193 616,84	2 134,58
Договор аренды	78/21	24.08.2021	61:41:0600007:638	204 313,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	661 974,00	1 550 735,67	17 096,47
Договор аренды	84/21	31.08.2021	61:41:0600003:1106	39 536,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	128 096,64	227 332,00	2 506,28
Договор аренды	85/21	06.09.2021	61:41:0600007:399	211 248,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	684 443,52	1 687 871,52	18 608,36
Договор аренды	86/21	07.09.2021	61:41:0600001:916	47 784,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	154 820,16	333 532,32	3 677,11
Договор аренды	87/21	09.09.2021	61:41:0600001:545	634 649,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	2 386 280,24	5 496 060,34	60 592,69
Договор аренды	91/21	22.09.2021	61:41:0600008:1200	145 685,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	472 019,40	1 292 225,95	14 246,47
Договор аренды	94/21	07.10.2021	61:41:0600005:1449	145 068,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	775 662,48	879 112,08	9 691,99
Договор аренды	97/21	15.10.2021	61:41:0600001:547	54 700,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	177 228,00	485 189,00	5 349,09
Договор аренды	98/21	15.10.2021	61:41:0600001:670	340 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	1 101 600,00	3 036 200,00	33 473,35
Договор аренды	102/21	08.11.2021	61:41:0600006:692	118 873,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	385 148,52	922 454,48	10 169,83
Договор аренды	103/21	08.11.2021	61:41:0600007:641	87 408,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	283 201,92	589 129,92	6 495,01
Договор аренды	112/21	21.12.2021	61:41:0600005:1453	266 638,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	863 907,12	1 829 136,68	20 165,77

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	113/21	21.12.2021	61:41:0600003:1138	132 690,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	429 915,60	912 907,20	10 064,57
Договор аренды	114/21	21.12.2021	61:41:0600005:1454	71 196,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	230 675,04	388 730,16	4 285,65
Договор аренды	115/21	22.12.2021	61:41:0600007:401	377 961,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	1 224 593,64	2 921 638,53	32 210,33
Договор аренды	117/21	23.12.2021	61:41:0600003:1137	81 204,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	568 428,00	587 104,92	6 472,68
Договор аренды	1/22	19.01.2022	61:41:0600007:420	106 802,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	346 038,48	733 729,74	8 089,19
Договор аренды	2/22	19.01.2022	61:41:0600005:1168	167 559,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	542 891,16	1 313 662,56	14 482,80
Договор аренды	3/22	19.01.2022	61:41:0600009:763	10 996,00	Земли особо-охраняемых территорий	для размещения базы отдыха	893 230,25	4 739 715,84	522 541,82
Договор аренды	5/22	07.02.2022	61:41:0600005:1458	106 044,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	343 582,56	791 088,24	8 721,55
Договор аренды	6/22	09.02.2022	61:41:0600008:903	14 354,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	46 506,96	127 319,98	1 403,67
Договор аренды	7/22	09.02.2022	61:41:0600005:1457	31 347,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	101 564,28	245 760,48	2 709,45
Договор аренды	8/22	14.02.2022	61:41:0600005:1456	203 664,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	659 871,36	1 230 130,56	13 561,88
Договор аренды	9/22	17.02.2022	61:41:0600006:697	18 227,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	59 055,48	142 521,45	1 571,26
Договор аренды	10/22	17.02.2022	61:41:0600005:1459	294 110,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	952 916,40	1 957 246,37	21 578,15
Договор аренды	14/22	02.03.2022	61:41:0600008:1208	231 478,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	749 988,72	1 824 046,64	20 109,66
Договор аренды	19/22	21.03.2022	61:41:0600005:998	34 671,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	112 334,04	203 865,48	2 247,57
Договор аренды	23/22	28.03.2022	61:41:0600005:1463	597 877,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	1 937 121,48	3 744 846,18	41 285,99
Договор аренды	26/22	01.04.2022	61:41:0600007:91	1 191 252,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	3 144 905,28	7 969 475,88	87 861,48
Договор аренды	27/22	04.04.2022	61:41:0600008:1213	159 576,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	517 026,24	1 330 863,84	14 672,44
Договор аренды	30/22	11.04.2022	61:41:0000000:19657	958 602,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	3 105 870,48	5 470 139,06	60 306,92

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	31/22	12.04.2022	61:41:0600001:537	47 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	152 280,00	425 350,00	4 689,38
Договор аренды	29/22	11.04.2022	61:41:0600008:909	22 471,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	72 806,04	152 802,80	1 684,61
Договор аренды	28/22	11.04.2022	61:41:0600007:86	1 530 005,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	4 146 313,55	9 975 632,60	109 978,86
Договор аренды	24/22	01.04.2022	61:41:0600001:554	141 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	538 620,00	1 223 880,00	13 492,97
Договор аренды	25/22	01.04.2022	61:41:0600010:1742	114 200,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства (пастбища)	61 668,00	92 502,00	1 019,81
Договор аренды	37/22	27.04.2022	61:41:0600005:1470	195 131,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	632 224,44	1 215 869,57	13 404,66
Договор аренды	38/22	29.04.2022	61:41:0600005:1472	212 313,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	687 894,12	1 541 523,19	16 994,91
Договор аренды	39/22	29.04.2022	61:41:0600005:1467	212 424,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	688 253,76	1 143 149,20	12 602,93
Договор аренды	40/22	11.05.2022	61:41:0000000:19667	46 148,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	149 519,52	409 217,76	4 511,52
Договор аренды	переуступка б/н	18.01.2022	61:41:0600010:1667	3 487,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	10 077,43	22 804,98	251,42
Договор аренды	41/22	17.05.2022	61:41:0600006:700	218 865,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	709 122,60	1 716 329,91	18 922,11
Договор аренды	43/22	27.05.2022	61:41:0600001:608	99 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	320 760,00	887 040,00	9 779,39
Договор аренды	44/22	27.05.2022	61:41:0600001:685	121927	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		1 103 439,35	12 165,14
Договор аренды	45/22	27.05.2022	61:41:0600001:533	280 249,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	608 140,33	1 617 036,73	17 827,43
Договор аренды	46/22	01.06.2022	61:41:0011105:109	827,00	Земли населённых пунктов	под строительство индивидуального жилого дома	42 995,73	406 768,22	20 180,33
Договор аренды	48/22	09.06.2022	61:41:0600005:1111	406 986,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	1 318 634,64	2 653 548,72	29 254,71
Договор аренды	49/22	27.06.2022	61:41:0600005:1466	19 090,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	61 851,60	140 216,82	1 545,86
Договор аренды	54/22	28.06.2022	61:41:0600008:1226	208 710,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	676 220,40	1 557 571,84	17 171,84
Договор аренды	55/22	28.06.2022	61:41:0600008:1227	100 085,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	324 275,40	765 167,03	8 435,78
Договор аренды	57/22	04.07.2022	61:41:0600003:1192	215 740,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	698 997,60	1 384 486,96	15 263,62

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	59/22	08.07.2022	61:41:0600001:534	711 669,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	2 327 157,63	5 394 451,02	59 472,47
Договор аренды	61/22	11.07.2022	61:41:0600008:601	165 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	овощеводство	534 600,00	1 378 176,26	15 194,05
Договор аренды	60/22	11.07.2022	61:41:0600008:600	50 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	162 000,00	340 000,00	3 748,42
Договор аренды	62/22	20.07.2022	61:41:0600010:1935	778 105,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	2 521 060,20	10 574 446,95	116 580,63
Договор аренды	63/22	20.07.2022	61:41:0600008:1235	18 191,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	58 938,84	151 692,45	1 672,37
Договор аренды	64/22	20.07.2022	61:41:0600008:1233	28 427,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	92 103,48	217 311,45	2 395,80
Договор аренды	65/22	20.07.2022	61:41:0600008:1232	38 700,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	125 388,00	315 425,98	5 136,29
Договор аренды	66/22	21.07.2022	61:41:0600010:1729	708 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	3 745 320,00	8 014 560,00	88 358,52
Договор аренды	63/22	22.07.2022	61:41:0600001:563	1 012 100,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	2 337 951,00	5 839 817,00	64 382,52
Договор аренды	61-1/22	15.07.2022	61:41:0600005:1483	289 812,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	759 307,44	1 830 104,25	20 176,44
Договор аренды	67/22	16.08.2022	61:41:0600010:1728	331 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	1 201 530,00	2 730 750,00	30 105,84
Договор аренды	68/22	17.08.2022	61:41:0030114:66	1 503,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	81 763,20	753 514,02	37 382,87
Договор аренды	73/22	29.08.2022	61:41:0600008:1242	32 904,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	106 608,96	190 434,69	2 099,49
Договор аренды	78/22	31.08.2022	61:41:0600001:921	69 236,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	224 324,64	606 309,80	6 684,41
Договор аренды	80/22	09.09.2022	61:41:0600010:113	240 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	777 600,00	1 790 400,00	19 738,71
Договор аренды	81/22	16.09.2022	61:41:0600005:1494	19 691,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	63 798,84	146 852,72	1 619,01
Договор аренды	82/22	16.09.2022	61:41:0600005:1495	34 222,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	110 879,28	58 432,69	644,21
Договор аренды	83/22	21.09.2022	61:41:0600008:902	14 960,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	48 470,40	120 428,00	1 327,69
Договор аренды	85/22	23.09.2022	61:41:0600001:922	32 347,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	104 804,28	292 803,47	3 228,09

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГODOВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	88/22	06.10.2022	61:41:0600001:923	40 168,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	130 144,32	363 598,78	4 008,59
Договор аренды	89/22	06.10.2022	61:41:0600008:1250	10 290,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	33 339,60	85 991,30	948,03
Договор аренды	90/22	06.10.2022	61:41:0600008:1247	25 510,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	82 652,40	233 356,03	2 572,69
Договор аренды	91/22	10.10.2022	61:41:0600008:1248	56 128,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	181 854,72	416 527,00	4 592,11
Договор аренды	95/22	11.10.2022	61:41:0600007:405	305 034,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	988 310,16	2 299 956,36	25 356,44
Договор аренды	96/22	11.10.2022	61:41:0600010:1938	194 530,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	630 277,20	1 672 958,00	18 443,94
Договор аренды	97/22	14.10.2022	61:41:0600007:406	100 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	324 000,00	841 000,00	9 271,81
Договор аренды	99/22	24.10.2022	61:41:0600006:701	40 824,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	132 269,76	316 001,68	3 483,84
Договор аренды	100/22	24.10.2022	61:41:0600008:1251	143 070,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	463 546,80	1 115 692,52	12 300,23
Договор аренды	101/22	28.10.2022	61:41:0600008:523	293 710,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	951 620,40	2 608 144,80	28 754,14
Договор аренды	102/22	01.11.2022	61:41:0600008:1228	114 848,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	372 107,52	887 517,69	9 784,66
Договор аренды	103/22	02.11.2022	61:41:0600005:1524	61 650,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	106 145,64	193 636,91	2 134,80
Договор аренды	104/22	09.11.2022	61:41:0600001:924	2 492,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	8 074,08	22 316,67	246,04
Договор аренды	105/22	09.11.2022	61:41:0600008:1253	87 719,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	284 209,56	568 389,86	6 266,36
Договор аренды	106/22	09.11.2022	61:41:0600010:2310	860 301,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	3 363 776,91	7 527 961,74	82 993,90
Договор аренды	107/22	17.11.2022	61:41:0600010:1833	81 680,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	264 643,20	610 966,40	6 735,75
Договор аренды	108/22	22.11.2022	61:41:0600008:1252	34 500,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	111 780,00	287 691,13	3 171,72
Договор аренды	109/22	23.11.2022	61:41:0600007:417	69 461,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	225 053,64	568 190,98	6 264,16
Договор аренды	110/22	24.11.2022	61:41:0600005:1526	113 674,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	368 303,76	681 338,50	7 511,59

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	114/22	28.11.2022	61:41:0600007:416	100 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	324 000,00	829 000,00	9 139,52
Договор аренды	115/22	06.12.2022	61:41:0600010:1936	52 977,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	171 645,48	577 979,07	6 372,07
Договор аренды	116/22	06.12.2022	61:41:0600003:1243	135 669,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	439 567,56	1 020 063,12	11 245,94
Договор аренды	126/22	14.12.2022	61:41:0600008:536	32 375,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	118 816,25	268 388,75	2 958,92
Договор аренды	116 переуст	27.11.2006	61:41:0030301:124	1 703,00	Земли сельских поселений	для эксплуатациониздания по переработке рыбы	59 809,36	398 025,16	35 105,02
Договор аренды	127/22	22.12.2022	61:41:0600007:418	117 208,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	379 753,92	913 050,32	10 066,15
Договор аренды	132/22	29.12.2022	61:41:0600007:414	49 727,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	161 115,48	364 498,91	4 018,51
Договор аренды	46/14	25.04.2014	61:41:0600009:76	453,87	Земли особо-охраняемых территорий	под размещение базы отдыха	69 275,72	172 592,64	19 027,91
Договор аренды	253/11 0,5	20.04.2011	61:41:0030301:119	730,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	48 705,60	710 100,20	17 614,52
Договор аренды	253/11 0,5	20.04.2011	61:41:0030301:119	730,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	48 705,60	710 100,20	17 614,52
Договор аренды	135/15 н	11.12.2015	61:41:0020103:76	485,80	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства и строительства индивидуального жилого дома	149 480,66	1 273 160,35	12 632,65
Договор аренды	135/15 н	11.12.2015	61:41:0020103:76	485,80	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства и строительства индивидуального жилого дома	149 480,66	1 273 160,35	12 632,65
Договор аренды	135/15 н	11.12.2015	61:41:0020103:76	485,80	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства и строительства индивидуального жилого дома	149 480,66	1 273 160,35	12 632,65
Договор аренды	135/15 н	11.12.2015	61:41:0020103:76	485,80	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства и строительства индивидуального жилого дома	149 480,66	1 273 160,35	12 632,65
Договор аренды	135/15 н	11.12.2015	61:41:0020103:76	485,80	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства и строительства индивидуального жилого дома	149 480,66	1 273 160,35	12 632,65
Договор аренды	52/17	05.06.2017	61:41:0020111:107	1 372,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	84 432,88	716 705,36	35 556,74
Договор аренды	377/11 для суда 2023	08.11.2011	61:41:0030401:23	61 228,90	Земли населённых пунктов	под жилую застройку	3 476 360,84	33 617 547,46	1 417 640,84
Договор аренды	1/24	18.01.2024	61:41:0600001:934	1 170 881,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		7 508 181,03	82 775,82
Договор аренды	8/24	26.01.2024	61:41:0600008:1281	19 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		139 555,77	1 538,57

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	Годовая 2024 по прежней ставке
Договор аренды	9/24	05.02.2024	61:41:0600007:662	211 724,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		1 299 372,31	14 325,25
Договор аренды	10/24	19.02.2024	61:41:0600007:661	119 622,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных		977 300,12	10 774,49
Договор аренды	11/24	19.02.2024	61:41:0600010:1944	448 054,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	1 877 346,26	4 045 927,62	44 605,34
Договор аренды	12/24	19.02.2024	61:41:0600001:911	32 386,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	104 930,64	290 178,56	3 199,15
Договор аренды	10/24	05.02.2024	61:41:0600003:1363	27 992,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных		172 625,09	1 903,15
Договор аренды	13/24	19.02.2024	61:41:0050201:510	7 569,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		34 089,96	375,83
Договор аренды	14/24	04.03.2024	61:41:0000000:19297	539 981,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	1 749 538,44	3 229 086,38	35 599,87
Договор аренды	19/24	04.03.2024	61:41:0600001:536	20 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		156 800,00	1 728,68
Договор аренды	21/24	07.03.2024	61:41:0600008:785	249 548,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	808 535,52	2 008 861,40	22 147,19
Договор аренды	20/24	04.03.2024	61:41:0600001:535	33 200,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		251 324,00	2 770,78
Договор аренды	22/24	27.03.2024	61:41:0600008:530	515 191,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	1 391 015,70	3 405 412,51	37 543,82
Договор аренды	24/24	01.04.2024	61:41:0600001:528	858 919,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения		5 273 762,66	58 141,91
Договор аренды	25/24	03.04.2024	61:41:0600007:408	1 072 095,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	3 473 587,80	7 440 339,30	82 027,88
Договор аренды	28/24	11.04.2024	61:41:0600007:409	202 688,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	656 709,12	1 349 902,08	14 882,33
Договор аренды	29/24	17.04.2024	61:41:0600001:538	415 500,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	1 508 265,00	3 423 720,00	37 745,66
Договор аренды	31/24	18.04.2024	61:41:0020113:3	984,00	Земли населённых пунктов	огородничество	28 801,68	588 067,92	3 889,98
Договор аренды	32/24	19.04.2024	61:41:0600008:1190	310 974,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	1 007 555,76	2 730 351,72	30 101,45
Договор аренды	27/24	10.04.2024	61:41:0600006:686	1 239 122,00	Земли сельскохозяйственного назначения	под сенокосение		8 091 466,66	28 495,49
Договор аренды	30/24	17.04.2024	61:41:0030402:338	1 669,00	Земли населённых пунктов	под жилую застройку		772 897,21	89 206,40
Договор аренды	34/24	22.04.2024	61:41:0600008:963	856 263,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		4 709 446,50	38 344,49

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	37/24	25.04.2024	61:41:0600007:635	415 300,00	Земли сельскохозяйственного назначения	под сенокосение	1 345 572,00	2 209 396,00	51 920,47
Договор аренды	35/24	25.04.2024	61:41:0600008:1188	370 458,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	1 200 283,92	3 185 938,80	24 358,04
Договор аренды	38/24	26.04.2024	61:41:0600008:1290	8 084,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		70 651,09	35 124,18
Договор аренды	36/24	25.04.2024	61:41:0600008:1189	368 263,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	1 193 172,12	3 233 349,14	778,91
Договор аренды	26/24	09.04.2024	61:41:0600010:1941	56 367,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения		495 465,93	35 646,87
Договор аренды	39/24	06.05.2024	61:41:0600008:1187	401 835,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	1 301 945,40	3 355 322,25	5 462,39
Договор аренды	40/24	08.05.2024	61:41:0600010:1891	127 356,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	412 633,44	1 058 328,36	11 667,81
Договор аренды	42/24	08.05.2024	61:41:0600010:2220	274 110,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	888 116,40	2 343 640,50	25 838,05
Договор аренды	41/24	08.05.2024	61:41:0600010:2221	174 765,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	566 238,60	1 455 792,45	16 049,75
Договор аренды	43/24	17.05.2024	61:41:0600008:1286	18 168,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		161 104,89	1 776,14
Договор аренды	44/24	17.05.2024	61:41:0600008:1287	30 415,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		255 876,68	2 820,98
Договор аренды	45/24	17.05.2024	61:41:0600008:1280	202 642,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		1 709 584,78	18 847,74
Договор аренды	46/24	21.05.2024	61:41:0600008:796	389 740,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	1 262 757,60	2 334 542,60	25 737,75
Договор аренды	47/24	21.05.2024	61:41:0600006:471	757 982,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	2 455 861,68	5 919 839,42	65 264,75
Договор аренды	60/24	12.07.2024	61:41:0600008:1192	133 814,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	433 557,36	1 055 792,46	11 639,85
Договор аренды	59/24	11.07.2024	61:41:0600005:1442	91 055,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	295 018,20	624 637,30	6 886,47
Договор аренды	64/24	13.08.2024	61:41:0600008:1196	6 710,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	21 740,40	58 175,70	641,37

Для дальнейшей работы Экспертам было необходимо сопоставить коды видов разрешенного использования земельных участков (ст. 2 предыдущих таблиц), указанные в неактуальном формате², с кодами видов разрешенного использования земельных участков, согласно действующему Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года)³.

Актуальные коды видов разрешенного использования земельных участков, согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412, будут представлены в дальнейших таблицах, указанных по тексту настоящего заключения.

² Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» (в настоящее время утратил силу)

³ Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/573114694>

6. МНОГОФАКТОРНЫЙ АНАЛИЗ ОЦЕНОЧНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ ЦИМЛЯНСКОГО РАЙОНА, ВЛИЯЮЩИХ НА ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки – Российской Федерации

Развитие мировой экономики зависит от множества факторов, среди которых создание и внедрение новых технологий, доступность рабочей силы и демографические процессы, вопросы доступности ресурсов и влияния техногенной деятельности на экологию, геополитические интересы. Цифровизация меняет структуру экономики и бизнес-модели компаний, в мировой экономике и финансах растет доля развивающихся рынков, при этом обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания.

Процесс изменения глобальной экономики идет все время, ускоряясь в период острых кризисов. Структурные сдвиги начались ещё в период кризиса локдауна – снижение деловой активности, падение спроса, проблемы логистики и рост инфляции оказали негативное влияние на всё мировое сообщество. После падения мировой экономики на 3,00% в кризисный период, рост в 2021 году составил 6,20%, в 2022 году рост вернулся к средним значениям и составил 3,50%, в 2023 году – 3,30%. Прогнозируется, что в дальнейшем глобальный рост будет находиться в границах 3,10 – 3,30%.

Экономика США, основанная на импорте, сильно пострадала во время кризиса локдауна – в 2020 году падение ВВП превысило среднемировые значения (-3,40%), а в 2021 и 2022 гг в разы выросла инфляция (согласно пересмотренным данным МВФ, 7,40-6,40% против обычных значений около 2,00%); в 2023 году на фоне роста доходов от ВПК показатели приблизились к среднегодовым, и по ним прогнозируется выход на плато. Для Еврозоны кризис локдауна оказался более глубоким – рост ВВП в 2021 году совпал с падением в 2020, при этом инфляция выросла более, чем в 4 раза. В 2022 году ВВП Еврозоны вырос только на 3,40%, зато инфляция выросла в 3,20 раза (по сравнению с 2020 годом - более, чем в 13 раз), в 2023 году рост ВВП составил только 0,50%, инфляция – 6,30% Прогнозный рост ВВП находится в положительной зоне, но в 2-3 раза ниже среднемирового значения, показатель инфляции в перспективе в полтора-два раза превышает докризисные значения.

Эмбарго на нефть и газ и техногенные катастрофы уже повлекли значительное повышение мировых цен на сырьевые товары, которые являются ключевыми в системе производства большинства стран. Ограничение поставок продукции из России и договоры о сокращении добычи в рамках ОПЕК+ привели к ощутимому росту цен на топливо и продовольствие. Глобальные изменения системы расчетов и падение доверия к финансовым институтам – с существенным проблемами в банковском секторе. Постепенная перенастройка мировой системы торговли и расчетов была неизбежна, однако это долгий процесс.

Страны-драйверы мировой экономики – это Китай и Индия, что наглядно показано на нижеследующем рисунке – темпы роста обеих экономик значительно превышают

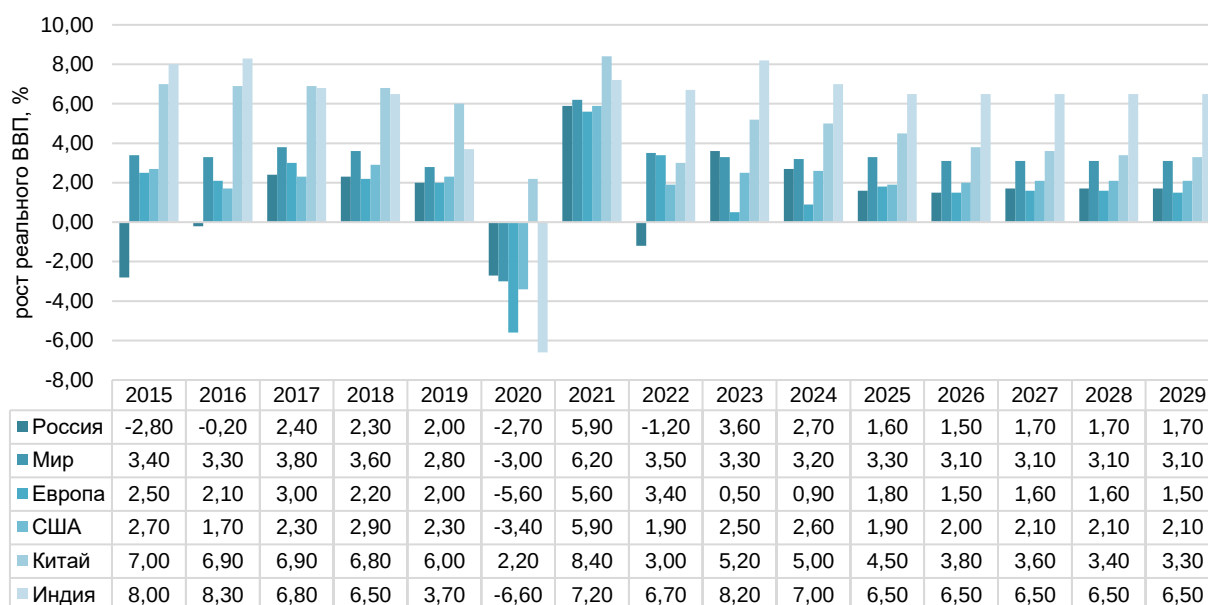
среднемировые значения. После отмены всех ограничений, связанных с последствием пандемии, Китай может вернуться к активному развитию, даже несмотря на торговую войну с США, а Индия находится на пике экономической активности. Именно на эти страны ориентируется сейчас российский экспорт, а значит, есть объективные основания для улучшения прогноза по динамике ВВП России.

Россия лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье – по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Страна имеет вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы).

Экономическая реальность 2023-2024 гг для России характеризуется давлением на финансовый сектор, существенным ограничением или закрытием рынков сбыта - что ставит под удар экспортные отрасли, а также ограничением поставок необходимых для производства материалов и комплектующих, что создает проблемы для обрабатывающих производств, особенно – для машиностроения и высокотехнологичных отраслей, где высока зависимость от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники. Нарушение логистических связей, эмбарго на сырьевые товары и комплектующие уже повлекли сбои в производственных цепочках, удорожание продукции и рост инфляции. Приостановка и выход с российского рынка ряда компаний – неопределенность на рынке труда и угрозу снижения доходов населения. Нивелировать риски позволяют внутренние факторы - переориентация на другие рынки сбыта, организация параллельного экспорта и поиск новых поставщиков, покупка производственных мощностей с сохранением рабочих мест, а также внешние – часть компаний после приостановки деятельности продолжает работать, но в измененном формате.

Так, по итогам 2022 года снижение экономики РФ зафиксировано на уровне 1,20%. Консенсус-прогноз ВШЭ (ноябрь 2023 г) ожидал рост ВВП в 2023 году на 2,60%, далее прогнозировались значения в пределах 1,40 – 1,80%. Рост ВВП РФ по итогам 2023 года составил 3,60%. Международный валютный фонд (МВФ) прогнозирует динамику российской экономики в 2024 году: рост на 3,20%, далее в пределах 1,20-1,50% (прогноз июль 2024). Прогноз ВШЭ (май 2024) прогнозирует рост российской экономики на 2,70% в 2024 году, на 1,60%- в 2025 году. Среднемировые показатели показывают устойчивость, поскольку проседание экономик отдельных регионов компенсируется ростом производства в других.

Историческая динамика показателя реального ВВП в 2015-2023 гг. и прогноз на 2024-2029 гг. (% к предыдущему году)



Обзор макроэкономической ситуации в России

Основным в системе макроэкономических показателей является валовой внутренний продукт (ВВП), отражающий рыночную стоимость всех конечных товаров и услуг (то есть предназначенных для непосредственного употребления, использования или применения), произведённых за год во всех отраслях экономики на территории государства для потребления, экспорта и накопления. ВВП в наиболее общей форме иллюстрирует то, как растёт и развивается экономика. С ним напрямую связан индекс промышленного производства - проциклический показатель, характеризующий изменение ВВП за счёт фундаментальных отраслей экономики: добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, производства и распределения электроэнергии, газа и воды. Компании, их представляющие – это Газпром, Лукойл, РусГидро, крупнейшие машиностроительные производители и так далее. Сам индекс выражает изменение объёма производства.

Отрицательные показатели присущи кризисным годам. Главными факторами стало падение спроса на энергоносители и металлы, санкции в 2015 году и локдаун в 2020. Неизбежно проявляется накопительный эффект от воздействия всего комплекса неблагоприятных факторов, что показало снижение ВВП на 1,20% в 2022 году. Индекс промышленного производства показал снижение на 1,60% за 2022 год. За 2023 год фиксируется рост ВВП на 3,60%, индекс промышленного производства составил 3,50%. Рост индекса производства зафиксирован в обрабатывающих производствах – на 7,50%, максимальный рост производства в 2023 году по сравнению с январем-декабром 2022 года показали отрасли, связанные с выпуском компьютеров и периферии – на 32,80%, готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования) – на 27,80%, производством прочих транспортных средств (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) – на 25,50%, изготовлением мебели – на 20,70%, производством

электрического оборудования – на 19,00%, производством автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 13,60%, с производством кожи и выпуском кожевенных изделий – на 12,30%. Январь-июль 2024 года продолжает тенденцию роста – индекс промышленного производства составил 4,80% по отношению к аналогичному периоду 2023 года. Сырьевой сектор показал снижение объемов добычи полезных ископаемых по сравнению с январем-июлем 2023 года на 0,50%.

Ключевыми угрозами для производства являются неопределенность экономической ситуации, обеспеченность сырьем и материалами, высокий процент по коммерческому кредиту, недостаточность спроса на внешнем рынке и дефицит персонала в организациях – более всего им подвержены обрабатывающие производства, особенно те, которые зависят от импортных комплектующих: производство табачных изделий, автотранспортных средств, прочих готовых изделий. Драйвером роста в текущем моменте становится производство прочих машин и оборудования – судов, вертолетов и прочей техники.

Опережающим и очень важным показателем является динамика инвестиций в основной капитал: вложения в здания, станки, оборудование и другие средства производства длительного срока использования – это обязательное условие экономического развития страны. Близкие к нулю или минусовые значения роста этого показателя свидетельствуют о том, что предприниматели в целом не наращивают объемов производства, а следовательно, реальное развитие экономики практически отсутствует. В кризисные времена внимание сфокусировано на выживании, сохранении того, что есть – поэтому значения этого параметра минусовые. Но как только он начинает увеличиваться, начинает расти промышленное производство – главный драйвер развития экономики страны. В 2023 году продолжился рост объемов инвестиций, рост инвестиций в основной капитал превысил ожидания правительства и достиг уровня 9,80%. По итогам I полугодия 2024 года рост показателя составил 10,90% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Основные причины инвестиционной активности – это активное включение компаний в политику импортозамещения, реализация экспортного потенциала и господдержка инвестиционной деятельности.

Инвестиционный климат напрямую зависит от доступности кредитования. Оно же, в свою очередь, определяется ключевой ставкой Центрального Банка – чем она ниже, тем доступнее кредиты. В феврале 2022 года показатель вырос до 20,00% в связи с кардинальным изменением внешних условий для российской экономики и необходимостью поддержать финансовую и ценовую стабильность и защитить сбережения граждан от обесценения. Затем последовали волны снижения вплоть до 7,50%, и снова повышение, с 18 декабря 2023 года ставка составила 16,00%, с 29 июля 2024 года 18,00%, с 28 октября 2024 года 21,00%. Ужесточение денежно-кредитной политики направлено, прежде всего, на снижение уровня инфляции.

Таб. № 6.1

Динамика основных макроэкономических показателей в 2015-2024 гг. (% к предыдущему году)

Наименование	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Рост реального ВВП, %	-2,80	-0,20	2,40	2,30	2,00	-2,70	5,90	-1,20	3,60	4,60**
Индекс промышленного производства, %	-3,40	1,10	2,10	2,90	3,40	-2,90	5,30	-1,60	3,50	4,80
Инвестиции в основной капитал, %	-10,10	-0,90	3,00	4,10	2,10	-0,50	8,60	4,60	9,80	10,90**
Ключевая ставка ЦБ, % (на конец года)	11,00	10,00	7,75	7,75	6,25	4,25	8,50	7,50	16,00*	21,00***

*январь-июль 2024 к аналогичному периоду предыдущего года

** 1 полугодие 2024 к аналогичному периоду предыдущего года

Внешняя торговля характеризуется показателями торгового баланса, динамикой импорта и экспорта. Высокий положительный баланс означает, что продукция данной страны популярна на мировых рынках, при этом потребность в импорте у потребителей низка. Отрицательный торговый баланс в высокоразвитых странах позволяет сдерживать инфляцию и поддерживать высокий уровень жизни за счёт переноса трудоёмких производств за пределы государства. В слаборазвитых странах отрицательное сальдо торгового баланса говорит о неконкурентоспособности экспортных отраслей экономики. Высокий отрицательный баланс в развитых странах означает высокий уровень потребления импорта при низком уровне экспорта.

Торговый баланс в России можно охарактеризовать как средний положительный – продукция, предлагаемая нашей страной, востребована на международном рынке, в основном это сырьё, продовольствие и продукция ВПК; размер импорта соизмерим с экспортом, наибольший удельный вес приходится на машины и оборудование.

Экспорт России, по данным Банка России, в 2023 г. составил 423,90 млрд долларов США, или 71,60% к соответствующему периоду предыдущего года, однако, сравнение с прошлым годом не будет корректным из-за аномальных условий роста цен на сырьё после начала СВО, равно как и с 2020 (160,00 млрд) во время пандемии COVID-19. Объём сопоставим с относительно устойчивыми 2018-2019 и 2021, и это положительный сигнал, т.к. была пройдена фаза коррекции сырьевых цен за последний год и удалось выстроить и настроить логистику для альтернативных клиентов. После первой волны санкций в 2022 было предположение, что в середине 2023 экспорт будет на уровне худших эпизодов 2009, 2016 и 2020, но нет – в среднем на 35,00-40,00% выше.

Экспорт России, по данным Банка России, в I полугодии 2024 г. составил 206,60 млрд долларов США, или 99,10% к соответствующему периоду предыдущего года.

Крупнейшим потребителем российского экспорта является Китай – в начале 2022 года его доля составила 12,66%, по итогам 2022 года доля составила 56,82%. По итогам 2023 года объём торговли между Россией и Китаем достиг рекордных 240,11 млрд долларов США, увеличившись на 26,30%. Экспорт из Китая в РФ вырос на 46,90% почти до 110,97 млрд. долларов США. Импорт российской продукции в КНР также увеличился – на 12,70% до 129,14 млрд. долларов США. Товарооборот России и Китая за первые восемь месяцев 2024 года увеличился на 1,90% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 158,469 млрд. долларов США.

Импорт товаров в Россию в 2023 году составил 303,80 млрд или 109,90% в сравнении с аналогичным периодом 2022 года. При этом импорт из Европы и Японии рухнул более, чем вдвое, а импорт из США и Британии практически полностью остановлен, - столь сильные показатели свидетельствуют о том, что торговля с нейтральными странами идет более, чем активно. Перестройка логистики произошла очень быстро, дефицит по основным позициям устранен или частично компенсирован за счет третьих стран и логистических хабов.

Импорт России, по данным Банка России, в I полугодии 2024 г. составил 138,1 млрд долларов США, или 91,00% к соответствующему периоду предыдущего года.

Ключевыми объектами импорта для России являются машины и автозапчасти, телекоммуникационное оборудование, телефоны, компьютеры и медикаменты. Большая часть импорта по состоянию на начало 2022 года следовала из Китая (30,90%), Германии (6,78%), Южной Кореи (6,09%), США (5,62%) и Беларуси (3,80%). Перестройка рынков произошла за счет создания новых логистических маршрутов и развития механизмов параллельного импорта: выросли поставки из Китая, Турции, сильнее

укрепились экономические связи с Белоруссией. Долгосрочные перспективы российского экспорта будут во многом зависеть от спроса со стороны Китая и Индии, эффективности санкционной политики западных стран

Наблюдается снижение зависимости от импорта продовольствия – это говорит о том, что государство способно обеспечить продовольственную безопасность. Что также подтверждают устойчивые показатели сельскохозяйственного производства – в нижеследующей таблице отражена динамика роста его объемов: кризис 2015 года, который сопровождался установлением продовольственного эмбарго, дал толчок развитию сельского хозяйства страны – и год от года наблюдается рост объемов, в том числе, во время кризиса 2020 года. Снижение производства сельхозпродукции вследствие неблагоприятных погодных условий зафиксировано в 2018 и 2021 гг.

В 2023 году зафиксировано снижение объемов сельхозпроизводства относительно 2022 года на 1,60%. При этом, январь-июль 2024 года показал рост на 2,00% относительно аналогичного периода 2023 года. Россия является одним из крупнейших экспортеров зерна, выращивает сахарную свёклу и подсолнечник – что обеспечивает базу для производства сахара и масла, развиты тепличные хозяйства, полностью обеспечивающие внутреннюю потребность в овощах. В животноводстве, в частности, производстве говядины, налажена кооперация с Латинской Америкой, импорт из которой покрывает 50,00% потребности рынка. Российские производители полностью обеспечивают внутренний рынок курицей, большую часть рынка свинины. На рынке молочных продуктов вместе с российскими производителями заметную роль играет белорусская продукция.

Таб. № 6.2

Динамика основных макроэкономических показателей в 2015-2024 гг.

Наименование	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Производство сельского хозяйства, %	2,60	4,80	3,10	-0,60	4,30	1,50	-0,09	4,70	-1,60	2,00
Импорт, %	-37,30	-0,70	24,50	5,90	1,70	-5,60	26,80	19,90	9,90	-9,00**
Экспорт, %	-31,30	-17,50	26,20	27,40	-5,60	-20,60	48,20	-11,70	-28,40	-0,90**
Курс российского рубля по отношению к доллару США (на последний день периода), руб./долл.	72,88	60,66	57,60	69,47	61,91	73,88	74,29	70,34	89,69***	91,19***
Цена нефти Urals, долл./баррель (среднегодовое значение)	51,23	41,90	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09	62,99****	74,08****

*январь-июль 2024 г. к аналогичному периоду предыдущего года

**1 полугодие 2024 г. к аналогичному периоду предыдущего года

***на 31.08.2024 г.

****на 30.08.2024 г.

Крупнейшие мировые аналитические обзоры подтверждают лидирующую роль нефти как первичного источника энергии в мировом энергетическом балансе. Ископаемое топливо к 2050 году будет обеспечивать 65,00-70,00% энергетических потребностей цивилизации. Ожидается, что спрос на уголь достигнет пика в течение следующих нескольких лет, спрос на природный газ достигнет плато к концу десятилетия, спрос на нефть достигнет максимума в середине 2030-х гг., а затем сократится. Абсолютное физическое снижение не превысит 10,00%, что в годовом выражении составит около 0,70%, цены же будут расти гораздо быстрее⁴. Это подтверждает ведущую роль энергетического сектора в мировой экономике, важность и перспективность её для экономики страны. Для глобального предложения важен не столько частичный уход России с рынка, сколько недостаточные инвестиции в добычу в

⁴ <https://irttek.ru/articles/mea-i-opek-druzno-soglasilis-s-opredelyayushchey-rolyu-nefti-na-blizhayshie-30-let.html>

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

последние годы, ставшие следствием стремления к зеленой энергетике и еще в большей степени — ковидных ограничений и падения цен в 2020 году, по оценкам аналитиков, эта недоинвестированность создаст дефицит предложения, который вызовет рост цен на углеводороды минимум на 30,00-40,00%.

В среднем за последние три десятилетия баррель нефти марки Urals стоил около 62,00 долларов в ценах 2021 года, а в среднем за 2022 год - 76,09 долларов. В течение года цены на нефть показывали неоднородную динамику: взрывной рост, резкое снижение, затем быстрое восстановление высоких значений стоимости в марте 2022 года, падение и уже более умеренный рост на протяжении апреля и мая 2022 года. К концу года наблюдалось снижение цен - в среднем за декабрь она составила 50,47 долларов. 5 декабря США и другие страны G7 ввели ценовой потолок на российскую сырую нефть – 60,00 долларов за баррель (не распространяется на поставки трубопроводами), что является еще одним шагом по переделу мирового рынка нефти: российские энергоресурсы в Европе сменило сырье из США, стран Персидского залива и Африки, при этом топливо из России перешло на азиатский рынок, в основном в Китай и Индию. В 2023 году баррель нефти марки Urals стоил 62,99 доллара. Рост экспорта российской нефти в 2023 году нивелировал негативный эффект для госбюджета от высокой волатильности мировых нефтяных цен. При этом, доля поставок в Европу по итогам 2023 года составила не более 5,00% от общего объема российского экспорта нефти и нефтепродуктов. По состоянию на 30.08.2024 стоимость барреля нефти марки Urals составила 74,08 доллара.

Цены на европейском газовом рынке в 2021-2023 гг показывают крайне активную динамику. Стоит отметить, что большая доля роста цен пришлась на период кризиса локдауна – 2020-2021 гг. Средняя стоимость газа на голландской биржевой площадке TTF в 2021 году составила 573,90 доллара за тысячу кубометров - в 5,10 раза больше, чем в 2020 году. В течение 2022 года цены варьировались в диапазоне 800,00 – 3 900,00 долларов за тысячу куб. м газа. После принятия Евросоюзом ряда экономических и политических решений, в частности, заключения сделки о покупке североамериканского СПГ, рынок, насколько это было возможно, стабилизировался, и по состоянию на середину октября цена на газ опустилась до 1 200,00 долларов, а в декабре – до 909,00 долларов за тысячу кубометров. То есть по состоянию на конец 2022 года рост цен по сравнению с 2021 годом составил 58,39%, а по сравнению с 2020 годом цены выросли в 8 раз. 2023 год стал годом снижения цен на европейском газовом рынке: по итогам года средняя цена газа в Европе снизилась в 3 раза, до \$464,00 за 1 тыс. куб. м. Основными факторами снижения средней цены стали теплая погода, высокая заполненность газовых хранилищ, а также снижение спроса на газ в Евросоюзе.⁵

Согласно прогнозам⁶, мировой спрос на природный газ в 2024 году увеличится на 2,50% (порядка 100,00 млрд куб. м), до 4,20 трлн куб. м., в I полугодии 2024 года рынки газа перешли к более уверенному росту. Согласно предварительным данным, рост глобального спроса в I полугодии составил 3,00%, что значительно выше средних темпов роста в 2,00% в период 2010–2020 гг. Во II полугодии ожидается замедление

⁵<https://www.kommersant.ru/doc/6441177#:~:text=%D0%9F%D0%BE%D0%B3%D0%B0%D0%BC%2023%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%20%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D1%8F%D1%8F,%D1%81%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8F%D0%BB%D0%B0%20%241400%20%D0%B7%D0%B0%201%20%D1%82%D1%8B%D1%81.>

⁶<https://expert.ru/news/mea-povysilo-prognoz-po-rostu-sprosa-na-gaz-v-2024-g-s-2-i-3-do-2-i-5-protsentov/#:~:text=%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%8B%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BC%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BC%20%D1%85%D0%B0%D0%B1%D0%B5,1%20%D0%BC%D0%BB%D0%BD%20%D0%B1%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D1%85%20%D1%82%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D1%85%20%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%86.>

показателя. Основным драйвером роста спроса на газ в 2024 году выступят быстрорастущие азиатские рынки.

Промышленность станет ключевой движущей силой мирового спроса на газ по итогам 2024 года. Потребление газа в энергетическом секторе увеличится незначительно.

Во II квартале 2024 года впервые с ковидного 2020 г. сократились мировые поставки сжиженного природного газа (СПГ) — на 0,50% год к году или 0,50 млрд куб. м. Причиной послужили проблемы с поставками сырьевого газа и внеплановые приостановки производственных мощностей.

Ранее, в I квартале, был зафиксирован рост на 4,50% (6,50 млрд куб. м). В результате по итогам I полугодия поставки увеличились на 2,00% (6 млрд куб. м).

Ожидается, что цены на европейском газовом хабе TTF в 2024 г. окажутся на 20,00% ниже уровня прошлого года и составят около \$10,50 за 1 млн британских тепловых единиц. На хабе Henry Hub в США цена газа сохранится на уровне 2023 г. — около \$2,40 за 1 млн британских тепловых единиц. При этом спотовые цены на СПГ в Азии сохраняют свою премию по сравнению с ценами европейских хабов, что служит стимулом роста поставок СПГ на азиатские рынки.

Отмечается, что во II квартале мировые цены на газ росли из-за более жесткого соотношения спроса и предложения, а также на фоне геополитической неопределенности. Значительное давление на цены оказали снижение поставок СПГ почти на 20,00%, незапланированные отключения в Норвегии и неопределенность в отношении поставок газа из РФ.

Экспорт угля из России в 2022 г. приблизился к рекорду из-за ослабления санкций ЕС в сентябре (на фоне трехкратного роста цен на уголь в данном регионе). Увеличение поставок проходило на фоне роста угольной генерации и роста цен на уголь. Всё так же высок спрос на российский уголь в Индии — за 2022 год поставки выросли в 3,60 раза.

Экспорт угля в 2023 г., по данным Минэнерго, сократился на 3,90% к уровню предыдущего года до 212,50 млн т., доля Азии (включая Турцию и азиатские страны Ближнего Востока) в экспортных поставках российского угля достигла 95,00%, а доля Европы снизилась до 1,00%. Согласно прогнозам, падение экспорта угля является временным и в 2024 поставки за рубеж восстановятся на фоне увеличения спроса, обусловленного прогнозируемым ростом цен на энергетический уголь на мировом рынке. Потребление угля на российском рынке в 2024 г. может вырасти по мере роста экономики страны, включая строительный сектор и промышленное производство, однако, потенциал прироста спроса на энергоуголь в России невысок.⁷

Существует зависимость между курсом иностранных валют и инфляцией внутри страны — каждые 10,00% движения обменного курса будут добавлять инфляции порядка 0,50-0,60%, и это влияние реализуется не мгновенно, а в течение 6 – 12 месяцев.

Перевод платежей за экспорт энергоресурсов на национальную валюту в конце первого квартала 2022 года позволил укрепить курс рубля. Так, 11.03.2022 был зафиксирован максимальный курс 120,38 руб./долл, но последующие меры, предпринимаемые правительством и ЦБ: формирование спроса на рубли со стороны контрагентов, ограничение вывода капитала из страны и сжатие импорта, сформировали достаточно большой объем массы иностранной валюты внутри страны, снизить курс и стабилизировать ситуацию. 31.12.2022 года официальный курс составил 70,34 руб./долл. Прогнозы, согласно которым доллар будет постепенно расти, когда каналы логистики будут пропускать больше импорта, а российский экспорт будет снижаться из-

⁷ <https://www.vedomosti.ru/business/articles/2024/03/28/1028436-dobicha-uglya-v-rossii-snizilas>

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

за введенных санкций, сбылись: по состоянию на 31.12.2023 курс составил 89,69 руб./долл., по состоянию на 31.07.2024 курс составил 86,33 руб./долл. По состоянию на 31.08.2024 курс составил 91,19 руб./долл.

В условиях кризиса социально-экономические показатели действуют по схожему сценарию: резкое снижение экономической активности и шоковое сжатие спроса в крупных секторах экономики (торговля, сфера услуг, туризм, перевозки и др.), последствиями которых становится значительный рост безработицы и снижение реальных доходов населения. Последний показатель отражает действительное текущее положение дел у населения. Реальный располагаемый доход – это денежные доходы минус обязательные платежи (налоги и сборы, проценты по кредитам и т.д.), скорректированные на инфляцию. Большая часть доходов – это доходы от заработной платы. Она показывает номинальный рост год от года, что отражено в нижеследующей таблице.

Таб. № 6.3

Динамика основных макроэкономических показателей в 2015-2024 гг.

Наименование	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Оборот розничной торговли, %	-10,00	-4,60	1,30	2,60	1,90	-4,10	7,30	-6,20	5,90	8,40
Объем платных услуг населению, %	-2,00	-0,30	0,20	2,50	0,50	-17,30	17,60	3,40	4,30	3,80
Индекс потребительских цен, %	15,50	7,10	3,70	2,90	4,50	4,90	6,70	13,90	7,42	8,10
Индекс цен производителей, %	12,40	4,00	7,60	11,90	2,90	-2,90	24,50	12,80	2,70	17,10
Уровень безработицы	5,80	5,30	5,10	4,80	4,60	5,90	4,80	3,90	2,90	2,40**
Среднемесячная заработная плата, руб.	33925,00	36746,00	39085,00	43400,00	47468,00	51083,00	56545,00	64191,00	73383,00	89145,00***
Рост заработной платы номинальный, %	5,10	7,80	6,70	9,90	9,50	7,30	11,50	12,60	13,70	18,10****
Рост заработной платы реальный, %	-9,00	0,70	2,90	6,80	1,00	3,80	4,50	-1,00	7,70	9,40****
Реальный располагаемый доход, % прироста	-3,20	-5,90	2,90	6,80	1,00	-2,00	3,20	-0,98	4,80	8,10****

*январь-июль 2024 года к аналогичному периоду предыдущего года

** июль 2024 года к аналогичному периоду предыдущего года

*** июль 2024 года

**** 1 полугодие 2024 года к аналогичному периоду предыдущего года

После значительного снижения реального располагаемого дохода по итогам кризиса 2015 гг., наблюдалось начало восстановления доходов, но во время кризиса 2020 года этот показатель вновь становится отрицательным, а уровень безработицы достигает пиковых значений в 5,90%. 2021 год стал годом восстановительного роста. Итоги 2022 года – существенный рост номинальной заработной платы, однако показатели реальной заработной платы и реального располагаемого дохода демонстрируют отрицательные значения. По итогам 2023 года рост номинальной заработной платы составил 13,70%, реальной – 7,70%, рост реальных располагаемых доходов – на 4,80%, по состоянию на декабрь 2023 среднемесячная заработная плата составила 73 383,00 рублей, уровень безработицы фиксируется на исторически минимальных значениях по итогам года 2,90%. Крайне низкий уровень безработицы аномален и является скорее тормозящим фактором. Министерство экономического развития РФ прогнозирует среднегодовую безработицу в России в 2024-2030 годах на уровне 2,70-3,10%. Там считают риск, связанный с напряженностью на рынке труда, одним из наиболее существенных внутренних рисков для развития экономики.

В I полугодии 2024 года рост номинальной заработной платы составил 18,10%, реальной – 9,40%, рост реальных располагаемых доходов – на 8,10%, по состоянию на июнь 2024 среднемесячная заработная плата составила 89 145,00 рублей, уровень безработицы в июне 2,40%.

Годовой рост цен в 2022 г составил 13,90%, что значительно ниже прогнозов начала года – тогда речь шла об инфляции выше 20,00%. На динамику инфляции оказывает влияние, прежде всего, напряженная ситуация на мировых рынках. В сегменте непродовольственных товаров наблюдался ускоренный рост цен на товары с высокой импортной составляющей. Индекс потребительских цен по итогам 2023 года составил 7,42%. При этом индекс цен производителей составил 2,70%. Индекс потребительских цен в январе-июле 2024 года составил 8,10%, индекс цен производителей 17,10%.

Оборот розничной торговли постепенно восстанавливается, по итогам 2023 года показатель вырос на 5,90%, за период январь-июль 2024 года рост составил 8,40% по отношению к аналогичному периоду 2023 года. Объем платных услуг населению поддержал тенденцию роста – и за 2023 года вырос на 4,30%, за период январь-июль 2024 года рост составил 3,80%.

Консенсус-прогноз ВШЭ для основных макроэкономических показателей от августа 2024 года представлен в нижеследующей таблице. В 2024 году инфляция повысится до 6,90%, с 2025 года показатель начнет снижение (4,70%) и выйдет на целевой показатель 4,00% в 2026 году. ВВП покажет максимальное значение 3,30% в 2024 году, затем выйдет на траекторию снижения 1,50-1,90%% в прогнозируемом периоде до 2030 года.

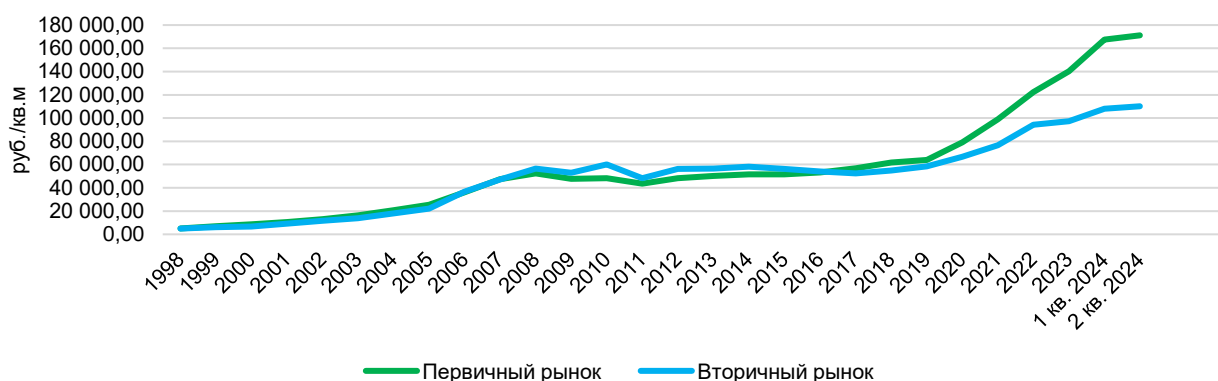
Таб. № 6.4

Прогноз основных макроэкономических показателей РФ

Наименование	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	3,30	1,60	1,50	1,70	1,70	1,70	1,90
Индекс потребительских цен, %	6,90	4,70	4,00	4,10	4,10	4,00	3,90
Уровень безработицы, %	2,70	2,80	3,00	3,10	3,10	3,10	3,10
Реальный располагаемый доход, % прироста	6,10	2,70	1,70	1,70	1,60	1,70	1,80
Ключевая ставка, % годовых	18,40	13,13	8,82	7,93	7,91	7,68	7,65
Курс российского рубля по отношению к доллару США	92,50	97,00	100,40	102,90	105,30	107,70	110,30
Цена нефти Urals, долл./баррель	70,00	67,00	66,00	66,00	67,00	68,00	68,00

Строительная отрасль – одна из важнейших в экономике - активно поддерживается государственными программами льготной ипотеки. Расширение спроса и рост издержек вызвали рост цен на жильё: с 2020 по 2022 гг цены на первичном рынке росли на 23,33 – 25,20% ежегодно. В 2023 году рост цен замедлился, по итогам 1 полугодия они выросли ещё на 5,30% по сравнению с 4 кварталом 2022 года. На вторичном рынке рост цен был постепенным – 13,98% в 2020, 14,95% в 2021 и 23,05% в 2022 году, а итоги 1 полугодия 2023 года показывают снижение цен на 2,12% по сравнению с 4 кварталом 2022 года. По итогам 4 квартала 2023 года (в сравнении с 4 кварталом 2022 года) цены на недвижимость первичного рынка показали рост на 14,74%, вторичного рынка на 3,24%. 2023 год показывает разворот установившегося в предыдущие годы тренда в обратном направлении: объекты, которые ранее росли в цене, показывают снижение: типовые квартиры на первичном рынке, а на вторичном – квартиры улучшенного качества и элитные. Во II квартале 2024 года продолжается активный рост цен на недвижимость: цена недвижимости на первичном рынке составила 171 165,59 руб./кв. м, показав рост на 32,86% относительно аналогичного периода 2023 года, цена недвижимости на вторичном рынке составила 110 150,96 руб./кв. м (рост на 19,26%).

Динамика цен на жилую недвижимость в РФ в 1998-2024 гг.



Рынок недвижимости в России меняется вместе с ключевой ставкой. Взрывной рост ключевой ставки в феврале 2022 года повлек такой же рост ставок по ипотеке, которые стали практически недоступны для потребителя. В марте спрос формировался теми, у кого есть сбережения – покупатели старались сохранить их путем вложения в недвижимость, поэтому поначалу росла и цена на жилье. В апреле – июне спрос на недвижимость снизился до 3–4 раз, на этом фоне снизились реальные цены продажи – уже застройщики стали предлагать стали продвигать собственные льготные программы. После снижения ключевой ставки в середине 2022 года спрос на квартиры начал расти – ставки по ипотеке и так стали ниже докризисных значений, и для стимулирования спроса банки предлагали ещё и выгодные неценовые условия кредитов. Среди стимулирующих спрос государственных программ стоит отметить продление действия семейной ипотеки до 1 июля 2024 года и увеличение маткапитала в 2023 году на 12,40% — до 589,60 тыс. рублей на первого ребенка и до 779,00 тыс. на второго, введение льготной ипотеки для IT-специалистов.

2024 год обещает стать напряженным для жилого рынка недвижимости. До 2024 года драйвером рынка была ипотека, теперь она становится сдерживающим фактором на рынке жилья, вследствие значительного повышения ипотечных ставок и ужесточения условий программ льготной ипотеки во втором полугодии 2024 года. Маткапитал в 2024 году на первого ребенка составил 833 024, 74 руб, 630 380,78 руб. – на второго ребенка.

Тренды жилищного строительства: качественное жилье, с комплексом услуг и общественным пространством в многоквартирных домах – что подтверждается анализом ценовой динамики. Также популярным стало индивидуальное строительство за городом – в связи с чем сохраняется повышенный спрос на земельные участки, предназначенные для жилищного строительства, садоводства и огородничества, сформированный в период кризиса локдауна.

В связи с глобальными изменениями в мировой торговле, изменилась структура спроса и на рынке коммерческой недвижимости. Поскольку логистические цепочки оказались нарушенными, и мгновенная доставка от производителя, в том числе, и находящегося за рубежом, недоступна, компании формируют повышенный уровень запасов, поэтому востребованы складские площади. Изменение формата торговли – переход в цифровое пространство – также поддерживает спрос на складские объекты. Среди торговых объектов так же востребованы площади формата стрит ретейл, находящиеся на главных улицах города.

Совокупный объем инвестиционных вложений в недвижимые активы России по итогам 2023 года достиг 833,00 млрд руб. и стал рекордным за всю историю рынка с 2000

года. Годовой прирост за минувший год составил 67,60%, что является максимальным значением с 2016 года, когда прирост год к году составил 93,00%. Такой значительный рост в 2023 году обусловлен рядом факторов, в том числе продаж «трофейных» и знаковых для рынка объектов. Третья часть от общего объема вложений была сформирована четырьмя крупнейшими транзакциями – продажей портфеля 14 ТРЦ «МЕГА», портфеля земельных участков компании МИЦ, ТРЦ «Метрополис» и ТРЦ Columbus. При этом 30,00% от всего объема инвестиций (254,00 млрд руб.) составили сделки по продаже иностранными собственниками российских активов.

Лидером по объему инвестиций в 2023 году стала торговая недвижимость – на нее пришлось 39,00% от общего объема вложений. Всего в сегмент было инвестировано 325,00 млрд руб., что почти в семь раз превысило показатель 2022 года – 47,00 млрд руб. Жилой сегмент с долей вложений 32,00% занял в 2023 году второе место, объем инвестиций составил 263,00 млрд руб. и на 19,00% превысил аналогичный показатель 2022 года. В тройку лидеров вошла также офисная недвижимость с долей инвестиций 16,00% (136,00 млрд руб.). Вложения в офисы в 2023 году выросли по сравнению с 2022 на 39,00%. Четвертое место разделили складская недвижимость и гостиничная недвижимость, в которые в 2023 году было инвестировано 53,00 млрд и 54,00 млрд руб. соответственно. Причем если инвестиции в склады в 2023 году снизились на 36,00%, то в гостиницы, наоборот, резко выросли – на 203,00%. Меньше всего в прошлом году инвесторы вложили в многофункциональные комплексы – порядка 2,00 млрд руб., что на 94,00% меньше, чем в 2022. Доля этого сегмента в общем объеме оказалась менее 1,00%.

Согласно прогнозам, в 2024 году объем инвестиций в российскую недвижимость заметно сократится, будут иметь место лишь единичные сделки с иностранными активами, переговоры по которым были начаты еще в 2023 году. На фоне высокой ключевой ставки в первой половине года темпы роста вложений в недвижимость будут стабилизироваться. По итогам 2024 года объем инвестиций составит примерно 400,00-450,00 млрд руб., что тем не менее будет сопоставимо с высокими уровнями 2021-2022 годов. Наиболее активными сегментами с точки зрения развития новых проектов, помимо жилья, будут складская и гостиничная недвижимость.

Выводы: 2023 год показал, что экономика страны адаптировалась к новой геополитической реальности и экономической обстановке. Безусловно, ориентированные на европейские рынки отрасли, в первую очередь, нефтяная и газовая, претерпели больше всего изменений, и экономические показатели свидетельствуют о том, что переориентация сбыта работает, хотя объемы добычи полезных ископаемых сокращаются. Стали проявляться вторичные эффекты от санкций – в обрабатывающих отраслях, где необходимы импортные комплектующие, в частности, в сфере машиностроения. Долгосрочная стратегия - импортозамещение, на которую потребуется не менее пяти лет. В 2024 -2025 гг. прогнозируется экономический рост.

Состояние экономики напрямую влияет на рынок недвижимости, формируя долгосрочные тренды. Так, после периода активного роста спроса на жилую недвижимость и перегрева рынка, наблюдается стабилизация спроса и цен на фоне сокращения программ льготного кредитования. Наблюдается тенденция: чем более активно росла в цене жилая недвижимость в предыдущие 2 года, тем сдержаннее цены на неё в 2023 году. 2023 год стал рекордным по объему инвестиционных вложений в недвижимость России – активность инвесторов остается крайне высокой несмотря на то, что структура инвестирования изменилась в пользу торговой недвижимости. На фоне высокой ключевой ставки в первой половине 2024 года темпы роста вложений в

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

недвижимость будут стабилизироваться. Наиболее активными сегментами с точки зрения развития новых проектов, помимо жилья, будут складская и гостиничная недвижимость.

Источники информации:

1. <https://gks.ru>
2. <https://rosstat.gov.ru>
3. <https://banki24.by>
4. <https://minfin.gov.ru>
5. <https://www.consultant.ru>
6. <https://www.rbc.ru>
7. <https://www.imf.org>
8. <https://dcenter.hse.ru>
9. <https://www.interfax.ru>
10. <https://www.forbes.ru>
11. <https://kf.expert.ru>
12. <https://www.tadviser.ru>
13. <https://tass.ru>
14. <https://www.vedomosti.ru>
15. <https://spb.vedomosti.ru>
16. <https://expert.ru>

Анализ политических и социально – экономических факторов региона расположения объекта оценки – Ростовской области

Ростовская область — субъект Российской Федерации, входящий в состав Южного федерального округа. Область расположена в юге европейской части России. На востоке Ростовская область граничит с Волгоградской областью, на севере — с Воронежской, на юге — с Краснодарским и Ставропольским краями, Республикой Калмыкия. Имеет протяжённость 470 км с севера на юг, 455 км с запада на восток.

Ростовская область занимает площадь 100,97 тысяч квадратных километров. В регионе проживает 4 153 тысячи человек, в том числе около 68,08% - в городах и 31,92% - в сельской местности. Средняя плотность населения - 42 человека на 1,00 квадратный километр.

Природно-ресурсный потенциал

Ростовская область находится в южной части Восточно-Европейской равнины и частично в Северо - Кавказском регионе, занимая обширную территорию в речном бассейне Нижнего Дона. По характеру поверхности территория области представляет собой равнину, расчлененную долинами рек и балками. Область имеет благоприятный умеренно-континентальный климат. Продолжительность солнечного сияния равна 2 050-2 150 часам в год. С июня по сентябрь среднемесячные показатели продолжительности солнечного сияния в Ростове-на-Дону и Сочи мало отличаются друг от друга. Основу пахотных земель области составляют черноземы и каштановые почвы. Черноземы составляют 65,00% территории области. Всё это является основой активного развития сельского хозяйства. Высокие температуры лета и длинный вегетационный период обеспечивают повышенную урожайность пшеницы, бахчевых, садовых культур и винограда.

Разнообразие минеральных ресурсов, которыми богат донской край, обусловлено особенностями геологического строения территории области. Важнейшими среди них являются топливные ресурсы. Почти вся центральная часть области является угленосной, запасы угля сосредоточены в 9 угленосных районах, общее количество его запасов составляет 13 523,90 млн. тонн. Также в границах области открыты и учтены 21 месторождение углеводородного сырья: 16 газовых, 3 газоконденсатных, 1 нефтегазоконденсатное и 1 газонефтяное.

На территории области протекает одна из крупнейших рек Европы — Дон (2,00 тыс. км), расположено Цимлянское водохранилище (объем 24,00 млрд. куб. м). Судоходны основные притоки Дона — реки Северский Донец и Маныч. Общая протяженность внутренних водных путей в границах области составляет 800,30 км. На территории региона располагаются 4 порта и действуют 126 судоходных компаний разной специализации.

Ростовская область обладает развитой транспортной инфраструктурой, представленной не только морскими и речными портами, но и железнодорожными и автомобильными магистралями федерального значения, международным аэропортом "Платов" - область является «воротами» России в страны Черноморского и Прикаспийского бассейнов. Основным перевозчиком грузов и пассажиров во внутреннем и международном сообщениях в регионе является Северо-Кавказская железная дорога – филиал ОАО «Российские железные дороги». По территории Ростовской области проходят магистральные железные дороги, связывающие центральные, западные районы страны и Сибирь с южным регионом. Протяженность железнодорожных путей на территории Ростовской области составляет 1 929,00 км.

Экономика

Основу производительных сил Ростовской области составляют промышленный, агропромышленный, строительный, топливно-энергетический и транспортный комплексы. Первые три направления деятельности являются приоритетами социально-экономического развития Ростовской области.

Таб. № 6.5

Динамика темпов роста основных социально-экономических показателей развития Ростовской области в 2017-2024 гг.

Наименование	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВРП	2,50	2,20	1,80	-2,40	6,30	0,10	2,00	1,50*
Индекс промышленного производства	7,00	10,60	2,80	1,80	8,70	7,80	2,00	13,60**
Инвестиции в основной капитал	7,70	-20,00	2,10	7,60	14,00	2,10	32,30	18,00**
Продукция сельского хозяйства	-8,90	15,60	-1,40	-2,90	7,40	10,10	9,30	2,70**
Добыча полезных ископаемых	25,70	-7,80	-3,60	2,00	43,40	-5,50	-17,00	-13,10**
Обрабатывающие производства	7,10	10,90	3,70	2,70	34,50	10,50	3,50	15,00**
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	5,70	-23,30	3,40	-2,10	42,60	1,90	17,40	-1,80**

* прогнозное значение

** январь-июнь 2024 года к аналогичному периоду предыдущего года

Валовой региональный продукт (ВРП) Ростовской области в 2022 году составил 2,16 трлн рублей, что на 0,10% больше, чем годом ранее. По итогам 2023 года ВРП Ростовской области оценивается в размере 2 613,84 млрд. руб., реальный рост составил 2,00%. Реализуемая на федеральном уровне, а также правительством области поддержка бизнеса и инвесторов, обеспечит к 2026 году реальный рост ВРП на 8,90%.⁸ В 2024 году планируется увеличение ВРП на 1,50%, что составит 2 540,74 млрд. руб.

Промышленное производство остается основным сектором экономики для создания материальных благ, товарной и денежной массы, новых рабочих мест. На предприятиях области производится около 28,00% промышленной продукции Южного федерального округа. На протяжении последних 12 лет в Ростовской области сохраняется устойчивая тенденция роста промышленного производства. По

⁸ <https://rostov.rbc.ru/rostov/freenews/6553883a9a794790ef6b52f6>

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

результатам 2022 года промышленное производство в Ростовской области выросло на 7,80%, по итогам 2023 года индекс промышленного производства составил 102,00% по сравнению 2022 годом (в РФ – 103,50%). За период январь-июнь 2024 года индекс промышленного производства вырос на 13,60% относительно аналогичного периода 2023 года.

Производственный потенциал региона имеет достаточно высокий уровень диверсификации 78,80% в объеме отгруженной продукции собственного производства занимает продукция обрабатывающих производств, за 2021 год объем производства вырос более чем на треть. В 2022 году рост объемов производства замедлился, но все равно превысил объёмы аналогичного периода предыдущего года на 10,50%, по итогам 2023 года этот показатель вырос ещё на 3,50%. За период январь-июнь 2024 года показатель вырос ещё на 15,00% относительно аналогичного периода предыдущего года.

Наибольший удельный вес занимают металлургические и машиностроительные предприятия. Область является ведущей в вертолётостроении, производстве зерноуборочных комбайнов, машин для уборки зерновых, масличных, бобовых и крупяных культур, эксплуатационного оборудования для ядерных установок. Крупнейшие предприятия региона: ООО «Комбайновый завод «Ростсельмаш», Новочеркасский электровозостроительный завод - крупнейшее предприятие в России по выпуску магистральных грузовых и пассажирских электровозов, завод «Атоммаш» в г. Волгодонске - единственное в России предприятие, выпускающее комплектное оборудование «ядерного острова» АЭС (реакторного зала АЭС), включая корпус реактора и парогенераторы, таганрогский котлостроительный завод «Красный котельщик» - производитель паровых котлов, котельного, теплообменного, водоподготовительного и вспомогательного оборудования, в том числе оборудования химводоочистки. Металлургическая отрасль Ростовской области представлена крупными предприятиями - ПАО «Таганрогский металлургический завод» (ПАО «ТАГМЕТ»), ОАО «ЭПМ-НЭЗ», АО «Алюминий Металлург Рус».

Ведущими предприятиями химической отрасли являются ОАО «Каменскволокно» - крупнейшее современное предприятие по выпуску химических волокон и нитей, производящее почти 50,00% полипропиленовых пленочных нитей, поставляемых на рынки России и СНГ. Наряду с полипропиленовым производством в составе предприятия работает уникальное и единственное в России промышленное производство сверхпрочных параaramидных волокон и нитей, используемых в оборонной промышленности, атомной энергетике, в производстве композитных материалов специального назначения, специальной термостойкой защитной одежды; ЗАО «Эмпилс» - один из ведущих российских производителей лакокрасочных покрытий и крупнейший отечественный производитель оксида цинка (цинковых белил); ООО ПКФ «Атлантис-Пак» входит в тройку крупнейших производителей пластиковой оболочки в мире и является крупнейшей компанией в своей отрасли в России; ООО «ВОТЕРФОЛЛ ПРО», ООО «ПОЛИМЕРПРОМ». Основными предприятиями текстильной отрасли являются ОАО «Донецкая Мануфактура М», АО «Меринос ковры и ковровые изделия», предприятия холдинга «БТК Групп» (ОП АО «БТК групп» г. Шахты и ООО «БТК Текстиль»), ООО «АПО Алеко-Полимеры». ЗАО «ДОНОБУВЬ» входит в число 20 крупнейших производителей обуви в России и в тройку основных поставщиков обуви для силовых структур Российской Федерации.

Предприятия угольной промышленности сосредоточены в Усть-Донецком, Белокалитвинском, Красносулинском, Октябрьском, Тацинском районах, городах Гуково

и Зверево и добывают уникальный по качественным характеристикам уголь-антрацит. Существующие мощности угледобывающих предприятий Ростовской области способны в полной мере обеспечить текущие потребности населения и промышленных предприятий в топливе, отгружать уголь за пределы области, в том числе в страны ближнего и дальнего зарубежья. Объем производства зависит от востребованности сырья на международном и внутреннем рынках. В 2021 году на фоне восстановления производства возросла потребность в энергетических ресурсах. Как следствие наблюдается рост более, чем на 40,00% показателя добычи полезных ископаемых за весь 2021 год. 2022 год показывает резкое снижение показателя добычи полезных ископаемых почти в два раза к аналогичному периоду предыдущего года. Одной из причин этого является снижение добычи угля относительно прошлого года из-за сложных горно-геологических условий на шахте "Дальняя" и проблемы с реализацией угля, возникшие в связи с введением государствами экономических санкций в части запрета на импорт угля из России. В 2023 году объем добычи угля продолжил сокращение, добыча полезных ископаемых сократилась на 17,00% по сравнению с 2022 годом (в РФ – снижение на 1,30%). За период январь-июнь 2024 года объем добычи полезных ископаемых снизился на 13,10% в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года.

Важным опережающим показателем является объем инвестиций в основной капитал – при его повышении в текущем периоде ожидается рост промышленного производства в последующих. На развитие экономики и социальной сферы Ростовской области в 2023 году по полному кругу организаций использовано 420,04 млрд рублей инвестиций в основной капитал в фактически действующих ценах. Индекс физического объема инвестиций в основной капитал составил 132,30% к соответствующему периоду предыдущего года (по России – 113,30%). В период январь-июнь 2024 года данный показатель составил 118,00% к аналогичному периоду 2023 года.

В Ростовской области более 60,00% валовой продукции сельского хозяйства производится в отраслях растениеводства. Первостепенное значение в его структуре имеет зерновое хозяйство, под которым занято около половины посевных площадей. Главная зерновая культура — озимая пшеница. Широко распространены посевы кукурузы, риса, проса, гречихи и других крупяных культур, сои.

Большие площади заняты под овощеводство. По сборам овощей область занимает пятое место в РФ. На промышленной основе создано садоводство и виноградарство. По сборам плодов и ягод область занимает шестое место в России.

Производительность сельского хозяйства зависит от погодных условий и разнится год от года. В 2022 году благоприятные погодные условия позволили увеличить объем производства сельскохозяйственной продукции на 10,10%. По итогам 2023 года индекс производства продукции сельского хозяйства составил 109,30% к уровню 2022 года. За период январь-июнь 2024 года индекс производства продукции сельского хозяйства составил 2,70% в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года.

Экономический эффект от развития строительства заключается в мультипликационном эффекте средств, вложенных в него: одно рабочее место в строительстве создает еще шесть в смежных отраслях. Как никакая другая отрасль экономики, строительство способствует развитию предприятий малого бизнеса, особенно того, который специализируется на отделочных и ремонтных работах, на производстве и установке встроенной мебели и т.д. Рост строительной отрасли неизбежно вызывает нарастающий экономический рост в регионе и возникновения необходимых условий для решения многих социальных проблем. Объемы производства стройкомплекса Ростовской области зависят от реализации крупных инфраструктурных

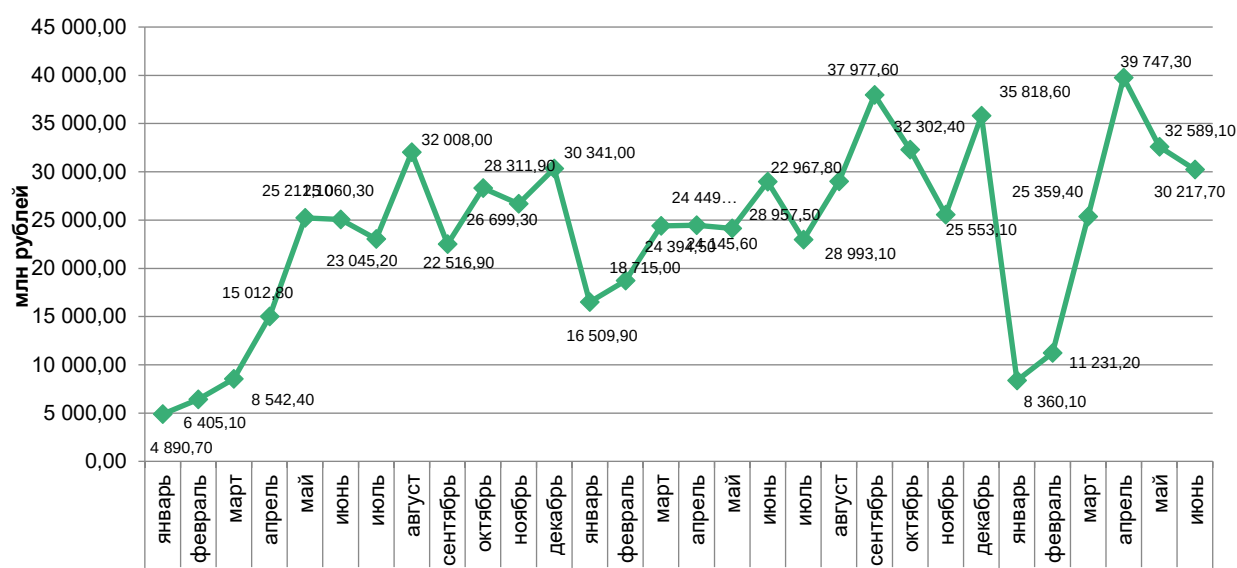
344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

объектов – так, к 2018 году они наращивались за счет масштабной стройки перед Чемпионатом мира по футболу, затем на фоне высоких показателей следовал значительный спад и штилевые показатели отрасли. В 2021 году объемы строительства выросли на 42,60% на фоне возросшего спроса на жилую недвижимость во время действия программы льготной ипотеки, а также реализуемых государственных программ. В 2022 году рост строительной отрасли составил 1,90%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по итогам 2023 года составил 320,78 млрд рублей или на 17,40% больше, чем в 2022 году (по РФ – 7,90%). Период январь-июнь 2024 года демонстрирует снижение показателя на 1,80% по отношению к аналогичному периоду 2023 года. Введено в эксплуатацию 1306,5 тыс. кв. м. жилья или 41,50% от годового плана. Приоритетным направлением деятельности у строительных организаций является возведение инженерных сооружений, более трети объема - строительство зданий и десятая часть – специализированные строительные работы.

Рис. № 6.3

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»



В области реализуются крупные инфраструктурные проекты – переустройство имеющихся и строительство новых автодорог, связанные с налаживанием транспортного сообщения с новыми регионами, а также увеличением пропускной способности транзитных трасс, ведущих к черноморскому побережью. Цели области совпадают с федеральными – завершение начатых объектов и аккуратное освоение новых площадок.

Оборот организаций по итогам 2023 года составил 6 616,73 млрд рублей или 125,10% к уровню 2022 года. Наибольший рост оборота обеспечен предприятиями сельского хозяйства; обрабатывающей промышленности; строительства; торговли; транспортировки и хранения; деятельности гостиниц и предприятий общественного питания; деятельности по операциям с недвижимым имуществом; профессиональной, научной и технической деятельности; образования; деятельности в области здравоохранения и социальных услуг и др.

Благополучие населения – а, значит, и базу, на которой основывается спрос и производство в будущем, отражают показатели доходов. Начисленная заработная плата

растёт год от года, по итогам 2023 года она показала рост на 15,50% и составила 50 783,90 рублей. Реальная заработная плата – за вычетом налогов – также показала рост на 8,70%. За период январь-май 2024 года начисленная заработная плата выросла на 18,50% и составила 57 367,30 рублей. Реальная заработная плата за период январь-май 2024 года – за вычетом налогов – показала рост на 10,50%.

Изменение спроса в первую очередь отражается на динамике оборота розничной торговли и объёмах потребления платных услуг – в кризисные периоды они значительно проседают. Эти сферы стали самыми уязвимыми в кризис локдауна, показатели продемонстрировали отрицательные значения. По итогам 2022 года снова наблюдается отрицательное значение -2,00%, что связано с усилением тренда на экономию, который проявляется в переходе на более дешёвые продукты, отказе от импульсивных покупок, сокращении частоты посещения торговых объектов. По итогам 2023 года оборот розничной торговли показал рост на 9,90% (по России – рост на 10,20%), за период январь-июнь 2024 года – на 17,50%. Объем платных услуг, оказанных населению Ростовской области в 2023 году, показал рост на 7,40% (по России – рост на 11,00%), за период январь-июнь 2024 года – на 4,80%.

Таб. № 6.6

Динамика темпов роста основных социально-экономических показателей развития Ростовской области в 2017-2024 гг.

Наименование	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Оборот розничной торговли	0,30	3,10	1,90	-3,30	10,20	-2,00	9,90	17,50*
Объем платных услуг населению	2,30	3,00	1,80	-10,40	13,20	4,70	7,40	4,80*
Индекс потребительских цен	3,30	2,20	4,50	3,30	6,80	13,70	7,20	3,64***
Индекс цен производителей	1,50	4,10	3,90	2,40	10,30	16,30	4,00	2,90***
Номинальная заработная плата	6,78	10,35	6,80	5,30	9,70	13,90	15,50	18,50**
Реальная заработная плата	3,40	8,00	2,70	2,10	2,70	0,20	8,70	10,50**
Реальные располагаемые денежные доходы	0,10	1,70	0,40	-0,90	3,40	1,50	-	-

* Январь-июнь 2024 года к аналогичному периоду предыдущего года

** Январь-май 2024 года к аналогичному периоду предыдущего года

*** Июнь 2024 года к декабрю 2023 года

Динамика инфляции в регионе отражает общероссийские тенденции и связана с увеличением издержек производителей, сокращением предложения, а также повышением спроса на отдельные товары. Индекс потребительских цен за в июне 2024 к декабрю 2023 года составил 3,64%, индекс цен производителей за аналогичный период составил 2,90%.

Инвестиции

По оценкам правительства Ростовской области инвестиции в основной капитал региона по итогам 2023 года сложились в объеме 420,00 млрд руб. Это на 32,30% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Темп роста инвестиций в 2023 году в несколько раз превышает среднероссийский и свидетельствуют о том, что в Ростовской области наблюдается «инвестиционный бум». Одной из причин подобной инвестиционной активности является выбранный курс региона на импортозамещение и индустриализацию. Ростовская область один из немногих регионов, который не допускал падения показателя инвестиций в основной капитал на протяжении длительного времени.

Приоритетные направления экономики для привлечения инвестиций в Ростовскую область: обрабатывающие производства; животноводство; производство и переработка

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdj-consult.ru

сельскохозяйственной продукции; рыбохозяйственный комплекс; тепличное хозяйство; производство возобновляемых источников энергии в агропромышленном комплексе (биоэнергетика); развитие стройиндустрии, туризма в Ростовской области; создание объектов инженерной и транспортной инфраструктур; добыча полезных ископаемых; розничная торговля; транспорт; создание объектов социальной инфраструктуры; жилищное строительство.

В регионе действуют два индустриальных (промышленных) парка и семь промышленных зон, образованных на базе инвестиционных площадок муниципальных образований Ростовской области.

Портфель инвестиций в агропромышленный комплекс в Ростовской области составляет порядка 29 проектов на сумму 160,00 млрд рублей.

Семь проектов в сфере АПК планируется завершить в Ростовской области в 2024 году, общий объем инвестиций составит 10,50 млрд рублей. В результате их реализации будет создано 870 новых рабочих мест. В числе крупных инвестиционных проектов⁹:

- Строительство завода по переработке льна и производству льняного масла "АСВА" в Азове с объемом инвестиций около 3,00 млрд рублей. Мощность предприятия превысит 148,00 тыс. тонн в год;

- Компанию "Ресурс" планирует увеличение мощности в новом направлении — это откорм овец в промышленном масштабе, строятся площадки в Морозовском, Милютинском, Белокалитвинском районах, мясоперерабатывающий комплекс.

- Проекты рыбной отрасли. Компания "Икориум" в Азовском районе строит комплекс по производству кормов для рыб.

- Рыбная ферма "Экодон" в Каменском районе планирует заниматься выращиванием форели и осетровых.

- Компания "Гелиос" планирует построить в регионе селекционно-семеноводческий центр. Объем инвестиций в реализацию проекта оценивается в 200 млн рублей.

На этом фоне наблюдается рост объёмов жилищного строительства. В 2020-2021 году на фоне введения программы льготной ипотеки он существенно вырос. Одновременно с повышением спроса на жилую недвижимость повышались цены: в 2016-2019 гг цены стагнировали, с 2020 года начался заметный рост цен – сначала на 2,47 – 5,83%, а уже в 2021 году на первичном рынке цены поднялись на 21,63%, на вторичном - на 8,98%, максимальный рост зафиксирован в 2022 году: 40,30% и 18,55% соответственно. По итогам 2023 года цена 1,00 кв.м на первичном рынке составила 108 108,06 руб. (на 10,04% выше 2022 года), на вторичном рынке – 92 531,57 руб. (на 7,45% выше 2022 года). В период январь-июнь 2024 года: цена 1 кв.м жилья на первичном рынке составила 122 991,00 руб. (показав рост на 16,42% в сравнении с аналогичным периодом 2023 года), цена 1 кв.м жилья на вторичном рынке составила 95 596,00 руб. (показав рост на 13,64% в сравнении с аналогичным периодом 2023 года).

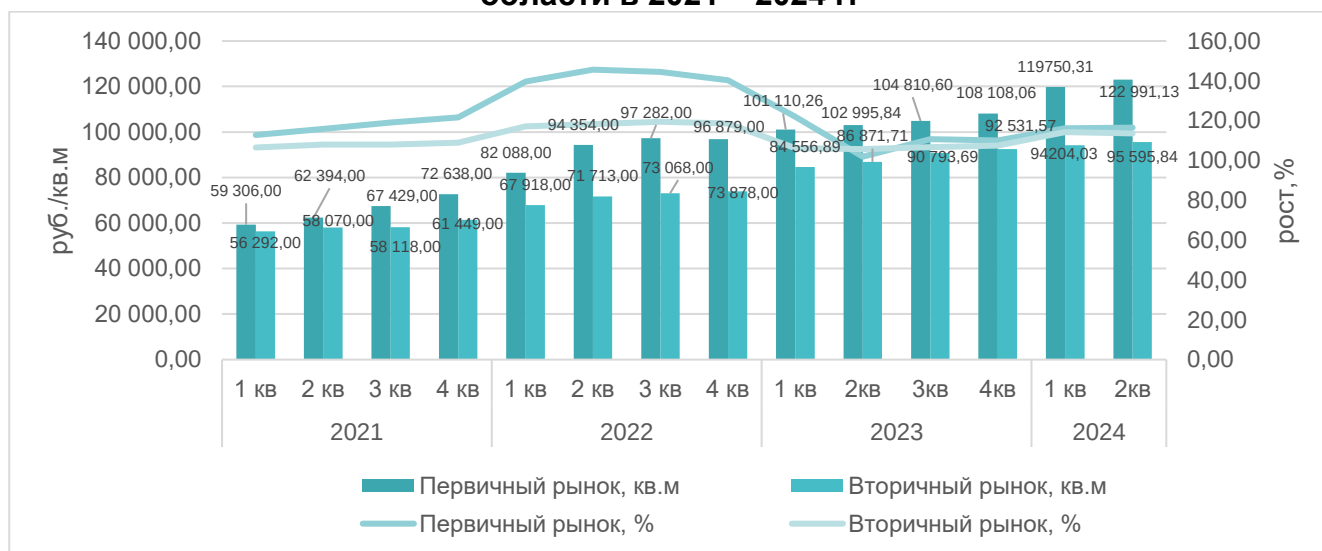
⁹ <https://tass.ru/ekonomika/20222905>

Динамика цен на рынке жилой недвижимости Ростовской области в 2016 - 2024 гг



Поквартальная динамика цен показывает, что цены на первичном рынке недвижимости на протяжении рассматриваемого периода росли более активно, чем на вторичном рынке. В 2023 году на рынке первичной недвижимости наиболее востребованы типовые квартиры и квартиры улучшенного качества, на вторичном рынке жилья максимальный рост цен зафиксирован на элитные квартиры.

Поквартальная динамика цен на рынке жилой недвижимости Ростовской области в 2021 – 2024 гг



2024 год обещает стать напряженным для жилого рынка недвижимости. До 2024 года драйвером рынка была ипотека, теперь она станет сдерживающим фактором на рынке жилья, вследствие значительного повышения ипотечных ставок и отмены программы льготной ипотеки во втором полугодии 2024 года.

Ожидается, что в течение 2024 года на первичном и вторичном рынках будут действовать противоположные тенденции:

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

- В первом полугодии 2024 года первичный рынок будет расти на ожиданиях скорого закрытия программы льготной ипотеки, а вторичный рынок сократится из-за высокой ставки по рыночной ипотеке.

- Во втором полугодии 2024 года первичный рынок снизится из-за закрытия программы льготной ипотеки, а вторичный рынок, наоборот, восстановится в случае снижения ключевой ставки.

Среди коммерческой недвижимости популярны небольшие торговые площади формата стрит-ритейл на центральных улицах – с отдельным входом, а также в массивах жилой застройки – под магазины у дома, аптеки. В связи с развитием электронной торговли высокий спрос на складскую недвижимость – для размещения дарксторов, а также дополнительные площади для формирования торговых запасов.

Выводы: экономика Ростовской области основана на промышленном производстве, ключевая отрасль – обрабатывающая промышленность, продукция является уникальной и стратегически важной. Благоприятные природные условия способствуют активному развитию аграрного комплекса, обеспечивающего продовольственную безопасность региона. Основные отрасли являются сильными и стратегически важными, что является стабилизирующим фактором. Темп роста инвестиций в 2023 году в несколько раз превышает среднероссийский и свидетельствуют о том, что в Ростовской области наблюдается «инвестиционный бум». Одной из причин подобной инвестиционной активности является выбранный курс региона на импортозамещение и индустриализацию. Рынок недвижимости развит, программы льготного кредитования поддержали спрос на жилую недвижимость, что, в свою очередь, повлекло за собой существенный рост цен. 2024 год обещает стать напряженным для жилого рынка недвижимости. До 2024 года драйвером рынка была ипотека, теперь она станет сдерживающим фактором на рынке жилья, вследствие значительного повышения ипотечных ставок и отмены программы льготной ипотеки во втором полугодии 2024 года. Среди коммерческой недвижимости востребованы торговые и складские площади. В целом экономическую ситуацию в Ростовской области можно считать стабильной. Следующие друг за другом кризисы, безусловно, оказали своё негативное влияние, что сказалось на снижении деловой активности и падении спроса, но изначально сильная экономика области и государственная поддержка позволили адаптироваться к новым условиям.

Источники информации:

- <https://docs.cntd.ru/>
- <https://rosstat.gov.ru>
- <https://gks.ru>
- <https://www.donland.ru>
- <https://www.cbr.ru>
- <https://www.realtymag.ru>
- <https://rostov-na-donu.restate.ru>
- <https://rostov.rbc.ru>
- <https://tass.ru>
- <https://fedstats.ru>

Цимлянский район

В состав Ростовской области входят 55 административно-территориальных образований: 12 городов и 43 района. Одним из районов Ростовской области является Цимлянский район.

Цимлянский район расположен в северо-восточной части Ростовской области. Граничит с Морозовским, Константиновским и Волгодонским районами, городом

Волгодонском и Волгоградской областью. Восточная часть района примыкает к Цимлянскому водохранилищу. Административный центр – г. Цимлянск расположен в 236,00 км от г. Ростова-на-Дону. Территория района составляет 2 529,00 кв. км. Население: 35,40 тыс. чел. в том числе 16,39 тысяч трудоспособного населения (57%).

Состав Цимлянского района:

- Калининское сельское поселение;
- Красноярское сельское поселение;
- Лозновское сельское поселение;
- Маркинское сельское поселение;
- Новоцимлянское сельское поселение;
- Саркеловское сельское поселение;
- Цимлянское городское поселение.

Водные ресурсы: Цимлянское водохранилище, озеро Губарево, пруд Ильмень, реки Дон, Сухая, Ерик, Кушмак.

Экономика

Основу экономики Цимлянского района составляют предприятия по производству и переработке сельхозпродукции; предприятия по производству пищевой продукции; машиностроения и металлообработки, строительных материалов, электроэнергетики.

Здесь работают: Цимлянский судомеханический завод – лидер среди российских предприятий, специализирующихся на строительстве земснарядов, предприятие «Цимлянский машиностроительный завод», производящее комплектующие для объектов нефтегазовой, химической, энергетической промышленности и оборудования для АЭС, знаменитый завод цимлянских вин, удостоенных многих наград в России и за рубежом; ковровая фабрика, швейная фабрика, рыбокомбинат, ремонтно-комплектовочная база геологоразведочной экспедиции № 2, крупная нефтебаза, завод железобетонных изделий. На территории района расположены бассейновое управление «Цимлянскрыбвод», федеральные учреждения – управление водными ресурсами Цимлянского водохранилища и агрохимическая лаборатория.

Одним из бюджетообразующих предприятий района является Цимлянская ГЭС, ставшая крупнейшей советской стройкой послевоенного периода. После возведения гидроузла в начале 50-х годов XX века было образовано Цимлянское водохранилище, играющее огромную роль в хозяйственной жизни района. Появление водохранилища позволило обеспечить орошение более 130,00 тыс. га земель, что способствовало активному развитию в Цимлянском районе сельского хозяйства.

Сельское хозяйство

В Цимлянском районе хорошо развиты практически все сферы деятельности сельскохозяйственного производства, такие как растениеводство, животноводство, пищевая и перерабатывающая промышленность, развито виноградарство.

В районе насчитывается 29 сельскохозяйственных предприятий, 1 казачья община, 8390 ЛПХ, зарегистрировано 23 (глав КФХ) индивидуальных предпринимателей, 1228 индивидуальных предпринимателей, 15 санкционированных рыбстанов.

Общая площадь землепользования – 252,9 тыс. га:

- пашня – 101,70 тыс. га;
- сенокосы - 3,50 тыс. га;
- пастбища – 40,40 тыс. га;
- леса и лесополосы – 15,60 тыс. га;

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

- сады и виноградники – 0,99 тыс. га.

Специализация района – производство мясной, молочной, рыбной продукции.

Основные возделываемые культуры – пшеница, ячмень, подсолнечник, кукуруза, а также виноград, фрукты, бахчевые и овощные культуры. Животноводческие фермы производят мясо, молоко, яйца. Крупными сельскохозяйственными предприятиями района являются АО им. Ленина, ОАО «ПСХ Маркинское». ООО «Цимлянское», ЗАО «Антоновское».

Транспорт

Транспортная связь Цимлянского района – автомобильный, железнодорожный, водный транспорт. Общая сеть автодорог составляет 402,80 км; областного значения – 114,70 км, местного значения – 288,10 км. Из них с асфальтобетонным покрытием 380,40 км. В Цимлянске действует речной порт, являющийся частью развитой транспортной инфраструктуры территории.

Рекреация

Благоприятные климатические условия, наличие водоемов, природа, историческое наследие создают условия для привлечения гостей и туристов, формируя рекреационный потенциал Цимлянского района.

Социальная сфера

Система образования Цимлянского района включает в себя: 16 общеобразовательных школ, 25 дошкольных учреждений, детско-юношескую спортивную школу и центр внешкольной работы.

В сфере культуры: 18 клубных учреждений, 2 библиотеки с 18 филиалами в сельских поселениях, детская школа искусств, районный краеведческий музей.

Система здравоохранения включает: муниципальное бюджетное учреждение здравоохранения «Центральная районная больница», поликлинику, 10 фельдшерско-акушерских пунктов, 7 фельдшерских пунктов, 5 врачебных амбулаторий.

Кроме того, в районе функционируют центр социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов, реабилитационный центр для несовершеннолетних, центр занятости населения, отделения пенсионного фонда и миграционной службы, Военный комиссариат.

Таб.№

Прогноз социально-экономического развития Цимлянского района на 2025 год

Показатель	Ед. изм	2025 год прогноз
Индекс потребительских цен	%	104,00
Совокупный объем отгруженных товаров, работ и услуг, выполненных собственными силами по полному кругу предприятий	тыс.руб.	8 858 385,63
в сопоставимых ценах	%	108,00
Добыча полезных ископаемых	тыс.руб	76 984,28
в сопоставимых ценах	%	100,00
Обрабатывающие производства:	тыс.руб	6 224 520,87
в сопоставимых ценах	%	110,40
Продукция сельского хозяйства во всех категориях хозяйств:	тыс.руб	8 449 715,10

Показатель	Ед. изм	2025 год прогноз
в сопоставимых ценах	%	102,20
Объем инвестиций за счет всех источников финансирования:	млрд.руб	1 782,30
в сопоставимых ценах	%	98,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»:	млн.руб	347,40
в сопоставимых ценах	%	100,00
Среднемесячная начисленная заработная плата:	Руб.	41 987,73
темп к предыдущему году	%	106,60

Итог: Цимлянский район – крупный промышленный центр восточной части Ростовской области, основу экономики района формируют предприятия по производству и переработке сельхозпродукции; предприятия по производству пищевой продукции; машиностроения и металлообработки, строительных материалов, электроэнергетики. Одним из бюджетообразующих предприятий района является Цимлянская ГЭС.

Территория района характеризуется развитой транспортной инфраструктурой, важным звеном которой является речной порт.

Рекреационный потенциал района формируют благоприятные климатические условия, наличие водоемов, природа, историческое наследие.

Прогноз социально-экономического развития Цимлянского района на 2025 год предполагает умеренный рост по основным показателям.

Источники информации:

- cimlyanskiyrayon.ru
- <https://www.donland.ru/activity/265/>
- <https://tsimlyanskoe-gp.donland.ru/documents/active/>
- <https://www.ipa-don.ru/municipalities/1041/>

6.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННОЙ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ ФОРМИРОВАНИЕ ВЫБОРКИ АНАЛОГОВ ПОЛУЧЕННЫХ ДАННЫХ

В результате выполнения работ по сбору информации, необходимой для экономического анализа была сформирована некоторая выборка аналогов – предложений к продаже объектов недвижимости в Ростовской области.

Аналоги были получены нами из следующих источников:

- информации, размещённой в сети Интернет на специализированных сайтах по купле-продаже недвижимости;
- информации, размещённой в сети Интернет на всех остальных сайтах (неспециализированных сайтах) и т.д.

Далее приводится список основных источников информации о предложениях купли-продажи недвижимого имущества в Ростовской области.

Таблицы с выборкой информации о предложениях купли-продажи недвижимости, которая будет в дальнейшем использоваться нами для подбора аналогов при расчетах рыночной стоимости 1 кв. м недвижимого имущества, приведены в Приложении к настоящему заключению.

Данные интернет-сайтов:

<https://www.avito.ru>,
<https://www.domofond.ru>,
<https://rostov.cian.ru>.

КЛАСТЕРИЗАЦИЯ АНАЛОГОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Кластер (англ. *cluster* скопление) — объединение нескольких однородных элементов, которое может рассматриваться как самостоятельная единица, обладающая определёнными свойствами.

Кластерный анализ (англ. *Data clustering*) — задача разбиения заданной выборки объектов (ситуаций) на непересекающиеся подмножества, называемые кластерами, так, чтобы каждый кластер состоял из схожих объектов, а объекты разных кластеров существенно отличались.

Задача кластеризации относится к статистической обработке.

Кластеризация - процедура группировки аналогов по общности признаков, в качестве которых выступают сжатые факторы. Объединение аналогов в единую совокупность (кластер) производится на основе близости величин расстояний между сжатыми факторами.

Проводится кластеризация аналогов и формирование аналитических зависимостей между ценами сделок с земельными участками и другими объектами недвижимости и различными выявленными в ходе работ ценообразующими факторами. Далее проводятся работы внутри выборок (кластеров) по анализу ценообразующих факторов, выявлению степени влияния того или иного фактора на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Полученные данные будут учитываться при проведении предварительных расчетов удельных показателей рыночной стоимости 1,00 кв.м различных типов имущества.

Предварительный анализ данных показывает, что собранную информацию можно отсортировать следующим образом:

- 1) по типу недвижимого имущества:
- 2) по местоположению

1. Группировка по типу недвижимого имущества.

Собранная информация о предложениях купли-продажи недвижимого имущества при группировке по типу недвижимого имущества, подразделяется на:

- предложения к продаже земельных участков категории земли населенных пунктов в административном центре;
- предложения к продаже земельных участков категории земли населенных пунктов в населенных пунктах, расположенных в Аксайском районе;
- предложения к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения;
- предложения к продаже земельных участков земель промышленности.

Данных о предложениях купли-продажи земель других категорий в Аксайском районе выявлено не было. Это объясняется практически отсутствием рынка купли-продажи подобного типа объектов недвижимости.

2. Группировка по местоположению.

Была собрана информация о предложениях к продаже недвижимого имущества в Ростовской области – в г. Цимлянске, в границах и за пределами сельских поселений Цимлянского района.

РАСЧЕТ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Для расчета средней стоимости земельных участков используются методы регрессионно-корреляционного анализа данных.

Расчет средней стоимости земельных участков начнем с анализа данных исходной выборки информации об объектах-аналогах, которую удалось собрать на предварительном этапе выполняемых работ.

В общей выборке содержится информация об объектах, находящихся в Цимлянском районе Ростовской области.

Предположим, что в данной выборке содержится информация об объектах, характеризуемая n – числом параметрам, таким образом, минимальные требования по объему выборки составляют $N > 6n$, т.е. количество объектов в выборке должно как минимум в 6 раз превышать количество факторов, по которым осуществляется построение оценочной модели.

На следующем этапе производится «очистка» выборки, заключающаяся в удалении информации о нетипичных объектах, так называемое «удаление хвостов», при данной операции удаляется не более 5,00% объектов, с целью выделения информативного ядра.

Следующим этапом будет оценка влияния того или иного фактора на итоговую стоимость оцениваемого объекта. Для характеристик, заданных численными параметрами, степень влияния оценивается вычислением коэффициента корреляции между параметром и стоимостью объекта. Для расчета коэффициента корреляции используется выражение (1).

$$r_{xy} = \frac{K_{xy}}{s_x \cdot s_y}, \quad (1)$$

здесь s_y , s_x – исправленные выборочные среднеквадратичные отклонения (СКО) удельной стоимости и соответствующего ценообразующего фактора, определяемые из выражения (2), K_{xy} – корреляционный момент, для расчета которого используется выражение (3).

$$s_x^2 = N-1^{-1} \sum_{i=1}^N (X_i - \bar{X})^2, s_y^2 = N-1^{-1} \sum_{i=1}^N (Y_i - \bar{Y})^2. \quad (2)$$

$$K_{xy} = N^{-1} \sum_i \sum_j (x_i - \bar{x})(y_j - \bar{y}). \quad (3)$$

Кроме того, необходимо оценить влияние факторов друг на друга, т.к. при построении линейной регрессионной модели наличие линейно зависимых факторов может привести к дополнительным погрешностям. Два фактора считаются линейно зависимыми, если коэффициент корреляции превышает $r_{xy} > 0,8$. В этом случае из модели удаляется фактор с меньшим коэффициентом корреляции по отношению к стоимости объекта.

В случае, когда характеристики заданы качественно, например такой фактор, как наличие тех или иных коммуникаций или др., оценка проводится на усмотрение эксперта (в частности, можно для получения соответствующих коэффициентов использовать отношение средних величин, либо вводить фиксированные поправки и т.п.).

После вычисления коэффициентов корреляции необходимо оценить их значимость.

Для оценки уровня значимости выборочного коэффициента корреляции удельной стоимости ЗУ и ценообразующего фактора используют критерий Стьюдента, наблюдаемое значение которого определяется выражением (4).

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@trdi-consult.ru

$$T_{x,N} = \frac{|r_{xy}| \sqrt{N-2}}{\sqrt{1-r_{xy}^2}} \quad (4)$$

Теоретическое значение данного параметра приведено в таблице 6.8. Степени свободы в данной таблице связаны с объемом выборки следующим образом $k = N - 2$.

Таб. № 6.7

Критические точки распределения Стьюдента

Число степеней свободы k	Уровень значимости α (двусторонняя критическая область)					
	0,10	0,05	0,02	0,01	0,002	0,001
10	1,81	2,23	2,76	3,17	4,14	4,59
11	1,80	2,20	2,72	3,11	4,03	4,44
12	1,78	2,18	2,68	3,05	3,93	4,32
13	1,77	2,16	2,65	3,01	3,85	4,22
14	1,76	2,14	2,62	2,98	3,79	4,14
15	1,75	2,13	2,60	2,95	3,73	4,07
16	1,75	2,12	2,58	2,92	3,69	4,01
17	1,74	2,11	2,57	2,90	3,65	3,95
18	1,73	2,10	2,55	2,88	3,61	3,92
19	1,73	2,09	2,54	2,86	3,58	3,88
20	1,73	2,09	2,53	2,85	3,55	3,85
21	1,72	2,08	2,52	2,83	3,53	3,82
22	1,72	2,07	2,51	2,82	3,51	3,79
23	1,71	2,07	2,50	2,81	3,50	3,77
24	1,71	2,06	2,49	2,80	3,47	3,74
25	1,71	2,06	2,49	2,79	3,45	3,72
26	1,71	2,06	2,48	2,78	3,44	3,71
27	1,71	2,05	2,47	2,77	3,42	3,69
28	1,70	2,05	2,46	2,76	3,40	3,66
29	1,70	2,05	2,46	2,76	3,40	3,66
30	1,70	2,04	2,46	2,75	3,39	3,65
40	1,68	2,02	2,42	2,70	3,31	3,55
60	1,67	2,00	2,39	2,66	3,23	3,46
120	1,66	1,98	2,36	2,62	3,17	3,37
180	1,64	1,96	2,33	2,58	3,09	3,29
	0,05	0,025	0,01	0,005	0,001	0,0005
	Уровень значимости α (односторонняя критическая область)					

После завершения предварительной обработки выборки можно приступить к построению модели. В качестве основной принято использование линейной аддитивной модели (5).

$$Y = a_0 + a_1 X_1 + \dots + a_n X_n \quad (5)$$

где каждая из переменных X_j называемая в дальнейшем фактором, представляет собой функциональную зависимость произвольного вида от независимых переменных

$$X_i = X_i(x_1, x_2, \dots, x_n)$$

Параметр n определяет количество факторов в эмпирическом уравнении.

Задача определения коэффициентов уравнения регрессии по МНК сводится практически к определению минимума функции многих переменных: требуется выбрать $a_0, a_1, \dots, a_n$ так, чтобы сумма квадратов отклонений, рассчитанных по уравнению (3), и экспериментальных значений функции отклика была минимальной

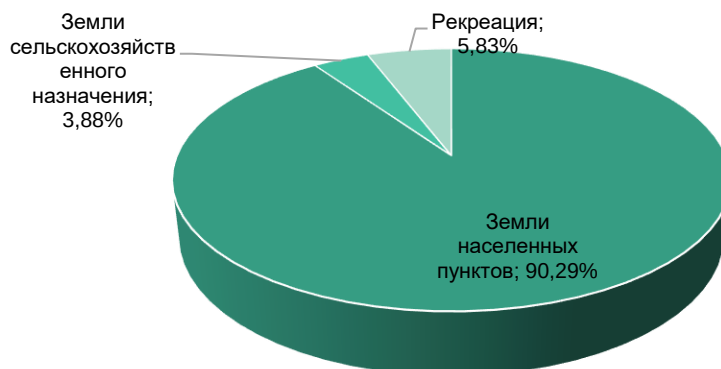
$$\begin{aligned}
& a_0 N + a_1 \sum_{l=0}^N X_{1,l} + a_2 \sum_{l=0}^N X_{2,l} + \dots + a_n \sum_{l=0}^N X_{n,l} = \sum_{l=0}^N Y_l \\
& a_0 \sum_{l=0}^N X_{1,l} + a_1 \sum_{l=0}^N X_{1,l}^2 + a_2 \sum_{l=0}^N X_{2,l} \cdot X_{1,l} + \dots + a_n \sum_{l=0}^N X_{n,l} \cdot X_{1,l} = \sum_{l=0}^N Y_l \cdot X_{1,l} \\
& \vdots \\
& a_0 \sum_{j=0}^N X_{j,j} + a_1 \sum_{j=0}^N X_{1,j} \cdot X_{j,j} + a_2 \sum_{j=0}^N X_{2,j} \cdot X_{j,j} + \dots + a_n \sum_{j=0}^N X_{n,j} \cdot X_{j,j} = \sum_{j=0}^N Y_j \cdot X_{j,j} \\
& \vdots \\
& a_0 \sum_{n,j=0}^N X_{n,j} + a_1 \sum_{n,j=0}^N X_{1,j} \cdot X_{n,j} + a_2 \sum_{n,j=0}^N X_{2,j} \cdot X_{n,j} + \dots + a_n \sum_{n,j=0}^N X_{n,j}^2 = \sum_{n,j=0}^N Y_l \cdot X_{n,j}
\end{aligned} \tag{9}$$

Последняя модель приводится к первой с помощью простой операции логарифмирования. Использование показательной модели нецелесообразно, так как среди ценообразующих факторов присутствуют такие, значения которых в некоторых случаях равны нулю, и использование их в показательной модели приведет к занулению итоговой удельной стоимости.

$$Y = \exp \{a_0 + a_1 X_1 + \dots + a_n X_n\} \quad (10)$$

В общей выборке из 1063 аналогов содержится информация о предложениях к продаже земельных участков, находящихся в Аксайском районе Ростовской области. Представленная выборка однородна по глобальному признаку – типу продаваемой недвижимости (земельные участки). Большую часть представленных к продаже объектов составляют земли населенных пунктов (62,45%). Немного более трети – земли сельскохозяйственного назначения. И только 3,21% - категория «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

Структура предложения к продаже земельных участков в Цимлянском районе Ростовской области в зависимости от категории земель

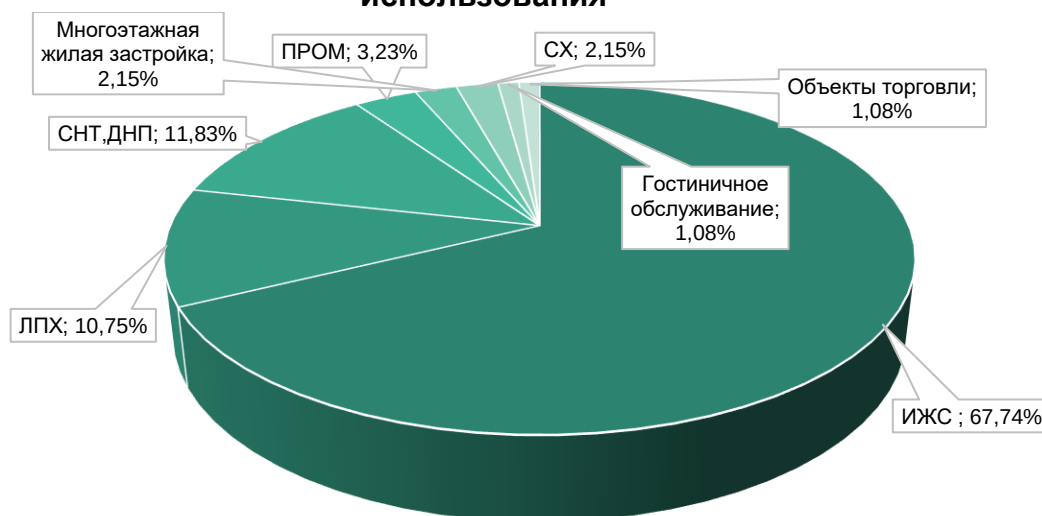


Источник: Выборка представлена в Приложении 1

Предложение к продаже земельных участков категории «Земли населенных пунктов» составляет 90,29%, представлено различными видами разрешенного использования: самый многочисленный из них – 67,74% - земли для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), 10,75% - земли для личного подсобного хозяйства (ЛПХ), земли для размещения садовых и дачных домов формируют 11,83%, земли поселений промышленного назначения составляют долю 3,23%, земли поселений сельскохозяйственного назначения - 2,15%, земли для многоэтажной жилой застройки представлены в г. Цимлянске и составляют 2,15% предложения, доля земель для размещения гостиниц и туристических комплексов составляет 1,08%, земли для размещения объектов торговли – 1,08% предложения. Наглядно структура представлена ниже.

Рис. № 6.7

Структура предложения к продаже земельных участков категории «Земли населенных пунктов» в зависимости от вида разрешенного использования



Источник: Выборка представлена в Приложении 1

Основу экономики Цимлянского района составляют предприятия по производству и переработке сельхозпродукции, земли сельскохозяйственного назначения находятся вне населенных пунктов и предназначены для сельскохозяйственного использования – пашни, пастбища, участки для сенокосения, размещения сельхозпредприятий и др., предложение к продаже земельных участков сельхозназначения составляет 3,88%.

Предложение к продаже земель рекреационного назначения составляет 5,83%.

Признак - это свойство, характерная черта или иная особенность единиц, объектов и явлений, которая может быть наблюдаема или измерена. Признаки делятся на количественные и качественные. Многообразие и изменчивость величины признака у отдельных единиц совокупности называется вариацией.

Количественные признаки, характеризующие земельные участки: площадь, стоимость, удельная стоимость (за 1,00 кв.м.).

Качественные признаки: вид права собственности, транспортная доступность, наличие коммуникаций.

Для дальнейшего анализа выборка была разбита на указанные в диаграммах подгруппы, и каждая рассматривалась отдельно для выявления зависимостей и вывода средних показателей стоимости земельных участков. Для проведения анализа использовались методы описательной статистики.

Стандартное отклонение, среднеквадратичное отклонение, СКО, выборочное стандартное отклонение (англ. standard deviation, SD) – показывает разброс элементов и рассчитывается по формуле:

$$SD = \sqrt{[(\sum(x-M)^2)/n]}$$

Т.е. вычисляется корень из суммы квадратов разниц между элементами выборки и средним, деленной на количество элементов в выборке. Если количество элементов в выборке превышает 30, то знаменатель дроби под корнем принимает значение n-1. Иначе используется n.

Для характеристики однородности выборки применяется коэффициент вариации. Он равен отношению стандартного отклонения к среднему значению:

$$c_v = \frac{SD}{M} \cdot 100\%$$

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Все расчёты средних показателей проводились на основании данных проверенных однородных выборок.

В случаях, когда объём варьирующего признака для всей совокупности является суммой значений признаков отдельных её единиц, применяется средняя арифметическая – такое среднее значение признака, при вычислении которого общий объём признака в совокупности сохраняется неизменным. Для того чтобы вычислить среднюю арифметическую, необходимо сумму всех значений признаков разделить на их число. Формула:

$$M = \frac{\sum V_i}{n}$$

где n – численность совокупности.

По каждому типу земельных участков представлена своя база объектов-аналогов, которые будут использоваться для анализа и расчётов. Рассмотрим соответствующие выборки.

1. Предложения к продаже земельных участков категории**«Земли населенных пунктов» в Цимлянском районе Ростовской области**

Земельные участки, в предложенной выборке описываются следующими факторами:

- 1) Местоположение, указывающее населенный пункт, в котором находится данный земельный участок;
- 2) Суммарная площадь объекта (кв.м);
- 3) Вид разрешённого использования;
- 4) Вид права;
- 5) Суммарная стоимость земельных участков.
- 6) Первоначальные данные были дополнены рассчитанной удельной стоимостью ЗУ, которая определялась отношением стоимости ЗУ к его суммарной площади.

Анализ предложений к продаже показал, что в отношении земельных участков категории «земли населенных пунктов» промышленного назначения, СНТ, фактор местоположение (нахождение в районном центре или за его пределами) не оказывает значительной роли – как правило, промышленность заинтересована в периферии города и нахождении на важных магистралях, СНТ так же тяготеет к окраинам городов, являясь их неизменным спутником. Поскольку дорожная сеть развита активно по всему Цимлянскому району, в данном случае один из важных факторов – транспортная доступность данных объектов - в рассматриваемых совокупностях примерно одинакова. Поэтому для перечисленных типов земельных участков фактор местоположения не рассматривается.

Жилая и коммерческая недвижимость же более отзывчива именно на приближенность к районному центру. Поэтому цены земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в г. Цимлянске несколько выше, чем на периферии. Так же разный подход и к землям поселений, расположенных на территориях СНТ и ДНП, – в Цимлянске продавцы земельных участков рассматривают их как резерв для расширения города, подразумевают перевод их в другие категории, и цены намного выше, чем в сельских поселениях Цимлянского района. Поэтому для данных типов недвижимости были созданы отдельные выборки.

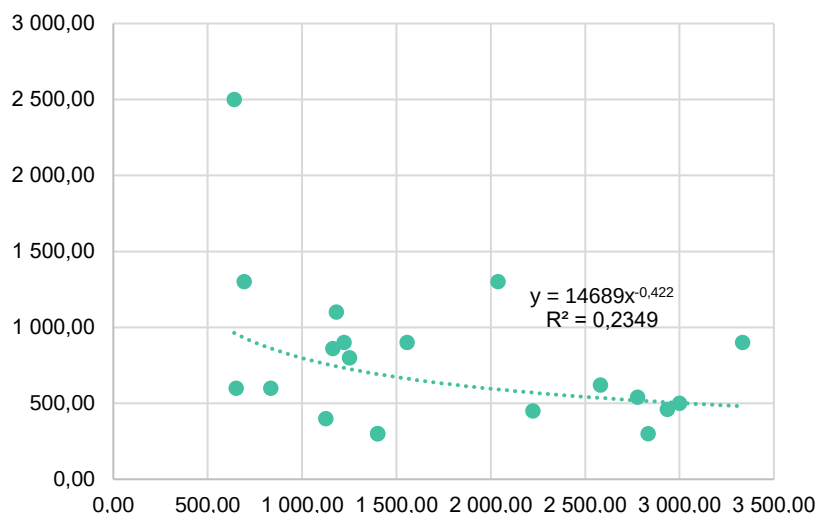
1.1 Земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, находящиеся в г. Цимлянске.

Городская земля – ресурс ценный, поэтому, как правило, ИЖС располагаются на небольших участках, однако встречаются и более крупные участки - 2 500,00 кв.м.

Средняя цена предложения к продаже земельных участков под индивидуальную жилищную застройку в г. Цимлянске составила 1 741,68 руб./кв. м в диапазоне от 640,00 руб./кв. м до 3 333,33 руб./кв. м.

Зависимость средних цен предложений к продаже земельных участков от площади отражена на рисунке. Она находит отражение в полиномиальной зависимости.

Зависимость средних цен предложений к продаже земельных участков для ИЖС от площади, г.Цимлянск



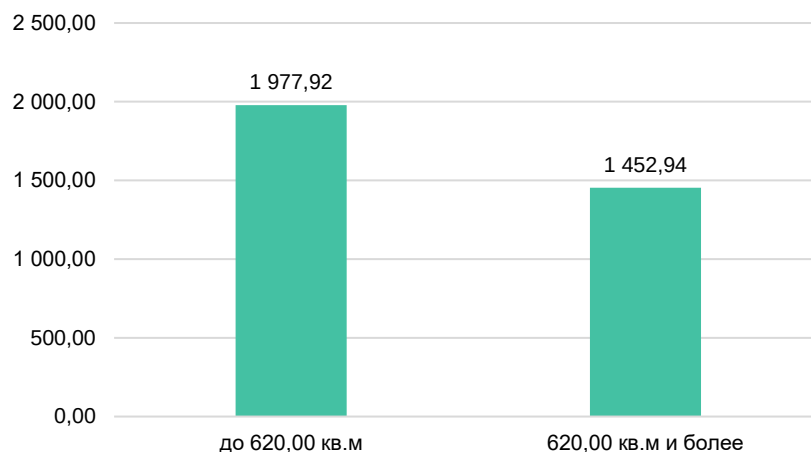
Источник: Выборка представлена в Приложении 1

На приведенном графике значение квадрата коэффициента аппроксимации R^2 составляет **0,2349**, что говорит о слабой функциональной зависимости цены от площади объекта в исследуемом сегменте.

Однако проверка однофакторной модели показала её несостоятельность. Зависимость показателей слабая. На цену оказывают большее влияние другие факторы. Для того, чтобы получить более точные, максимально приближенные к рынку, показатели средней стоимости 1.00 кв.м земельных участков, была проведена кластеризация земельных участков в зависимости от площади и рассчитаны средние показатели для каждой группы земельных участков.

Было произведено разбиение общей совокупности предложений на 2 выборки: ЗУ с площадью до 620,00 кв. м и ЗУ с площадью 620,00 кв. м и более. На рисунке № 6.4 визуально заметна разница средних цен предложений к продаже.

Средние цены предложений к продаже земельных участков для ИЖС в зависимости от площади в г. Цимлянске



Источник: Выборка представлена в Приложении 1

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

Цифры же говорят о том, что участки меньшей площади на 36,13% дороже, чем большие.

Вид права и транспортная доступность – два фактора, показатели которых одинаковы для всех аналогов: собственность в первом случае, и хорошие подъездные пути – во втором. Они не рассматриваются.

Наличие коммуникаций – фактор, представленный в выборке разнородными качественными данными. Стоит отметить, что не во всех объявлениях эти данные указаны полностью, что затрудняет систематизацию. Может использоваться для экспертной поправки полученных результатов.

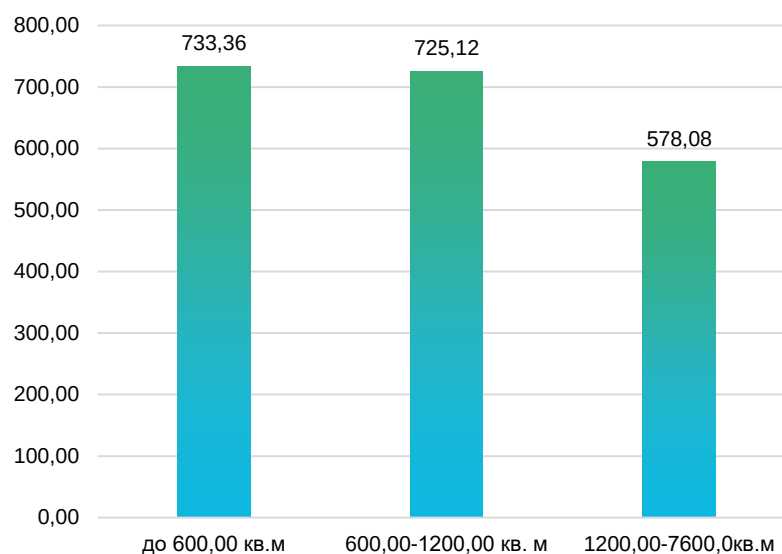
1.2. Земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, находящиеся в сельских поселениях Цимлянского района.

К продаже предлагаются земельные участки разных площадей, от 300,00 кв.м для размещения небольшого дома, до 3 000,00 кв.м. Так же широк и диапазон средних цен: 400,00 – 1 400,00 руб./кв.м.

Для выявления зависимости от площади были выделены группы с диапазоном площадей: до 6,00 соток, от 6,00 до 12,00 соток, свыше 12,00 соток.

Рис. № 6.10

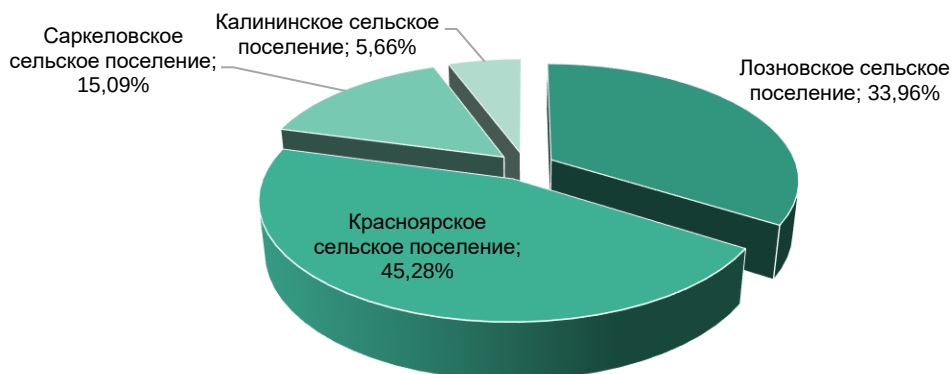
Средние цены предложений к продаже земельных участков для ИЖС в зависимости от площади в сельских поселениях Цимлянского района



Источник: Выборка представлена в Приложении 1

Наибольшее количество предложений к продаже сосредоточено в Красноярском сельском поселении (45,28%). В Лозновском сельском поселении количество предложений к продаже составило 33,96% от общего числа предложений в Цимлянском районе, в Саркеловском сельском поселении – 15,09%, в Калининском сельском поселении – 5,66%. Структура предложения к продаже ЗУ в зависимости от местоположения представлена на нижеследующем рисунке.

Структура предложения к продаже земельных участков категории «Земли населенных пунктов» ИЖС, ЛПХ в зависимости от местоположения, сельские поселения Цимлянского района



Источник: Выборка представлена в Приложении 1

Диапазон цен и средние значения цены предложения к продаже земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских поселениях Цимлянского района представлены в таблице ниже. Следует отметить, что средние значения удельного показателя стоимости условно однородно в рассматриваемых сельских поселениях, верхние границы диапазона присущие земельным участкам, расположенным в административных центрах сельских поселений.

Таб. № 6.8

Диапазон и средние цены предложений к продаже земельных участков под ИЖС, ЛПХ в сельских поселениях Цимлянского района

Местоположение	Средняя цена предложения к продаже ЗУ, руб./кв.м	Диапазон цен предложений к продаже ЗУ, руб./кв.м
Сельские поселения Цимлянского района, в том числе:	682,04	400,00 – 1 400,00
Лозновское сельское поселение	882,48	486,11 – 1 400,00
Красноярское сельское поселение	620,19	437,50 -1 041,67
Саркеловское сельское поселение	611,72	400,00-789,47

Источник: Выборка представлена в Приложении 1

Остальные факторы не рассматриваются на тех же основаниях, что и в предыдущем пункте.

1.3. Земельные участки, предназначенные для ведения хозяйственной деятельности, расположенные на территории СНТ, ДНП.

Участки, предназначенные для размещения садовых и дачных домов представлены садовыми товариществами, диапазон площадей от 600,00 кв.м до 1 600,00 кв.м, диапазон цен предложений к продаже от 223,88 руб./кв. м до 2 255,64 руб./кв.м.

В ходе анализа выборки были выявлены земельные участки, которым присущие критически высокие значения удельного показателя стоимости ввиду расположения на берегу Цимлянского водохранилища.

Предложения к продаже земельных участков категории «Земли населенных пунктов» в СНТ, ДНП с критически высоким значением удельного показателя стоимости руб./кв. м, Цимлянский район

№ п/п	Дата предложения	Адрес объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения к продаже, руб.	Цена предложения к продаже, руб./кв. м	Источник	ВРИ
1	29.05.2024 0:04:09	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский	940,00	1 350 000,00	1 436,17	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._izhs_4449575121	для ведения садоводства
2	06.05.2024 8:03:19	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянский, НСОТ Цимлянский Садовод, массив Обсерватория	1 330,00	3 000 000,00	2 255,64	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_133_sot._izhs_2088651585	земли дачных и садоводческих объединений

Средняя цена предложения к продаже 1.00 кв.м дачного участка без учета критических значений составляет 465,16 рублей – поскольку они находятся в населенных пунктах, то стремятся по показателям к ИЖС, являясь их альтернативой. Минимальная стоимость – 223,88 руб./кв.м – это дачные участки, находящиеся на удалении от остановок общественного транспорта, с минимальным набором коммуникаций. Верхняя граница ценового диапазона – 788,62 руб./кв.м – облагороженные, находящиеся в более удачном месте, а также предназначенные для перевода в другую категорию, поэтому цена на них высока. Факторы, которые влияют на стоимость СНТ – качественные, группировка объектов по этим признакам затруднена, они неоднородны. В целом совокупность данных для анализа однородна, поэтому средние величины отражают реальную ситуацию на рынке.

1.4. Земельные участки, предназначенные для ведения сельскохозяйственной деятельности (СХ).

Земли населенных пунктов, предназначенные для сельскохозяйственной деятельности представлены единичными предложениями, расположенными в Лозновском и Калининском сельских поселениях. Ввиду недостаточного количества предложений не удалось произвести расчет среднего значения и раскрыть диапазон. Информация представлена в нижеследующей таблице.

Таб. № 6.10

Предложения к продаже земельных участков категории «Земли населенных пунктов» сельскохозяйственного назначения, Цимлянский район

№п/п	Дата предложения	Адрес объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения к продаже, руб.	Цена предложения к продаже, руб./кв. м	Источник
1	22.08.2024 2:28:45	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Калининское сельское поселение, станция Калининская, Крутой пер.	9 200,00	270 000,00	29,35	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._snt_dnp_4361901644
2	03.11.2022 22:28:08	Ростовская область, Цимлянский р-н, хутор Лозной, Солнечный пер.	3 300,00	300 000,00	90,91	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_33sot._snt_dnp_2082015607

1.5. Земельные участки промышленного назначения.

Предложение к продаже земельных участков, предназначенных для размещения нежилых объектов представлено 3 объектами, расположенными в районном центре – г. Цимлянске. Средняя цена предложения к продаже земельных участков промышленного назначения составила 884,90 руб./кв.м в диапазоне от 666,67 руб./кв.м до 1000,00 руб./кв.м.

Предложения к продаже земельных участков категории «Земли населенных пунктов» промышленного назначения, Цимлянский район

№п/п	Дата предложения	Адрес объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения к продаже, руб.	Цена предложения к продаже, руб./кв. м	Источник
1	25.10.2024 10:28:46	Ростовская область, Цимлянский, ул. Ломоносова, 6А	16 775,00	16 500 000,00	988,02	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/307444759
2	26.02.2024	Ростовская область, Цимлянский, Красноармейская улица, 68/100	6 000,00	4 000 000,00	666,67	https://onrealty.ru/cimlyansk/kypit-uchastok/31455443
3	22.03.2024	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, Заводская улица, 36	3 000,00	3 000 000,00	1 000,00	https://onrealty.ru/cimlyansk/kypit-uchastok/23497210

1.6. Земельные участки коммерческого назначения.

Предложения к продаже земельных участков для размещения коммерческой недвижимости составили земельные участки в г. Цимлянске, предназначенные под многоэтажную жилую застройку, гостиничный комплекс, объекты торговли. Средняя цена предложения к продаже земельных участков коммерческого назначения составила 6 379,37 руб./кв.м в диапазоне от 2 058,82 руб./кв.м до 12 500,00 руб./кв.м. Информация о данных ЗУ представлена в нижеследующей таблице.

Предложения к продаже земельных участков категории ЗНП, предназначенных под многоэтажную жилую застройку, гостиничный комплекс, объекты торговли, г. Цимлянский

№п/п	Дата предложения	Адрес объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения к продаже, руб.	Цена предложения к продаже, руб./кв. м	Источник	ВРИ
1	25.10.2024 15:34:12	Ростовская область, Цимлянский, Газетный пер.	1 600,00	20 000 000,00	12 500,00	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/308330226/	Многоэтажная жилая застройка
2	10.03.2024 3:51:29	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский	2 000,00	12 000 000,00	6 000,00	https://www.avito.ru/t/simlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2096837743	гостиница
3	18.01.2024 15:45:36	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, Донская ул.	2 420,00	12 000 000,00	4 958,68	https://www.avito.ru/t/simlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_242_sot_izhs_3597359295	Многоэтажная жилая застройка
4	10.05.2024 19:32:55	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянский, Заводская ул., 1	1 700,00	3 500 000,00	2 058,82	https://www.avito.ru/t/simlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_937163302	торговля

ЗУ № п/п 1 обладает наибольшей инвестиционной привлекательностью ввиду расположения в центре города Цимлянского. ЗУ № п/п 4 имеет строение площадью 70,00 кв.м.

1.7. Земельные участки рекреационного назначения.

Цимлянский район расположен в северо-восточной части Ростовской области. Граничит с Морозовским, Константиновским и Волгодонским районами, с городом Волгодонском и Волгоградской областью. Восточная часть района примыкает к Цимлянскому водохранилищу. Географическое местоположение формирует наличие земель рекреационного назначения, расположенных как в Цимлянском районе, так и в граничащим с ним городе Волгодонске и Волгодонском городском округе. В связи с этим, был произведен расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м земель рекреационного назначения в Цимлянском и Волгодонском районах, учитывая схожесть географического местоположения. Средняя цена предложения к продаже земельных участков рекреационного назначения в Цимлянском и Волгодонском районах составила 1 586,14

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

руб./кв. м в диапазоне от 639,25 руб./кв. м до 2 500,00 руб./кв. м. Предложение к продаже представлено 6 объектами, информация о которых приведена в нижеследующей таблице.

Таб. № 6.13

Предложения к продаже земельных участков рекреационного назначения, Цимлянский район и Волгодонский район

№п/п	Дата предложения	Адрес объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения к продаже, руб.	Цена предложения к продаже, руб./кв. м	Источник
1	4.11.2024	Ростовская обл., Волгодонск, ул. Отдыха, 2	9 386,00	6 000 000,00	639,25	https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot._promnaznacheniya_3824894525
2	23.10.2024	Ростовская обл., Волгодонск, ул. Отдыха, 37	20 000,00	32 000 000,00	1 600,00	https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3382291946
3	17.11.2024	Ростовская обл., Волгодонск, ул. Отдыха, 59А	2 100,00	5 000 000,00	2 380,95	https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._izhs_4032044552
4	1.11.2024	Ростовская обл., Волгодонск, ул. Отдыха, 59	5 200,00	8 580 000,00	1 650,00	https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot._izhs_4419801012
5	1.11.2024	Ростовская обл., г.о. Волгодонск, Лодочная ул.	1 000,00	2 500 000,00	2 500,00	https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_4530501914
6	13.11.2024	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский	12 000,00	8 960 000,00	746,67	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_izhs_4490213976

2. Предложения к продаже земельных участков категории земли сельскохозяйственного назначения в Цимлянском районе Ростовской области

Земли Ростовской области плодородны и востребованы. Сельскохозяйственные предприятия района специализируются на производстве зерновых культур, подсолнечника, кормов. Наиболее удобны в обработке земли, находящиеся у автомобильных магистралей – это упрощает подъезд техники для удобрения, посева и уборки участка. С другой стороны, такие земли, особенно небольших площадей, могут быть интересны в целях перевода в другую категорию. Они зачастую рассматриваются как резерв для расширения населенных пунктов.

Земельные участки, в предложенной выборке описываются следующими факторами:

- 1) Местоположение;
- 2) Суммарная площадь объекта (кв.м);
- 3) Вид разрешённого использования;
- 4) Суммарная стоимость земельных участков.
- 5) Первоначальные данные были дополнены рассчитанной удельной стоимостью ЗУ, которая определялась отношением стоимости ЗУ к его суммарной площади.

Выборка предложений к продаже земельных участков сельхозназначения включает объекты, расположенные в населённых пунктах Цимлянского района и вблизи районного центра г. Цимлянска. Выборка представлена 4 предложениями к продаже, по всем объектам к продаже предлагается право собственности.

Среднее значение удельного показателя стоимости 1 кв.м земельных участков сельхозназначения составило 9,07 руб./кв.м в диапазоне от 7,50 руб./кв.м до 10,67 руб./кв.м.

3. Предложения к продаже земельных участков категории «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» в Цимлянском районе Ростовской области

Предложения к продаже земельных участков категории «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» в Цимлянском районе Ростовской области за рассматриваемый период отсутствуют.

Экономический анализ рынка земельных участков Цимлянского района Ростовской области показал зависимость цен на недвижимость от инфраструктуры населенных пунктов, от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций, локальных характеристик местоположения в границах населенных пунктов, близости к Цимлянскому водохранилищу; цены дачных участков стремятся к показателям ИЖС, поскольку они находятся в населенных пунктах и являются альтернативой участкам ИЖС.

Предложения к продаже промышленной недвижимости тяготеют к промышленным центрам – специализированным базам, складским комплексам – где так же есть необходимые условия для работы. Сельскохозяйственные земли, находящиеся непосредственно около автомагистрали, также высоко ценятся – это значительно облегчает сельскохозяйственные работы. Учитывая особенности географического местоположения Цимлянского района, непосредственную близость к водоемам, благоприятные климатические условия пользуются спросом земельные участки под объекты рекреации. Стоит отметить, что описанные факторы являются атрибутивными и не поддаются количественной оценке – поэтому в дальнейшем для их учёта применяются экспертные поправки.

Для части типов недвижимости можно выделить фактор суммарной площади – при её увеличении удельная цена 1.00 кв.м снижается. Земельные участки, на цену которых данный фактор не оказывает воздействия, характеризуются узкими диапазонами удельных цен предложений к продаже, и для них показательной является именно общая средняя цена. Ниже представлена сводная таблица средних цен и диапазонов цен предложений к продаже, составленная на основе проведённого экономического анализа.

Таб. № 6.14

Средние цены предложений к продаже земельных участков с диапазонами, в зависимости от типа участка и площади

Типы земельных участков	Диапазоны площадей	Средняя цена предложения к продаже ЗУ, руб./кв.м	Диапазон цен предложений к продаже ЗУ, руб./кв.м
1. Земли населенных пунктов			
г. Цимлянск			
1.1. ИЖС	до 620,00 кв.м	1 977,92	650,00-3 000,00
	620,00 кв.м и более	1 452,94	640,00 – 3 333,33
Цимлянский район			
1.2. ИЖС, ЛПХ		682,04	400,00 – 1 400,00
1.3. СНТ		465,16	223,88 – 788,62

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

Типы земельных участков	Диапазоны площадей	Средняя цена предложения к продаже ЗУ, руб./кв.м	Диапазон цен предложений к продаже ЗУ, руб./кв.м
1.5. Промышленного назначения		884,90	666,67-1 000,00
1.6. Коммерческого назначения		6 379,37	2 058,82-12 500,00
1.7. Рекреационного назначения*		1 586,14	639,25-2 500,00
2. Сельскохозяйственные земли			
2.3. СХ	Свыше 10 000,00 кв.м	9,07	7,50 – 10,67

* в расчете среднего значения цены предложения к продаже земельных участков рекреационного назначения участвовали предложения к продаже, расположенные в Волгодонском районе.

Предложение к аренде земельных участков в Цимлянском районе.

Предложение к аренде земельных участков представлено единичным объектом: земельный участок сельхозназначения площадью 70,00 Га с удельным показателем стоимости 685,71 руб./га/год. Данные представлены в нижеследующей таблице.

Таб. № 6.15

Предложение к аренде земельных участков, Цимлянский район

№п/п	Дата предложения	Адрес объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения к продаже, руб.	Цена предложения к продаже, руб./кв. м	Источник	Категория
1	17.04.2024 12:02:00	17.04.2024 12:02:00	70,00	48 000,00	685,71	https://www.avito.ru/simlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_70_ga_snt_dnp_4146406639	Сельхозназначение

Выводы

Выборка предложений к продаже земельных участков в Цимлянском районе Ростовской области за анализируемый период 2022-2024гг составила 103 объекта. Большую часть представленных к продаже объектов составляют земли населенных пунктов (90,29%). 3,88% – земли сельскохозяйственного назначения, 5,83% земли под объекты рекреации, предложения к продаже земель категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» за рассматриваемый период в Цимлянском районе отсутствуют.

Предложение к продаже земельных участков категории «Земли населенных пунктов» представлено различными видами разрешенного использования: самый многочисленный из них – 67,74% - земли для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), 10,75% - земли для личного подсобного хозяйства (ЛПХ), земли для размещения садовых и дачных домов формируют 11,83%, земли поселений промышленного назначения составляют долю 3,23%, земли поселений сельскохозяйственного назначения - 2,15%, земли для многоэтажной жилой застройки представлены в г. Цимлянске и составляют 2,15% предложения, доля земель для размещения гостиниц и туристических комплексов составляет 1,08%, земли для размещения объектов торговли – 1,08% предложения.

Земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, находящиеся в г. Цимлянске имеют более высокие удельные показатели стоимости в отличие от аналогичных земельных участков, расположенных в сельских поселениях Цимлянского района. Городская земля – ресурс ценный, поэтому, как правило, ИЖС располагаются на небольших участках, однако встречаются и более

крупные участки - 2 500,00 кв.м. Средняя цена предложения к продаже земельных участков под индивидуальную жилищную застройку в г. Цимлянске составила 1 741,68 руб./кв. м в диапазоне от 640,00 руб./кв. м до 3 333,33 руб./кв. м.

Анализ зависимости средних цен предложений к продаже земельных участков ИЖС в г. Цимлянске от площади показал необходимость разбиения общей совокупности предложений на 2 выборки: ЗУ с площадью до 620,00 кв. м и ЗУ с площадью 620,00 кв. м и более. При этом, удельное значение показателя стоимости земельных участков площадью до 620,00 кв. м составило 1 977,92 руб./кв. м; земельных участков, площадью свыше 620,00 кв.м – 1 452,94 руб./кв.м. Из чего следует вывод: участки меньшей площади на 36,13% дороже, чем бОльшие.

Земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, находящиеся в сельских поселениях Цимлянского района предлагаются в диапазоне площадей от 300,00 кв.м до 3 000,00 кв.м. Средняя цена предложения к продаже таких участков составила 682,04 руб./кв.м в диапазоне 400,00 – 1 400,00 руб./кв.м.

Для выявления зависимости от площади были выделены группы с диапазоном площадей: до 6,00 соток, от 6,00 до 12,00 соток (удельная цена в 2 раза ниже, чем у первой группы), свыше 12,00 соток (удельная цена на 1,71% ниже, чем у второй группы).

Анализ показал, что наибольшее количество предложений к продаже сосредоточено в Красноярском сельском поселении (45,28%). В Лозновском сельском поселении количество предложений к продаже составило 33,96% от общего числа предложений в Цимлянском районе, в Саркеловском сельском поселении – 15,09%, в Калининском сельском поселении – 5,66%. При этом, средняя цена предложения к продаже земельных участков под ИЖС в Лозновском сельском поселении составила 882,48 руб./кв. м в диапазоне от 486,11 – 1 400,00 руб./кв. м., в Красноярском сельском поселении 620,19 руб./кв. м в диапазоне 437,50 - 1 041,67 руб./кв. м, в Саркеловском сельском поселении 611,72 руб./кв. м в диапазоне 400,00-789,47руб./кв. м.

Предложение к продаже земельных участков, предназначенных для ведения хозяйственной деятельности, расположенных на территории СНТ, ДНП, представлено в диапазоне площадей от 600,00 кв.м до 1 600,00 кв.м, среднее значение цены предложения к продаже составило 465,16 руб./кв.м в диапазоне от 223,88 руб./кв. м до 788,62 руб./кв.м. Минимальная стоимость характерна для дачных участков, находящихся на отдалении от остановок общественного транспорта, с минимальным набором коммуникаций. Верхняя граница ценового диапазона –облагороженные, находящиеся в более удачном месте, а также предназначенные для перевода в другую категорию участки, поэтому цена на них высока.

Земли населенных пунктов, предназначенные для сельскохозяйственной деятельности представлены единичными предложениями, расположенными в Лозновском и Калининском сельских поселениях. Ввиду недостаточного количества предложений не удалось произвести расчет среднего значения и раскрыть диапазон.

Предложение к продаже земельных участков, предназначенных для размещения нежилых объектов представлено 3 объектами, расположенными в районном центре – г. Цимлянске. Средняя цена предложения к продаже земельных участков промышленного назначения составила 884,90 руб./кв.м в диапазоне от 666,67 руб./кв.м до 1000,00 руб./кв.м.

Предложение к продаже земельных участков для размещения коммерческой недвижимости составили земельные участки в г. Цимлянске, предназначенные под многоэтажную жилую застройку, гостиничный комплекс, объекты торговли. Средняя

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

цена предложения к продаже земельных участков коммерческого назначения составила 6 379,37 руб./кв.м в диапазоне от 2 058,82 руб./кв.м до 12 500,00 руб./кв.м.

Цимлянский район расположен в северо-восточной части Ростовской области. Граничит с Морозовским, Константиновским и Волгодонским районами, с городом Волгодонском и Волгоградской областью. Восточная часть района примыкает к Цимлянскому водохранилищу. Географическое местоположение формирует наличие земель рекреационного назначения, расположенных как в Цимлянском районе, так и в граничащим с ним городе Волгодонске и Волгодонском городском округе. В связи с этим, был произведен расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м земель рекреационного назначения в Цимлянском и Волгодонском районах, учитывая схожесть географического местоположения. Средняя цена предложения к продаже земельных участков рекреационного назначения в Цимлянском и Волгодонском районах составила 1586,14 руб./кв. м в диапазоне от 639,25 руб./кв. м до 2 500,00 руб./кв. м.

Выборка предложений к продаже земельных участков сельхозназначения включает объекты, расположенные в населённых пунктах Цимлянского района и вблизи районного центра г. Цимлянска представлена 4 предложениями к продаже. Среднее значение удельного показателя стоимости 1 кв.м земельных участков сельхозназначения составило 9,07 руб./кв.м в диапазоне от 7,50 руб./кв.м до 10,67 руб./кв.м.

Предложение к аренде земельных участков в Цимлянском районе представлено единичным объектом: земельный участок сельхозназначения площадью 70,00 Га с удельным показателем стоимости аренды 685,71 руб./га/год.

Экономический анализ рынка земельных участков Цимлянского района Ростовской области показал зависимость цен на недвижимость от инфраструктуры населенных пунктов, от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций, локальных характеристик местоположения в границах населенных пунктов, близости к Цимлянскому водохранилищу; цены дачных участков стремятся к показателям ИЖС, поскольку они находятся в населенных пунктах и являются альтернативой участков ИЖС.

Предложения к продаже промышленной недвижимости тяготеют к промышленным центрам – специализированным базам, складским комплексам – где так же есть необходимые условия для работы.

Основу экономики Цимлянского района составляют предприятия по производству и переработке сельхозпродукции, в связи с чем востребованы земли сельскохозяйственного назначения. Учитывая особенности географического местоположения Цимлянского района, непосредственную близость к водоемам, благоприятные климатические условия пользуются спросом земельные участки под объекты рекреации.

6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ценообразующие факторы для земельных участков под офисно-торговую застройку

С целью выявления списка ценообразующих факторов Эксперт проанализировал следующие источники информации:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;

- Статистические данные, собранные и подготовленные Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт» /;
- Справочник оценщика недвижимости — 2024 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А., 2024;
- Справочник оценщика недвижимости — 2024 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А., 2024.
- Справочник оценщика недвижимости — 2024 «Земельные сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л. А., 2024.

□ Период окупаемости для земельных участков под офисно-торговую застройку составляет 7 – 13,5 лет;

□ Ставка доходности находится в диапазоне от 6,80% до 14,40%;

□ Местоположение объекта на цену предложения к продаже (аренде) влияет местоположение в пределах региона (влияние фактора — 11-60%):

- областной центр – областные, краевые центры, столицы республик, города Федерального значения;

- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра - населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра (влияние фактора — 11-25%);

- райцентры с развитой промышленностью – райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью (влияние фактора — 20-35%);

- райцентры сельскохозяйственных районов - райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов (влияние фактора — 31-48%);

- прочие населенные пункты – прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) (влияние фактора — 42-60%);

и местоположение в пределах города (влияние фактора — 6-44%):

- центр города – культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструктивные здания постройки конца XIX – начала XX вв. (или же более поздних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны;

- центры деловой активности - зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь город: Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий. Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта (влияние фактора — 6-18%);

- зоны автомагистралей - земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.д.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.д. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений (влияние фактора — 14-27%);

- индивидуальные жилые дома – зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов; (влияние фактора — 20-36%);

- высотная (многоквартирная) жилая застройка – районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры (влияние фактора — 17-31%);

- окраины городов, промзоны – зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города (влияние фактора — 27-44%).

- Местоположение относительно автомагистралей (крупная автодорога с интенсивным транспортным потоком и достаточно большой шириной дорожного полотна) (влияние фактора — 8-25%).

- Местоположение относительно красной линии. Как правило, земельные участки под коммерческую застройку, расположенные на красной линии улиц, характеризующихся высоким пешеходным и транспортным потоком, стоят дороже аналогичных участков, расположенных внутриквартально или на красной линии улиц с более низким пешеходным и автомобильным трафиком (влияние фактора — 9-25%).

- Передаваемые имущественные права: удельная цена предложения к продаже земельных участков в собственности выше удельной цены аналогичных участков, имущественные права на которые долгосрочная/краткосрочная аренда (влияние фактора — 5-38%).

□ Долевая собственность: определена как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью (влияние фактора — 0-27%).

□ Наличие коммуникаций на участке: важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость предложения к продаже (аренде) объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются:

а) Электроснабжение участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением (влияние фактора – 10-30%).

б) Газоснабжение участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением (влияние фактора – 11-29%).

в) Водоснабжение участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением (влияние фактора – 6-26%).

г) Канализация участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией (влияние фактора – 8-27%).

□ Общая площадь (фактор масштаба): чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость предложения к продаже (аренде) единицы площади объекта, действует так называемая «скидка на опт (влияние фактора — 3-85%).

□ Инженерно-геологические условия: отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) (влияние фактора – 12-31%).

□ Инженерно-геологические условия: отношение удельной цены земельных участков под с неправильной формой ЗУ к удельной цене аналогичных участков с правильной формой ЗУ (влияние фактора – 0-16%).

□ Охрана территории: удельная цена предложения к продаже (аренде) земельных участков под ИЖС на неохраняемой территории ниже удельной цены аналогичных участков на охраняемой территории (влияние фактора – 2-19%).

□ Асфальтирование подъездного пути к участку: удельная цена предложения к продаже (аренде) земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия существенно ниже аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями (влияние фактора — 11-22%).

□ Наличие ограждения территории: ограждение участка предоставляет продвинутый уровень безопасности и конфиденциальности. Более того, эстетическая обработка ограждения придает участку ухоженный и аккуратный облик, благодаря чему, как правило, повышается его общая стоимость. Ограждение также может служить для разделения участка на функциональные сегменты, улучшая его функциональность. Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории (влияние фактора — 4-14%).

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

□ **Межевания участка.** Размежеванность земельного участка играет значительную роль в определении его стоимости и оценочной ценности. Этот фактор влияет на границы собственности и правовой статус участка, что имеет важное юридическое значение. Отношение удельной цены размежеванных земельных участков к удельной цене аналогичных размежеванных земельных участков (влияние фактора — 7-20%).

□ **Наличие зданий, строений, сооружений под снос.** Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений. Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене аналогичных земельных участков без таких зданий, строений, сооружений (влияние фактора — 10-20%).

□ **Категория автодороги (интенсивность транспортного потока).** Одним из основных критериев коммерческой привлекательности ЗУ является категория автомобильной дороги, вдоль которой расположен земельный участок. Данный показатель представляет собой усредненное значение количества автотранспортных средств, проходящих по трассе за сутки (влияние фактора — 14-27%). Интенсивность движения в зависимости от категории автодороги:

- IА. IБ. IВ – магистральные автомобильные дороги общегосударственного значения (интенсивность движения – 14 001 и более авт./сут.).
- II – магистральные автомобильные дороги республиканского, областного(краевого) значения (интенсивность движения – 6 001 – 14 000 авт./сут.).
- III – автомобильные дороги общегосударственного республиканского, областного (краевого) значения (не отнесенные к I и II категориям), дороги местного значения (интенсивность движения – 2 001 – 6 000 авт./сут.).
- IV – автомобильные дороги республиканского, областного (краевого) значения и дороги местного значения (не отнесенные к I, II и III категориям) (интенсивность движения – 401 – 2 000 авт./сут.).
- IVA-р,0 IVБ-р, IVA-п, IVБ-п, VA, VB – автомобильные местного значения (кроме отнесенных к III и IV категориям) (интенсивность движения – от 50 до 400 авт./сут.).

Ценообразующие факторы для земельных участков промышленного назначения

□ **Период окупаемости для земельных участков промышленного назначения** составляет 6 - 13 лет;

□ **Ставка доходности** находится в диапазоне от 7,00% до 14,60%;

□ **Местоположение объекта на цену предложения к продаже (аренде)** влияет местоположение в пределах региона (влияние фактора — 10-61%):

- областной центр – областные, краевые центры, столицы республик, города Федерального значения;

- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра - населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра (влияние фактора — 10-25%);

- райцентры с развитой промышленностью – райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью (влияние фактора — 20-36%);

- райцентры сельскохозяйственных районов - райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов (влияние фактора — 32-49%);

- прочие населенные пункты – прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) (влияние фактора — 43-61%);

и местоположение в пределах города (влияние фактора — 7-37%):

- центр города – культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструктивные здания постройки конца XIX – начала XX вв. (или же более поздних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны;

- центры деловой активности - зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города: Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий. Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта (влияние фактора — 7-19%);

- зоны автомагистралей - земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.д.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.д. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений (влияние фактора — 10-22%);

- индивидуальные жилые дома – зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов; (влияние фактора — 19-33%);

- высотная (многоквартирная) жилая застройка – районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры (влияние фактора — 18-32%);

- окраины городов, промзоны – зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города (влияние фактора — 20-37%).

□ Местоположение относительно автомагистралей (крупная автодорога с интенсивным транспортным потоком и достаточно большой шириной дорожного полотна) (влияние фактора — 7-21%).

□ Передаваемые имущественные права: удельная цена предложения к продаже земельных участков в собственности выше удельной цены аналогичных участков, имущественные права на которые долгосрочная/краткосрочная аренда (влияние фактора — 8-33%).

□ Долевая собственность: определена как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью (влияние фактора — 0-27%).

□ Наличие коммуникаций на участке: важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость предложения к продаже (аренде) объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются:

а) Электроснабжение участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением (влияние фактора – 0-20%).

б) Газоснабжение участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением (влияние фактора – 2-16%).

в) Водоснабжение участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением (влияние фактора – 7-29%).

г) Канализация участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией (влияние фактора – 14-35%).

□ Общая площадь (фактор масштаба): чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость предложения к продаже (аренде) единицы площади объекта, действует так называемая «скидка на опт (влияние фактора — 12-96%).

□ Инженерно-геологические условия: отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъемами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) (влияние фактора – 10-32%).

□ Инженерно-геологические условия: отношение удельной цены земельных участков под с неправильной формой ЗУ к удельной цене аналогичных участков с правильной формой ЗУ (влияние фактора – 0-7%).

□ Охрана территории: удельная цена предложения к продаже (аренде) земельных участков под ИЖС на неохраняемой территории ниже удельной цены аналогичных участков на охраняемой территории (влияние фактора – 2-19%).

□ Асфальтирование участка. Наличие асфальтирования, как элемента благоустройства, на земельном участке, чаще всего увеличивает его стоимость по сравнению с аналогичными участками без покрытия (влияние фактора – 7-18%).

□ Асфальтирование подъездного пути к участку: удельная цена предложения к продаже (аренде) земельных участков с подъездными путями без покрытия существенно ниже аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями (влияние фактора — 8-20%).

□ Наличие ограждения территории: ограждение участка предоставляет продвинутый уровень безопасности и конфиденциальности. Более того, эстетическая обработка ограждения придает участку ухоженный и аккуратный облик, благодаря чему, как правило, повышается его общая стоимость. Ограждение также может служить для разделения участка на функциональные сегменты, улучшая его функциональность. Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории (влияние фактора — 7-18%).

□ Межевания участка. Размежеванность земельного участка играет значительную роль в определении его стоимости и оценочной ценности. Этот фактор влияет на границы собственности и правовой статус участка, что имеет важное юридическое значение. Отношение удельной цены размежеванных земельных участков к удельной цене аналогичных размежеванных земельных участков (влияние фактора — 6-20%).

□ Наличие зданий, строений, сооружений под снос. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений. Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене аналогичных земельных участков без таких зданий, строений, сооружений (влияние фактора — 10-20%).

□ Наличие свободного подъезда к участку. Наличие и качество подъездных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков (влияние фактора — 9-24%).

□ Наличие железнодорожной ветки. Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости (влияние фактора — 4-13%).

□ Категория автодороги (интенсивность транспортного потока). Одним из основных критериев коммерческой привлекательности ЗУ является категория автомобильной дороги, вдоль которой расположен земельный участок. Данные показатель представляет собой усредненное значение количества автотранспортных средств, проходящих по трассе за сутки (влияние фактора — 14-26%). Интенсивность движения в зависимости от категории автодороги:

- IА. IБ. IВ – магистральные автомобильные дороги общегосударственного значения (интенсивность движения – 14 001 и более авт./сут.).

- II – магистральные автомобильные дороги республиканского, областного(краевого) значения (интенсивность движения – 6 001 – 14 000 авт./сут.).

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

- III – автомобильные дороги общегосударственного республиканского, областного (краевого) значения (не отнесенные к I и II категориям), дороги местного значения (интенсивность движения – 2 001 – 6 000 авт./сут.).
- IV – автомобильные дороги республиканского, областного (краевого) значения и дороги местного значения (не отнесенные к I, II и III категориям) (интенсивность движения – 401 – 2 000 авт./сут.).
- IVA-р,0 IVБ-р, IVA-п, IVБ-п, VA, VB – автомобильные местного значения (кроме отнесенных к III и IV категориям) (интенсивность движения – от 50 до 400 авт./сут.)

Ценообразующие факторы для земельных участков сельскохозяйственного назначения

□ Период окупаемости для земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет 6 - 13 лет;

□ Ставка доходности находится в диапазоне от 5,80% до 16,40%;

□ Местоположение объекта. На цену предложения к продаже (аренде) земельных участков влияет:

□ - расположение земельного участка по отношению к общей инфраструктуре - близость к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям (11,00-30,00%)

□ - расположение земельных участков относительно пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (для земельных участков под пашни) (9,00-28,00%)

□ - расположение относительно хозяйственных центров – животноводческих комплексов, пунктов приема и переработки (влияние фактора для земельных участков под кормовые угодья) (11,00-23,00%)

□ Наличие подъездных путей с твердым покрытием: наличие и качество подъездных путей с твердым покрытием, ведущих непосредственно к участку, является фактором повышения стоимости земельного участка. (15,00-20,00%)

□ Общая площадь (фактор масштаба): чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость предложения к продаже (аренде) единицы площади объекта. Наиболее ликвидными являются земельные участки с общей площадью до 10,00 га (влияние фактора — 6-28%).

□ Агроклиматический потенциал: природно-климатические условия определяют тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, выбор наилучших и наиболее доходных для определенного района культур. Природная составляющая сказывается на урожайности сельскохозяйственных культур и, как следствие, на стоимости земельного участка (влияние фактора 20 – 28%).

□ Рельеф земельного участка: как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких, как заболоченность, подтопления, сложный рельеф, подверженность оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельного участка и его стоимость (влияние фактора для земельных участков под пашни 8 – 24%).

□ Конфигурация земельного участка: к технологическим свойствам сельскохозяйственных угодий относятся: энергоемкость почв, контурность полей (рабочих участков), размер, конфигурация и их изрезанность препятствиями механизированной обработки, внутривладельческая удаленность полей, высота над уровнем моря (для горных и предгорных зон). Влияние данного фактора составляет 12-36%.

❑ Передаваемые имущественные права: удельная цена предложения к продаже земельных участков в собственности выше удельной цены аналогичных участков, имущественные права на которые долгосрочная/краткосрочная аренда (влияние фактора 3-29%).

❑ Наличие орошения: земельные участки, оснащенные оросительной, дренажной системой и необходимыми гидротехническими сооружениями стоят дороже, чем не подготовленные земельные участки без орошения (влияние фактора 6- 35%).

❑ Наличие осушения: земельные участки, подверженные подтоплению (в зоне повышенного увлажнения), обеспеченные дренажной системой, стоят дороже, чем не подготовленные земельные участки без дренажных систем (влияние фактора — 7-43%).

❑ Степень заброшенности земельного участка: отношения удельных цен земельных участков в обороте к земельным участкам, заброшенным на протяжении разных периодов, дают неоднозначный показатель, т.е. разброс между ответами экспертов достаточно велик. Это объясняется тем, что в различных регионах интенсивность процессов зарастания пахотных угодий кустарником, порослью деревьев и сорной растительностью разная, и, соответственно, отношения удельных цен различаются в разы (влияние фактора 7-24%).

Сложность анализа спроса зависит от целевого использования земельного участка и возрастает по мере перехода от незастроенных участков к уже освоенным городским территориям.

Кроме вышеперечисленных объективных (внешних) факторов, спрос подвержен воздействию и субъективных факторов (вторичный спрос). К ним относятся: особый интерес покупателей к данному объекту, который объясняется, например, интересом к примыкающему участку земли, воздействие рекламы, особые условия продавца или покупателя (ограничения во времени, схемы финансирования сделки и др.), стремление покупателя к монополии на данном сегменте рынка.

Соотношение спроса и предложения как основа механизма рыночного саморегулирования объясняет большие различия в цене земельных участков в зависимости от их целевого назначения, разрешенного использования и местоположения, т.е. находящихся в населенных пунктах или за их пределами, в центре или на окраине городов.

Вследствие неразвитости земельного рынка в России и наличия многочисленных ограничений на всех уровнях административной власти на земельные участки не всегда в полной мере отражают соотношение спроса и предложения.

Ценообразующие факторы для земельных участков ИЖС

- ❑ Период окупаемости для земельных участков ИЖС составляет 7-14 лет;
- ❑ Ставка доходности находится в диапазоне от 5,60% до 14,00%;
- ❑ Местоположение объекта на цену предложения к продаже (аренде) влияет местоположение в пределах региона (влияние фактора — 10-61%):
 - областной центр – областные, краевые центры, столицы республик, города Федерального значения;
 - населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра - населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра (влияние фактора — 10-25%);
 - райцентры с развитой промышленностью – райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью (влияние фактора — 19-36%);

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

- райцентры сельскохозяйственных районов - райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов (влияние фактора — 30-48%);

- прочие населенные пункты – прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) (влияние фактора — 42-61%);

и местоположение в пределах города (влияние фактора — 7-43%):

- центр города – культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструктивные здания постройки конца XIX – начала XX вв. (или же более поздних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны;

- центры деловой активности - зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь город: Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий. Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта (влияние фактора — 7-18%);

- зоны автомагистралей - земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.д.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.д. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений (влияние фактора — 19-33%);

- индивидуальные жилые дома – зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов; (влияние фактора — 17-32%);

- высотная (многоквартирная) жилая застройка – районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы

(построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры (влияние фактора — 17-31%);

- окраины городов, промзоны – зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города (влияние фактора — 28-43%).

□ Передаваемые имущественные права: удельная цена предложения к продаже земельных участков в собственности выше удельной цены аналогичных участков, имущественные права на которые долгосрочная/краткосрочная аренда (влияние фактора — 5-37%).

□ Долевая собственность: определена как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью (влияние фактора — 0-27%).

□ Наличие коммуникаций на участке: важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость предложения к продаже (аренде) объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются:

а) Электроснабжение участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением (влияние фактора – 6-28%).

б) Газоснабжение участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением (влияние фактора – 0-25%).

в) Водоснабжение участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением (влияние фактора – 4-21%).

г) Канализация участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией (влияние фактора – 7-32%).

□ Общая площадь (фактор масштаба): чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость предложения к продаже (аренде) единицы площади объекта, действует так называемая «скидка на опт». Наиболее ликвидными являются земельные участки с общей площадью до 1 500,00 кв. м (влияние фактора — 3-99%).

□ Инженерно-геологические условия: отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) (влияние фактора – 6-26%).

□ Инженерно-геологические условия: отношение удельной цены земельных участков под с неправильной формой ЗУ к удельной цене аналогичных участков с правильной формой ЗУ (влияние фактора – 0-19%).

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

□ Охрана территории: удельная цена предложения к продаже (аренде) земельных участков под ИЖС на неохраняемой территории ниже удельной цены аналогичных участков на охраняемой территории (влияние фактора – 3-22%).

□ Асфальтирование подъездного пути к участку: удельная цена предложения к продаже (аренде) земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия существенно ниже аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями (влияние фактора — 1-13%).

□ Наличие ограждения территории: ограждение участка предоставляет продвинутый уровень безопасности и конфиденциальности. Более того, эстетическая обработка ограждения придает участку ухоженный и аккуратный облик, благодаря чему, как правило, повышается его общая стоимость. Ограждение также может служить для разделения участка на функциональные сегменты, улучшая его функциональность. Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории (влияние фактора — 4-16%).

□ Межевания участка. Размежеванность земельного участка играет значительную роль в определении его стоимости и оценочной ценности. Этот фактор влияет на границы собственности и правовой статус участка, что имеет важное юридическое значение. Отношение удельной цены размежеванных земельных участков к удельной цене аналогичных размежеванных земельных участков (влияние фактора — 8-20%).

□ Наличие зданий, строений, сооружений под снос. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений. Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене аналогичных земельных участков без таких зданий, строений, сооружений (влияние фактора — 10-20%).

□ Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков: для земельных участков под жилую застройку важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность, природные объекты, которые повышают их стоимость. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами (влияние фактора — 11-26%).

□ Близость к объектам, нарушающим экологию местности. Под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них. (влияние фактора — 13-24%).

Ценообразующие факторы для земельных участков под объекты рекреации

□ Период окупаемости для земельных участков под объекты рекреации составляет 6 – 13 лет;

□ Ставка доходности находится в диапазоне от 6,00% до 14,00%;

□ Местоположение объекта на цену предложения к продаже (аренде) влияет местоположение в пределах региона (влияние фактора — 9-56%):

- областной центр – областные, краевые центры, столицы республик, города Федерального значения;

- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра - населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра (влияние фактора — 9-24%);

- райцентры с развитой промышленностью – райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью (влияние фактора — 18-35%);

- райцентры сельскохозяйственных районов - райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов (влияние фактора — 27-45%);

- прочие населенные пункты – прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) (влияние фактора — 36-56%);

□ Передаваемые имущественные права: удельная цена предложения к продаже земельных участков в собственности выше удельной цены аналогичных участков, имущественные права на которые долгосрочная/краткосрочная аренда (влияние фактора — 9-32%).

□ Долевая собственность: определена как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью (влияние фактора — 0-27%).

□ Наличие коммуникаций на участке: важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость предложения к продаже (аренде) объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются:

а) Электроснабжение участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением (влияние фактора – 0-24%).

б) Газоснабжение участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением (влияние фактора – 13-35%).

в) Водоснабжение участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением (влияние фактора – 14-38%).

г) Канализация участка: отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией (влияние фактора – 11-32%).

□ Общая площадь (фактор масштаба): чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость предложения к продаже (аренде) единицы площади объекта, действует так называемая «скидка на опт (влияние фактора — 2-78%).

□ Инженерно-геологические условия: отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) (влияние фактора – 9-28%).

□ Охрана территории: удельная цена предложения к продаже (аренде) земельных участков под ИЖС на неохраняемой территории ниже удельной цены аналогичных участков на охраняемой территории (влияние фактора – 9-25%).

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

□ **Асфальтирование подъездного пути к участку:** удельная цена предложения к продаже (аренде) земельных участков с подъездными путями без покрытия существенно ниже аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями (влияние фактора — 5-16%).

□ **Наличие ограждения территории:** ограждение участка предоставляет продвинутый уровень безопасности и конфиденциальности. Более того, эстетическая обработка ограждения придает участку ухоженный и аккуратный облик, благодаря чему, как правило, повышается его общая стоимость. Ограждение также может служить для разделения участка на функциональные сегменты, улучшая его функциональность. Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории (влияние фактора — 5-16%).

□ **Межевания участка.** Размежеванность земельного участка играет значительную роль в определении его стоимости и оценочной ценности. Этот фактор влияет на границы собственности и правовой статус участка, что имеет важное юридическое значение. Отношение удельной цены размежеванных земельных участков к удельной цене аналогичных размежеванных земельных участков (влияние фактора — 7-20%).

□ **Наличие зданий, строений, сооружений под снос.** Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений. Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене аналогичных земельных участков без таких зданий, строений, сооружений (влияние фактора — 10-20%).

7. РАЗРАБОТКА МОДЕЛИ РАСЧЕТА СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ БЕЗ ТОРГОВ, НА ОСНОВЕ ПРИНЦИПА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБОСНОВАННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Согласно п. 1 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная ЗК РФ.¹⁰

В соответствии с п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ¹¹ порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В результате чего Правительством Ростовской области утверждено Постановление от 02.03.2015 № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области»¹². Данным постановлением утверждаются Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области.

Правительством Ростовской области рекомендовано органам местного самоуправления муниципальных образований Ростовской области привести свои нормативные правовые акты в соответствие с постановлением.

Существенным фактором при процедуре взимания арендной платы за земельные участки является удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), поскольку размер арендной платы определяется путем последовательного перемножения кадастровой стоимости земельного участка, ставки арендной платы и индексов уровня инфляции, предусмотренных федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленных по состоянию на начало очередного финансового года. При этом индексация размера арендной платы производится начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Формула расчета имеет вид:

$$\text{АП} = \text{КС} \times \text{САП} \times \text{Ки}, \text{ где} \quad (1)$$

АП - арендная плата земельного участка в рублях;

КС - кадастровая стоимость земельного участка;

САП- ставка арендной платы земельного участка;

Ки - индекс инфляции на финансовый год.

¹⁰ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/22cecbad902417f2ad8b116f1c26323322077401/?ysclid=lee11pbe55571573039

¹¹ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/d0a9a46f591da4e0a808648d8da69fe75b6959ea/?ysclid=lee0yse226342473499

¹² <https://www.donland.ru/documents/2222/?ysclid=ledy5gtptq842402161>

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (в последней редакции) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»¹³ сформулированы следующие принципы определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности:

1) принцип 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;

2) принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя. При этом составные части формулы, в соответствии с которой определяется размер арендной платы (за исключением показателя уровня инфляции и кадастровой стоимости), могут изменяться в большую сторону не чаще одного раза в 3 года;

3) принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

4) принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

5) принцип 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;

6) принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;

7) принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

¹³ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89826/?ysclid=lee2bysy7s210398552

Согласно принципу экономической обоснованности, арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок. В свою очередь доходность земельного участка будет зависеть от доходности проекта девелопмента (т.е. от полезности или доходности построенного на земельном участке объекта недвижимости и соответствия существующим в данном регионе стандартам, потребностям и ожиданиям).

Таким образом, экономическое обоснование подразумевает проведение анализа экономических показателей, на основании которого можно сделать выводы.

Экономический анализ может быть количественным и качественным. Под количественным анализом понимают анализ, включающий проведения расчетов. Под качественным анализом понимают сравнение количественных показателей без проведения расчетов с использованием логических выводов. В работе были использованы оба вида анализа, в зависимости от наличия исходного вида информации.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления.

Решением Собрания депутатов Цимлянского района от 06.03.2015 № 437 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Цимлянский район»¹⁴ утвержден Порядок определения размера арендной платы, условия и сроки внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Цимлянский район», и установлены ставки арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Цимлянский район».

Размер арендной платы при аренде земельных участков, расположенных на территории Цимлянского района, в расчете на год определяется одним из следующих способов:

- 1) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- 2) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона;
- 3) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;

- 4) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно Техническому заданию, экспертам необходимо провести экономическое обоснование ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемые без торгов, анализ договоров аренды и прогнозирование поступлений в бюджет района.

В связи с тем, что ставки арендной платы за земельные участки должны быть экономически обоснованы и соответствовать принципам, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков,

¹⁴ https://aksayland.ru/documents/?SECTION_ID=1673&ELEMENT_ID=18269&ysclid=ledyayhi5h74534610

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», Эксперты в данном заключении предлагают модель расчета ставок арендной платы за земельные участки, предоставляемые без торгов, на основе принципа экономической обоснованности определения арендной платы, основанную на рыночных данных о величине арендных ставок.

Далее представлен алгоритм действий, лежащий в основе расчета рыночной стоимости величины арендной платы.

1. Определение для каждой конкретной группы вида разрешенного использования среднего удельного показателя кадастровой стоимости.
2. Определение рыночной стоимости земельных участков на основании проведенного анализа рынка.
3. Определение коэффициента аренды (ставки капитализации, ставки доходности) для каждой конкретной группы вида разрешенного использования.
4. Определение рыночной величины арендной ставки подходами и методами рыночной оценки.
5. Определение ставки арендной платы (далее – САП) для каждой конкретной группы вида разрешенного использования и категории земельного участка путем соотнесения рыночной величины арендной ставки и среднего удельного показателя кадастровой стоимости.

Определение для каждой конкретной группы вида разрешенного использования среднего удельного показателя кадастровой стоимости

Определение для каждой конкретной группы вида разрешенного использования среднего удельного показателя кадастровой стоимости осуществлялось, исходя из действующих договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Цимлянского района.

В случае отсутствия либо нехватки данных в действующих договорах по какой-либо из групп видов разрешенного использования Экспертами были использованы данные о средних уровнях кадастровой стоимости земельных участков по муниципальным районам (городским округам) Ростовской области, установленных на основании проведенной государственной кадастровой оценки ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» (ГБУ РО).

Определение рыночной стоимости земельных участков на основании проведенного анализа рынка

Определение рыночной стоимости земельных участков осуществляется с использованием сравнительного, доходного и/или затратного подходов.

Каждый из трех подходов предопределяет использование внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера земельного участка, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. Активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке).

2. Доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами).

3. Актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени).

4. Степень сопоставимости аналогов с объектами исследования (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту исследования и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, Эксперты могут использовать цены предложений (п.7 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, Эксперты должны учитывать:

1. Возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке.

2. Надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, Экспертам необходимо учитывать:

1. Способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка).

2. Степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

На основании проведенного анализа Эксперты пришли к следующим выводам об использовании подходов к оценке рыночной стоимости земельных участков:

Подход	Применение	Обоснование выбора/комментарий об отказе от использования подхода
Сравнительный	Выбор	На рынке совершается большое количество сделок (представлено большое количество предложений к продаже), сегменты рынка являются активными. Информация об объектах аналогах является актуальной и достаточной. Объекты являются типичными, аналоги схожи по основным характеристикам с объектом оценки.
Затратный	Отказ	Земля, как объект оценки, не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически. Затратный подход не применяется для оценки земельного участка, так как земельный участок является невозобновляемым активом.
Доходный	Отказ	На рынке недостаточно предложений к аренде земельных участков, с помощью которых возможно определить годовой доход от владения земельным участком, в связи с чем Эксперты не используют доходный подход для определения рыночной стоимости земельных участков.

Определение коэффициента аренды (ставки капитализации, ставки доходности) для каждой конкретной группы вида разрешенного использования

Коэффициент капитализации – это показатель, используемый для перевода величины стоимости в доход.

Для определения коэффициента капитализации объекта аренды (земельного участка) могут использоваться следующие показатели: коэффициент капитализации или коэффициент, обратный значению валового рентного мультипликатора (1/BPM).

Под ставкой прямой капитализации или текущей отдачи понимается отношение текущего чистого операционного дохода к текущей стоимости:

$$R = \frac{I_0}{V_0},$$

где

R_0 – ставка прямой капитализации;

I_0 – чистый операционный доход (ЧОД);

V_0 – стоимость объекта недвижимости.

Ставка прямой капитализации доходов объекта оценки получается, как правило, на основе анализа отношений доходов и стоимости аналогичных объектов. При этом доход объекта аналога фиксируется, как правило, на момент его продажи. Иными словами, мы можем говорить, что доход и стоимость привязаны к одному и тому же моменту времени.

Под ставкой дисконтирования понимается финансовый показатель, позволяющий перевести денежные потоки будущих периодов в текущую стоимость. Обозначается этот показатель через Y . Формульное выражение имеет следующий вид:

$$Y = \frac{I + V}{V_0} - 1,$$

где

I – ЧОД, приведенный конец года функционирования объекта оценки от даты оценки. При этом конец периода (конец года) может не совпадать с концом календарного года.

V – величина условной продажи объекта в конце года.

Если допустить, что объект оценки в конце года оценки продан, то величина Y есть не что иное, как норма отдачи на капитал в размере первоначальных инвестиций V , которыми обладал владелец объекта оценки.

Эта отдача может быть как положительной, так и отрицательной. При $(I+V) > V_0$ она положительная, при $(I+V) < V_0$ она отрицательная.

Установим связь между ставкой прямой капитализации и ставкой дисконтирования. Для этого представим доход I в виде суммы $(I_0 + \Delta I)$, т.е. $I = I_0 + \Delta I$, а стоимость V в виде суммы $(V_0 + \Delta V)$, т.е. $V = V_0 + \Delta V$. Здесь ΔI и ΔV – приращение (положительное или отрицательное) ЧОД и стоимости. Таким образом, выражение преобразуется и примет вид:

$$Y = R_0 + \frac{\Delta I}{V_0} + \frac{\Delta V}{V_0}.$$

В представленной формуле R_0 – ставка прямой капитализации или ставка текущей доходности, которая рассчитывается на основе текущих показателей цен и, следовательно, учитывает текущую инфляцию в недвижимости.

Это значит, что относительное изменение стоимости актива δV , помимо реального роста цен обязано учесть инфляцию.

Рассуждая об изменении стоимости актива δV_p применительно к улучшенной недвижимости, необходимо отметить, что это изменение состоит из двух составляющих:

- составляющей, обусловленной влиянием факторов внешней среды δV_p^{ex} . Эта составляющая может быть как положительной, так и отрицательной.
- составляющей, обусловленной функциональным и физическим износом улучшений недвижимости δV_p^{in} , который, как правило, зависит от свойств недвижимости. Эта составляющая всегда как правило меньше нуля.

Таким образом, после математических преобразований, выражение связи ставки дисконтирования и ставки прямой капитализации можно в общем случае представить в следующем виде¹⁵:

$$Y = R_0 + (1 + \delta V_p^{ex}) * (1 + \delta V_p^{in}) * (1 + inf) - 1, \text{ где}$$

δV_p^{ex} – влияние факторов внешней среды;

δV_p^{in} – влияние факторов внутренней среды.

А следовательно, из приведенной выше формулы можно вывести обратное уравнение для определения ставки капитализации:

$$R_0 = Y - (1 + \delta V_p^{ex}) * (1 + \delta V_p^{in}) * (1 + inf) + 1$$

Также различными экспертами в оценочной деятельности выпускаются сборники, в которых уже рассчитаны рыночные данные коэффициентов аренды (ставки капитализации, ставки доходности) для различных групп земельных участков. Одним из таких сборников является Справочник оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л. А., 2022, который Эксперты использовали в рамках настоящего заключения в целях повышения точности расчетов.

¹⁵ С.В. Грибовский. Связь между ставками капитализации и дисконтирования. Оценочная деятельность №2 07 2011. С.54-57

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

Определение рыночной величины арендной ставки подходами и методами рыночной оценки

На основании проведенного анализа теории о подходах представленной выше в данном разделе, Эксперты пришли к следующим выводам об использовании подходов к оценке:

Таб. № 7.2

Подход	Применение	Обоснование выбора/комментарий об отказе от использования подхода
Сравнительный	Отказ	Поскольку на рынке отсутствуют предложения к аренде, Экспертами было принято решение не использовать сравнительный подход для определения рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды земельным участком.
Затратный	Отказ	Применить затратный подход непосредственно в оценке рыночной арендной платы за недвижимое имущество не представляется возможным, т. к. создание объектов, предусматривающее получение полного пакета прав собственности, по определению не может выступать альтернативой права аренды. То есть принцип замещения при оценке арендной платы неприменим.
Доходный	Выбор	На рынке достаточно предложений к продаже земельных участков, с помощью которых возможно определить годовой доход от владения земельным участком, а также сведений о рыночных ставках доходности, в связи с чем Эксперты используют доходный подход для определения рыночной величины арендной ставки.

Определение ставки арендной платы для каждой конкретной группы вида разрешенного использования и категории земельного участка путем соотнесения рыночной величины арендной ставки и среднего удельного показателя кадастровой стоимости

Определение ставки арендной платы (далее – САП) для каждой конкретной группы вида разрешенного использования и категории земельного участка определяется как отношение рыночной величины арендной ставки, рассчитанной на основании рыночных данных, и среднего удельного показателя кадастровой стоимости, определенного для каждой конкретной группы вида разрешенного использования.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА ОСНОВАНИИ РАЗРАБОТАННОЙ МОДЕЛИ РАСЧЕТА

Согласно п. 11 ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

В рамках доходного подхода при определении величины годовой арендной платы существует несколько методов:

Основные методы доходного подхода при определении величины годовой арендной платы:

Методы	Принцип оценки согласно методу
1. Метод, основанный на рекапитализации рыночной стоимости земельного участка	Данный метод применим для оценки величины арендной платы для застроенных и незастроенных земельных участков. Метод включает в себя следующие этапы: 1. Определение рыночной стоимости объекта аренды (земельного участка); 2. Определение ставки капитализации для объекта аренды (земельного участка); 3. Определение операционных расходов объекта аренды; 4. Определение эффективного валового дохода и потенциального валового дохода объекта аренды; 5. Расчет арендной ставки объекта аренды.
2. Метод, основанный на технике остатка к оценке рыночной стоимости земельного участка	Данный метод применим лишь для оценки арендной платы для застроенных земельных участков. Метод включает в себя следующие этапы: 1. Расчет рыночной ставки арендной платы за единый объект недвижимости и расчет потенциального валового дохода; 2. Расчет затрат на строительство улучшений; 3. Расчет коэффициента капитализации для улучшений; 4. Расчет дохода, приходящегося на улучшения; 5. Выделение из дохода от единого объекта недвижимости дохода, приходящийся на улучшения. Остаток составляет доход, приходящийся на земельный участок; 6. Расчет арендной ставки за земельный участок.
3. Метод, основанный на выделении из дохода от осуществления предпринимательской деятельности, дохода, приходящегося на земельный участок	Данный метод применим лишь для оценки арендной платы для застроенных земельных участков, причем, при условии, что улучшения являются доходоприносящими. Метод включает в себя следующие этапы: 1. Определяется чистый доход бизнеса, основанного на эксплуатации единого объекта недвижимости, включающего объект аренды; 2. Определяется доля чистого дохода бизнеса, приходящейся на вознаграждение по фактору «предпринимательские способности»; 3. Определяется доля чистого дохода бизнеса, приходящаяся на возмещение затрат, внесенных в необходимые для организации бизнеса основные средства, за исключением объектов недвижимости (мебель, оборудование и т.д.) 4. Определяется стоимость воспроизводства улучшений объекта аренды, при которых имеет место наиболее эффективное использование объекта аренды; 5. Определяется доля улучшений в стоимости единого объекта недвижимости, включающего объект аренды; 6. Определяется коэффициент капитализации для единого объекта недвижимости, включающего объект аренды; 7. Определяется коэффициент капитализации для улучшений объекта аренды; 8. Определяются операционные расходы объекта аренды. 9. Расчет годовой арендной ставки.

Обоснование используемого метода

На рынке достаточно предложений к продаже земельных участков, с помощью которых возможно определить годовой доход от владения земельным участком, а также сведений о рыночных ставках доходности, в связи с чем рыночная стоимость объекта оценки рассчитана методом рекапитализации в рамках доходного подхода.

Вывод: применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Метод рекапитализации

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка;
2. Определение рыночной стоимости арендной платы.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка Экспертами было принято решение использовать **сравнительный подход**, так как количество исходной информации позволяет в рамках данного подхода получить результат, отражающий существующую ситуацию на рынке недвижимости.

Теоретические основы сравнительного подхода

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции, и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан за ту же цену.

Таб. № 8.2

Основные методы сравнительного подхода

Методы	Принцип оценки согласно методу
Качественные:	При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
1. Относительный сравнительный анализ	Относительный сравнительный анализ заключается в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки. ¹⁶
2. Метод экспертных оценок	В основу принятого решения, прогноза, вывода закладывается мнение специалиста или коллектива специалистов, основанное на их знаниях и практическом профессиональном опыте.
3. Другие	
Количественные:	Применение количественных методов предусматривает выявление на основе фактических (объективных) данных взаимосвязей, выраженных в числовой форме, и поэтому допускают возможность прослеживания, воспроизводимости и проверяемости процесса и результатов.
1. Метод регрессионного анализа	При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.
2. Метод количественных корректировок	При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
3. Другие	

¹⁶ https://finances.social/biznes-planirovanie_759/otnositelnyiy-sravnitelnyiy-analiz-87384.html

Обоснование используемого метода

В связи с тем, что в открытом доступе имеются предложения к продаже объектов из сегментов рынка земельных участков, Экспертами было принято решение использовать метод количественных корректировок в рамках сравнительного подхода, так как количество исходной информации и фактическое назначение объекта оценки позволяет произвести оценку именно с помощью данного метода.

Вывод: применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

На первом этапе Эксперты рассчитали удельные показатели стоимости для земельных участков различных видов разрешенного использования в рамках необходимых категорий земельных участков.

Далее на основании вышеприведенных данных Эксперты произвели расчеты для получения скорректированных средних цен в зависимости от ценообразующих факторов. Так, средние цены предложений к продаже приведены к ценам реальных сделок на рынке недвижимости, путем корректировки на «уторговывание», поскольку на открытом рынке реальные сделки происходят по более низким ценам. Расчеты произведены на основании данных открытых источников, результаты приведены ниже.

Введение, равно как и не введение конкретных корректировок, обусловлено исходным перечнем оцениваемых ЗУ.

Таб. № 8.3

Расчет удельного показателя стоимости с учетом скидки на торг для земельных участков категории «Земли населенных пунктов» для сельских поселений Цимлянского района

№ п/п	Наименование	Земельные участки для индивидуальной жилищной застройки	Земельные участки под размещение промышленных объектов	Земельные участки для ведения садоводства	Источник информации
1	Средняя цена предложения к продаже, руб./кв. м	682,04	884,90	465,16	Расчет Экспертов (раздел 6 настоящего Заключение, Приложение №1)
2	Минимальная цена предложения к продаже, руб./кв. м	400,00	666,67	223,88	
3	Максимальная цена предложения к продаже, руб./кв. м	1 400,00	1 000,00	788,62	
4	Скидка на торг, %	0,92	0,89	0,92	Справочника оценщика недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л. А., 2024: «Земельные участки. Часть 2», с. 345
5	Цена предложения к продаже с учетом поправки на торг, руб./кв. м	624,07	790,21	425,62	Расчет Экспертов (стр.1*стр.4)

Расчет удельного показателя стоимости с учетом скидки на торг для земельных участков категории «Земли сельскохозяйственного назначения»

№ п/п	Наименование	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (пашня/зерновые)	Источник информации
1	Средняя цена предложения к продаже, руб./кв. м	9,07	Расчет Экспертов (раздел 6 настоящего Заключения, Приложение №1)
2	Минимальная цена предложения к продаже, руб./кв. м	7,50	
3	Максимальная цена предложения к продаже, руб./кв. м	10,67	
4	Скидка на торг, %	0,86	Справочника оценщика недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л. А., 2024: «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», с. 260
5	Цена предложения к продаже с учетом поправки на торг, руб./кв. м	7,82	Расчет Экспертов (стр.1*стр.4)

Далее Эксперты определили ставки аренды (ставки капитализации, ставки доходности) для каждой из групп видов разрешенного использования на основании Справочников оценщика недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л. А., 2024: «Земельные участки. Часть 2», с. 337, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», с. 244

Коэффициент аренды земельных участков

	Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1	Земельные участки под размещение промышленных объектов	3,00%	1,70%	4,20%
2	Земельные участки под размещение коммерческих объектов (офисно-торговых)	4,40%	3,00%	7,90%
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	4,00%	2,00%	6,00%
4	Земельные участки под пашнями	6,60%	2,50%	10,70%
5	Земельные участки под кормовыми угодьями	6,40%	2,30%	10,50%
6	Земельные участки под многолетними насаждениями	6,90%	2,80%	11,10%
7	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	1,00%	0,50%	2,80%
8	Земельные участки под размещение объектов рекреации (санатории, дома отдыха и проч.)	3,10%	1,50%	4,50%

Согласно методологии, описанной в данном разделе выше, первоначальным этапом в реализации метода рекапитализации является определение рыночной стоимости земельных участков. В таблицах ниже приведен расчет рыночной величины арендной платы, исходя из видов разрешенного использования земельных участков и их категории, с применением рыночных корректировок, разрабатываемых Ассоциацией развития рынка недвижимости СтатРиелт¹⁷, учитывающих рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Корректировка на вид разрешенного использования для групп, не имеющих данных о рыночной стоимости земельного участка, рассчитывается как соотношение удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков соответствующих видов разрешенного использования.

Если в рамках какой-то подгруппы или группы видов разрешенного использования Ассоциацией развития рынка СтатРиелт не были установлены соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков, то Эксперты рассчитывали данные коэффициенты самостоятельно на основании других видов

¹⁷ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3609-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

разрешенного использования в рамках одной группы, либо на основании видов разрешенного использования близких и сопоставимых по назначению видов.

Таб. № 8.6

Расчет рыночной арендной платы для земельных участков «Земли населенных пунктов» для сельских поселений Цимлянского района

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	Средний УПКС, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м,	Коэффициент аренды земельных участков, доли ед.	Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Сельскохозяйственное использование	1.0	0,0295	0,0955	0,0576	24,32	25,47	2,00%	0,51
Садоводство	1.5	0,0120	0,0530	0,0300	308,54	45,79	0,03	1,28
Жилая застройка	2.0				-	920,40	2,80%	25,77
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,2000	0,6000	0,3900	411,57	624,07	2,80%	17,47
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	0,2600	0,8200	0,5300	411,57	848,09	2,80%	23,75
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	0,1300	0,4300	0,2700	411,57	688,08	2,80%	19,27
Блокированная жилая застройка	2.3	0,1900	0,7500	0,4600	411,57	736,08	2,80%	20,61
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	0,3100	0,9700	0,6200	411,57	644,87	2,80%	18,06
Обслуживание жилой застройки	2.7	0,2000	0,6300	0,4100	944,07	1 965,82	0,50%	9,83
Хранение автотранспорта	2.7.1	0,2000	0,6300	0,4100	412,12	1 008,11	1,00%	10,08
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	0,2300	0,7100	0,5300	412,12	848,09	1,00%	8,48
Коммунальное обслуживание	3.1	0,2700	0,7200	0,4850	944,07	792,17	3,00%	23,77
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	0,1900	0,6000	0,3900	944,07	557,45	3,00%	16,72
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	0,3500	0,8400	0,5800	944,07	1 026,89	3,00%	30,81
Предпринимательство	4.0	0,4543	1,0864	0,7229	1 000,62	2 243,64	3,00%	67,31
Деловое управление	4.1	0,6000	1,4700	1,0100	1 000,62	2 963,30	3,00%	88,90
Отдых (рекреация)	5.0	0,0667	0,3350	0,0767	566,23	1 383,12	1,50%	20,75
Причалы для маломерных судов	5.4	0,1600	0,5400	0,3400	377,07	660,59	1,50%	9,91
Производственная деятельность	6.0	0,1400	0,2120	0,1600	391,35	790,21	1,70%	13,43
Склад	6.9	0,1200	0,3700	0,2400	400,66	592,66	1,70%	10,08
Транспорт	7.0	0,0650	0,2900	0,1700	426,66	321,02	1,70%	5,46
Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	0,0900	0,2800	0,1600	454,55	371,58	1,50%	5,57
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	-	0,1900	447,65	708,21	1,70%	12,04
Земельные участки общего назначения	13.0	0,0500	0,2350	0,1300	551,52	232,03	2,65%	6,15
Ведение огородничества	13.1	0,0300	0,1000	0,0700	597,63	160,02	2,50%	4,00
Ведение садоводства	13.2	0,0700	0,3700	0,1900	308,54	304,03	2,80%	8,51

Расчет рыночной арендной платы для земельных участков «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	Средний УПКС, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м,	Коэффициент аренды земельных участков, доли ед.	Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Общественное использование объектов капитального строительства	3.0	0,2700	0,7200	0,4800	119,36	197,38	1,70%	3,36
Производственная деятельность	6.0	0,1400	0,2120	0,1600	317,24	521,84	1,70%	8,87
Транспорт	7.0	0,0650	0,2900	0,1700	426,66	212,00	1,70%	3,60
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	-	0,1900	119,36	467,69	0,02	7,95
Улично-дорожная сеть	12.0.1	-	-	0,1900	119,36	467,69	1,70%	7,95

Таб. № 8.8

Расчет рыночной арендной платы для земельных участков «Земли сельскохозяйственного назначения»

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	Средний УПКС, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м,	Коэффициент аренды земельных участков, доли ед.	Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Сельскохозяйственное использование	1.0	0,0295	0,0955	0,0576	7,51	7,87	2,00%	0,16
Растениеводство	1.1	0,0008	0,0024	0,0015	7,64	7,87	2,50%	0,20
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	0,0008	0,0024	0,0015	7,64	7,87	2,50%	0,20
Овощеводство	1.3	0,0028	0,0106	0,0062	8,35	9,18	2,50%	0,23
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4	0,0008	0,0024	0,0015	7,51	2,62	2,50%	0,07
Скотоводство	1.8	0,0034	0,0117	0,0063	7,44	11,14	2,00%	0,22
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	0,0360	0,1050	0,0630	7,84	8,61	1,00%	0,09
Сенокосение	1.19	0,0008	0,0021	0,0014	7,52	7,34	2,30%	0,17
Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	0,0005	0,0015	0,0009	7,52	7,87	2,00%	0,16
Земельные участки общего назначения	13.0	0,0500	0,2350	0,1300	551,52	6,83	2,65%	0,18
Ведение садоводства	13.2	0,0700	0,3700	0,1900	8,35	9,57	2,80%	0,27

Таб. № 8.9

Расчет рыночной арендной платы для земельных участков «Земли особо охраняемых территорий»

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	Средний УПКС, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м,	Коэффициент аренды земельных участков, доли ед.	Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Отдых (рекреация)	5.0	0,0667	0,3350	0,0767	599,08	1 202,71	1,50%	18,04
Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	0,0900	0,2800	0,1600	454,55	323,12	1,50%	4,85

Далее Эксперты рассчитали ставку арендной платы как отношение рыночной арендной платы к среднему удельному показателю кадастровой стоимости по каждому из видов разрешенного использования.

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

Таб. № 8.10

Расчет ставки арендной платы для земельных участков «Земли населенных пунктов» для сельских поселений Цимлянского района

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Средний УПКС, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м,	Коэффициент аренды земельных участков, доли ед.	Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год	САП, %
1	2	3	4	5	6	7
Сельскохозяйственное использование	1.0	24,32	25,47	2,00%	0,51	2,09%
Садоводство	1.5	308,54	45,79	0,03	1,28	0,42%
Жилая застройка	2.0	-	-	-	-	4,22%
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	411,57	624,07	2,80%	17,47	4,25%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	411,57	848,09	2,80%	23,75	5,77%
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	411,57	688,08	2,80%	19,27	4,68%
Блокированная жилая застройка	2.3	411,57	736,08	2,80%	20,61	5,01%
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	411,57	644,87	2,80%	18,06	4,39%
Обслуживание жилой застройки	2.7	944,07	1 965,82	0,50%	9,83	1,04%
Хранение автотранспорта	2.7.1	412,12	1 008,11	1,00%	10,08	2,45%
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	412,12	848,09	1,00%	8,48	2,06%
Общественное использование объектов капитального строительства	3.0	-	-	-	-	2,52%
Коммунальное обслуживание	3.1	944,07	792,17	3,00%	23,77	2,52%
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	944,07	557,45	3,00%	16,72	1,77%
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	944,07	1 026,89	3,00%	30,81	3,26%
Предпринимательство	4.0	1 000,62	2 243,64	3,00%	67,31	6,73%
Деловое управление	4.1	1 000,62	2 963,30	3,00%	88,90	8,88%
Отдых (рекреация)	5.0	566,23	1 383,12	1,50%	20,75	3,66%
Причалы для маломерных судов	5.4	377,07	660,59	1,50%	9,91	2,63%
Производственная деятельность	6.0	391,35	790,21	1,70%	13,43	3,43%
Склад	6.9	400,66	592,66	1,70%	10,08	2,51%
Транспорт	7.0	426,66	321,02	1,70%	5,46	1,28%
Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	454,55	371,58	1,50%	5,57	1,23%
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	447,65	708,21	1,70%	12,04	2,69%
Земельные участки общего назначения	13.0	551,52	232,03	2,65%	6,15	1,11%
Ведение огородничества	13.1	597,63	160,02	2,50%	4,00	0,67%
Ведение садоводства	13.2	308,54	304,03	2,80%	8,51	2,76%

Таб. № 8.11

Расчет ставки арендной платы для земельных участков «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Средний УПКС, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м,	Коэффициент аренды земельных участков, доли ед.	Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год	САП, %
1	2	3	4	5	6	7
Общественное использование объектов капитального строительства	3.0	119,36	197,38	1,70%	3,36	2,81%
Производственная деятельность	6.0	317,24	521,84	1,70%	8,87	2,80%
Транспорт	7.0	426,66	212,00	1,70%	3,60	0,84%
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	119,36	467,69	0,02	7,95	6,66%
Улично-дорожная сеть	12.0.1	119,36	467,69	1,70%	7,95	6,66%

Расчет ставки арендной платы для земельных участков «Земли сельскохозяйственного назначения»

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Средний УПКС, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м,	Коэффициент аренды земельных участков, доли ед.	Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год	САП, %
1	2	3	4	5	6	7
Сельскохозяйственное использование	1.0	7,64	7,87	2,50%	0,20	2,57%
Растениеводство	1.1	8,35	9,18	2,50%	0,23	2,75%
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	7,51	2,62	2,50%	0,07	0,87%
Овощеводство	1.3	7,44	11,14	2,00%	0,22	3,00%
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4	7,84	8,61	1,00%	0,09	1,10%
Скотоводство	1.8	7,52	7,34	2,30%	0,17	2,25%
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	7,52	7,87	2,00%	0,16	2,09%
Сенокосение	1.19	551,52	6,83	2,65%	0,18	0,03%
Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	8,35	9,57	2,80%	0,27	3,21%
Земельные участки общего назначения	13.0	7,64	7,87	2,50%	0,20	2,57%
Ведение садоводства	13.2	8,35	9,18	2,50%	0,23	2,75%

Расчет ставки арендной платы для земельных участков «Земли особо охраняемых территорий»

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Средний УПКС, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м,	Коэффициент аренды земельных участков, доли ед.	Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год	САП, %
1	2	3	4	5	6	7
Отдых (рекреация)	5.0	599,08	1 202,71	1,50%	18,04	3,01%
Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	454,55	323,12	1,50%	4,85	1,07%

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

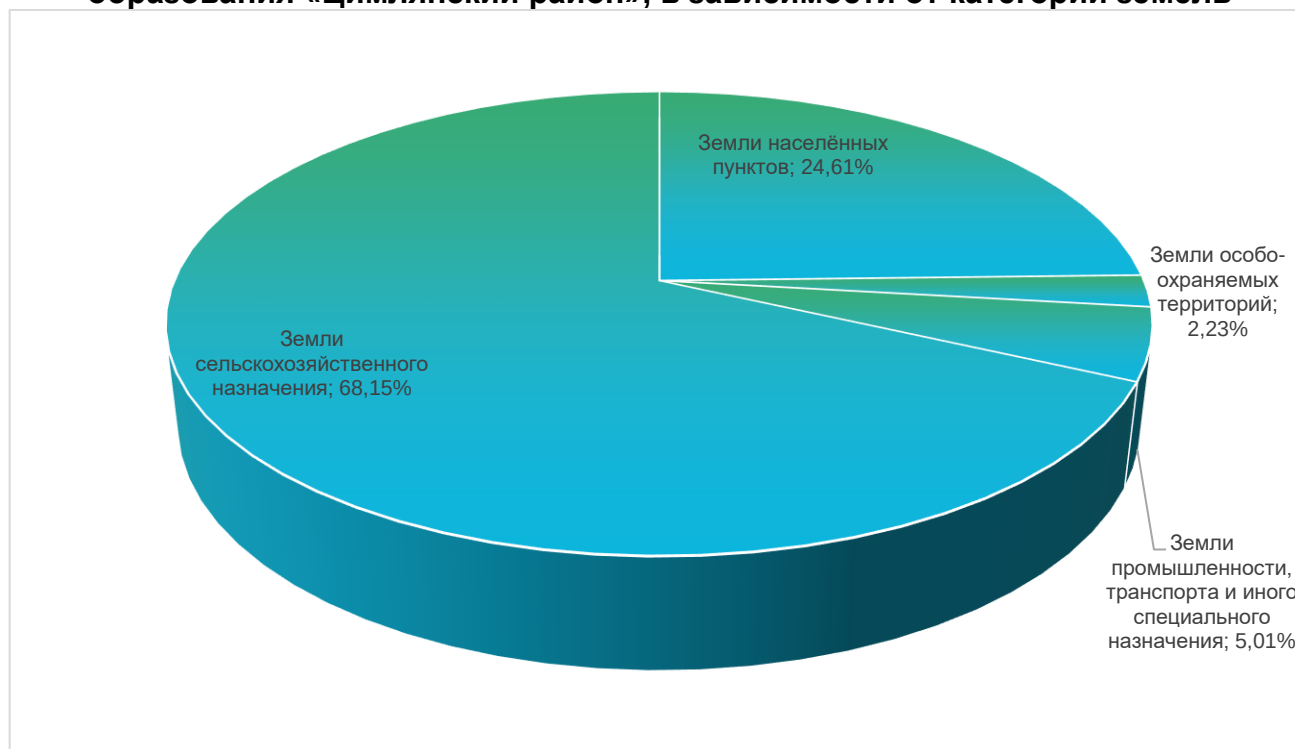
9. ПРОВЕДЕНИЕ АНАЛИЗА ДЕЙСТВУЮЩИХ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЦИМЛЯНСКОГО РАЙОНА ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

На следующем этапе Эксперты проанализировали предоставленный Заказчиком перечень земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, предоставляемые без торгов.

На основании данной информации можно сделать вывод, что в Цимлянском районе предоставляются в аренду муниципальные земли различных категорий. Анализ действующих договоров аренды, заключенных между муниципальным образованием «Цимлянский район» и землепользователями, показал, что большая часть – 68,15% - земли сельскохозяйственного назначения. Существенна доля земель населенных пунктов – 24,61%. Минимальна – доля земель особо-охраняемых территорий (2,23%).

Рис. № 9.1

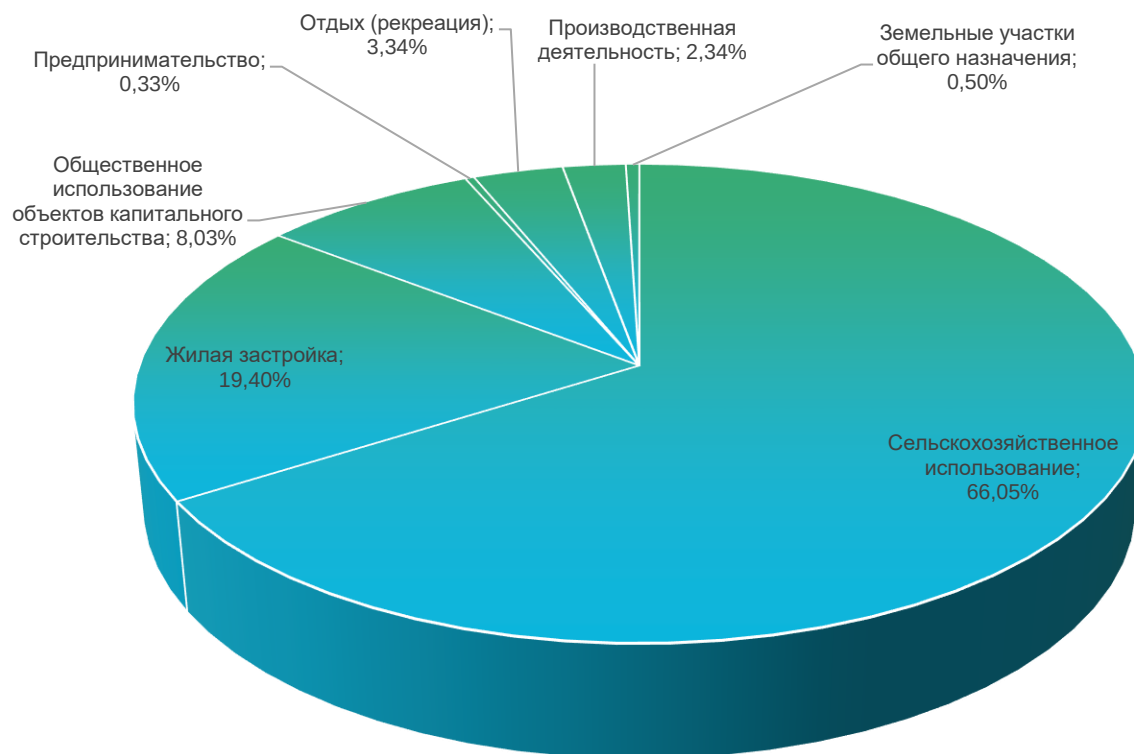
Структура действующих договоров аренды Цимлянского района на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», в зависимости от категории земель



В Цимлянском районе сданные в аренду земельные участки представлены 19 видами разрешенного использования. Экспертами проведена классификация видов разрешенного использования в соответствии с Приказом от 10 ноября 2020 года N П/0412 Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков¹⁸. Подклассы укрупнены в классы и структура для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», представлена на нижеследующем рисунке.

¹⁸ Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/573114694>

Структура действующих договоров аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», в зависимости от вида разрешенного использования земель



Значительные доли от общего объема действующих договоров аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, составляют земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования и жилой застройки – 66,05% и 19,40% соответственно.

Большой процент от общего числа действующих договоров аренды земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, отраженный на диаграмме, обусловлен экономикой района: Цимлянский район - сельскохозяйственный, это определяет его хозяйственную деятельность и специализацию: производство зерновых, овощных, плодово-ягодных культур, продукции животноводства и рыбоводства. В районе сформирована полноценная структура сельхозпроизводителей.

В нижеследующей таблице представлены ставки арендной платы 2022 года за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Цимлянский район». Широкий диапазон значений обусловлен различиями в категории земельного участка, местоположении. Наиболее высокие значения присущи коммерческим, доходоприносящим объектам: – землям для размещения торговых и развлекательных комплексов, объектам дорожного сервиса. Наиболее низкие – для земель сельскохозяйственного использования, садоводства и огородничества.

Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», в зависимости от вида разрешенного использования земель

Тип использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Ставки арендной платы за земельные участки 2022, %		
		Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Сельскохозяйственное использование	1.0	1,04%	6,50%	1,58%
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	1,41%	1,44%	-
Сенокосение	1.19	0,10%	1,48%	1,34%
Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	0,10%	1,48%	1,42%
Овощеводство	1.3	-	-	1,48%
Садоводство	1.5	-	-	1,48%
Скотоводство	1.8	-	-	1,48%
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	5,38%	6,33%	6,16%
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	0,62%	6,33%	5,61%
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	-	-	28,13%
Общественное использование объектов капитального строительства	3.0	2,02%	2,11%	2,11%
Коммунальное обслуживание	3.1	2,11%	11,25%	-
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	-	-	2,10%
Предпринимательство	4.0	7,74%	11,25%	-
Отдых (рекреация)	5.0	0,70%	14,07%	10,79%
Производственная деятельность	6.0	1,63%	11,25%	8,04%
Склад	6.9	10,43%	11,10%	10,79%
Ведение огородничества	13.1	-	-	0,87%
Ведение садоводства	13.2	-	-	0,84%

Максимальные значения ставок арендной платы имеют земельные участки категории «Земли населенных пунктов», предназначенные для размещения торговых и производственных объектов, объектов дорожного сервиса, а также участки рекреационного назначения, что обусловлено высоким коммерческим потенциалом объектов.

10. ПРОВЕДЕНИЕ РАСЧЕТОВ, ПОКАЗЫВАЮЩИХ ДОХОДНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАЗРЕЗЕ ГРУПП АРЕНДАТОРОВ С УЧЕТОМ ВИДА ИХ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

На основании разрабатываемых ставок арендной платы Эксперты рассчитали величину годовой арендной платы за 2023 год по каждому земельному участку, по которому заключены договора аренды на основании ставок от кадастровой стоимости, для анализа влияния разрабатываемых САП на величину бюджета муниципального образования «Цимлянский район».

Таб. № 10.1

Расчет годовой арендной платы для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности по методике расчета от кадастровой стоимости

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	Годовая 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	58	14.01.2005	61:41:0000000:29	3 797,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики ВЛ 10кВ "Крутовская - в/с Цимлянский" № 7	12 302,28	453 209,92	7 494,79	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	6 798,15
Договор аренды	458	18.10.2004	61:41:0000000:34	336,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	для эксплуатации линии ВЛ 110 кВ Искра-Черкасы	1 088,64	40 104,96	663,22	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	601,57
Договор аренды	341	24.11.2004	61:41:0000000:37	565,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	ВЛ 10 кВХорошевская-Ретранслятор (фидер 4)	1 830,60	67 438,40	1 115,24	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	1 011,58
Договор аренды	341	24.11.2004	61:41:0000000:38	3 191,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	ВЛ 10 кВХорошевская-ЗАО им. Ленина (фидер 3)	10 338,84	380 877,76	6 298,62	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	5 713,17
Договор аренды	342	24.11.2004	61:41:0000000:39	545,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	1 765,80	65 051,20	1 075,76	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	975,77
Договор аренды	342	24.11.2004	61:41:0000000:40	518,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	1 678,32	61 828,48	1 022,47	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	927,43
Договор аренды	342	24.11.2004	61:41:0000000:41	1 551,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	5 025,24	185 127,36	3 061,47	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	2 776,91
Договор аренды	342	24.11.2004	61:41:0000000:42	3 754,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	12 162,96	448 077,44	7 409,91	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	6 721,16
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0000000:43	2 644,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	8 566,56	315 587,84	5 218,92	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	4 733,82
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0000000:44	273,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	885,83	32 585,28	538,87	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	488,78

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0000000:45	2 177,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	7 053,48	259 846,72	4 297,12	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	3 897,70
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0000000:46	650,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	2 106,65	77 584,00	1 283,02	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	1 163,76
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0000000:47	169,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	548,86	20 171,84	333,58	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	302,58
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0000000:48	939,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	3 042,36	112 079,04	1 853,47	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	1 681,19
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0000000:49	290,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	940,24	34 614,40	572,42	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	519,22
Договор аренды	468	18.10.2004	61:41:0000000:5	1 782,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	ВЛ 35 кВ "Крутовская-Антоновская"	5 773,68	212 699,52	3 517,44	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	3 190,49
Договор аренды	344	24.11.2004	61:41:0000000:50	2 272,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	7 361,28	271 185,92	4 484,64	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	4 067,79
Договор аренды	344	24.11.2004	61:41:0000000:51	3 354,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	10 866,96	400 333,44	6 620,36	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	6 005,00
Договор аренды	344	24.11.2004	61:41:0000000:53	2 495,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	8 083,80	297 803,20	4 924,81	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	4 467,05
Договор аренды	345	24.11.2004	61:41:0000000:54	581,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	1 882,44	69 348,16	1 146,82	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	1 040,22
Договор аренды	345	24.11.2004	61:41:0000000:55	773,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	2 504,52	92 265,28	1 525,80	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	1 383,98
Договор аренды	345	24.11.2004	61:41:0000000:56	846,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	2 741,04	100 978,56	1 669,90	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	1 514,68
Договор аренды	345	24.11.2004	61:41:0000000:57	1 818,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	5 890,32	216 996,48	3 588,50	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	3 254,95
Договор аренды	345	24.11.2004	61:41:0000000:58	1 162,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	3 764,88	138 696,32	2 293,64	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	2 080,44

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	345	24.11.2004	61:41:0000000:59	490,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	1 587,60	58 486,40	967,20	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	877,30
Договор аренды	345	24.11.2004	61:41:0000000:60	61,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	197,64	7 280,96	120,41	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	109,21
Договор аренды	348	24.11.2004	61:41:0000000:69	52,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	168,48	6 206,72	102,64	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	93,10
Договор аренды	348	24.11.2004	61:41:0000000:70	664,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	2 151,36	79 255,04	1 310,65	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	1 188,83
Договор аренды	348	24.11.2004	61:41:0000000:71	1 695,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	5 491,80	202 315,20	3 345,71	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	3 034,73
Договор аренды	349	24.11.2004	61:41:0000000:72	2 309,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	7 481,16	275 602,24	4 557,67	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	4 134,03
Договор аренды	349	24.11.2004	61:41:0000000:73	1 986,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	6 434,64	237 048,96	3 920,11	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	3 555,73
Договор аренды	349	24.11.2004	61:41:0000000:74	475,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	1 539,00	56 696,00	937,59	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	850,44
Договор аренды	350	24.11.2004	61:41:0000000:75	1 804,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	5 844,96	215 325,44	3 560,86	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	3 229,88
Договор аренды	350	24.11.2004	61:41:0000000:76	2 098,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	6 797,52	250 417,28	4 141,18	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	3 756,26
Договор аренды	350	24.11.2004	61:41:0000000:77	4 299,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	13 928,76	513 128,64	8 485,67	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	7 696,93
Договор аренды	350	24.11.2004	61:41:0000000:78	1 778,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	под объекты энергетики	5 760,72	212 222,08	3 509,54	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	3 183,33
Договор аренды	131/14	24.11.2014	61:41:0011102:762	564,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	29 322,36	277 730,52	13 778,59	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	13 000,88
Договор аренды	77/17	23.08.2017	61:41:0011102:892	344,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	20 024,24	168 171,28	8 767,52	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	7 872,29
Договор аренды	93/17	10.10.2017	61:41:0011102:896	365,00	Земли сельских поселений	ведение личного подсобного хозяйства	21 246,65	178 499,60	8 855,61	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	8 355,77

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	80/18	10.12.2018	61:41:0011102:898	361,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	21 013,81	176 723,94	8 767,52	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	8 272,65
Договор аренды	28/18	09.04.2018	61:41:0011102:904	163,00	Земли сельских поселений	ведение личного подсобного хозяйства	9 488,23	79 671,14	3 952,59	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	3 729,50
Договор аренды	93/14	26.09.2014	61:41:0011104:119	2 300,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	119 577,00	1 127 345,00	55 929,14	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	52 772,30
Договор аренды	17/15	26.01.2015	61:41:0011104:443	1 010,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	52 509,90	494 597,00	24 537,64	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	23 152,65
Договор аренды	142/13	20.09.2013	61:41:0011104:92	1 500,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства и строительства индивидуального жилого дома	77 985,00	737 175,00	36 572,27	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	34 508,00
Договор аренды	32/16	25.04.2016	61:41:0011105:24	717,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	37 276,83	352 943,25	17 510,00	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	16 521,67
Договор аренды	35/16	12.05.2016	61:41:0011106:229	30,00	Земли сельских поселений	объекты инженерно-технического обеспечения: размещение сооружений связи	744,60	1 806,00	159,29	от кадастровой стоимости	3.1	1,40%	25,28
Договор аренды	б/н	09.04.2008	61:41:0011107:46	610,00	Земли сельских поселений	для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства	15 085,30	188 209,40	1 244,98	от кадастровой стоимости	13.2	2,76%	5 192,90
Договор аренды	123/13	09.08.2013	61:41:0020103:67	1 289,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	79 325,06	676 003,16	33 537,45	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	31 644,47
Договор аренды	156/14	31.12.2014	61:41:0020120:77	1 035,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	63 693,90	523 471,95	25 970,16	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	24 504,32
Договор аренды	24/13	28.02.2013	61:41:0020126:131	1 239,70	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	76 291,14	639 939,20	31 748,26	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	29 956,28
Договор аренды	24/16	04.03.2016	61:41:0020127:876	900,00	Земли сельских поселений	с видом разрешенного использования: индивидуальная и малоэтажная жилая застройка	55 386,00	464 850,00	23 061,85	от кадастровой стоимости	2.1	4,25%	19 735,96
Договор аренды	76/17	23.08.2017	61:41:0020128:167	24,00	Земли сельских поселений	для строительства гаража	1 134,96	11 631,36	2 564,66	от кадастровой стоимости	2.7.2	2,06%	239,36
Договор аренды	83/16	22.11.2016	61:41:0020202:254	9 000,00	Земли сельских поселений	для размещения конно-спортивного комплекса	494 280,00	12 095 820,00	66 676,70	от кадастровой стоимости	5.0	3,66%	443 190,46
Договор аренды	86/17	25.09.2017	61:41:0020202:69	3 300,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	138 963,00	1 414 116,00	70 156,24	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	66 196,37
Договор аренды	22/14	28.02.2014	61:41:0030110:102	766,00	Земли сельских поселений	для размещения здания	58 828,80	156 991,70	13 846,35	от кадастровой стоимости	4.0	6,73%	10 560,49
Договор аренды	28/15	24.02.2015	61:41:0030110:35	2 332,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	126 860,80	1 149 745,96	57 040,48	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	53 820,91

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	14/17	01.02.2017	61:41:0030114:51	1 587,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	86 332,80	794 721,99	39 427,25	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	37 201,84
Договор аренды	51/15	08.05.2015	61:41:0030402:307	907,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	43 771,82	417 863,97	20 730,81	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	19 560,69
Договор аренды	223	24.01.2011	61:41:0040401:10	14 614,00	Земли сельских поселений	для размещения производственной базы	390 047,66	2 816 994,64	248 453,29	от кадастровой стоимости	6.0	3,43%	96 696,76
Договор аренды	101/16	23.12.2016	61:41:0060106:296	1 060,00	Земли сельских поселений	объекты административно - делового назначения	828 082,60	292 008,80	17 706,28	от кадастровой стоимости	4.0	6,73%	19 642,79
Договор аренды	98/15	11.09.2015	61:41:0060401:52	1 266,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	32 257,68	405 841,62	20 134,36	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	18 997,91
Договор аренды	271	09.09.2003	61:41:0070102:3	2 442,00	Земли сельских поселений	эксплуатация здания ОЭП и производственного участка	60 341,82	1 896 457,20	31 361,95	от кадастровой стоимости	6.0	3,43%	65 098,20
Договор аренды	241	31.10.2003	61:41:0070401:2	1 365,91	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства и строительства индивидуального жилого дома	17 920,74	353 698,38	17 547,46	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	16 557,02
Договор аренды	455	28.10.2004	61:41:0600001:47	6 730,00	Земли сельских поселений	для эксплуатации опытно-экспериментальной станции ВЭС-300	69 184,40	1 296 534,50	21 440,95	от кадастровой стоимости	6.0	3,43%	44 505,12
Договор аренды	348	24.11.2004	61:41:0600001:51	20,00	Земли сельскохозяйственного назначения	под объекты энергетики	64,80	14 921,60	246,76	от кадастровой стоимости	3.1.1	1,50%	223,824
Договор аренды	62/19	01.11.2019	61:41:0600001:555	94 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства (сенокосение)	376 940,00	842 240,00	9 285,49	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	18 921,25
Договор аренды	26/20	16.06.2020	61:41:0600007:424	100 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	324 000,00	834 000,00	9 194,64	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	18 736,13
Договор аренды	343	24.11.2004	61:41:0600008:32	24,00	Земли населённых пунктов	под объекты энергетики	77,76	12 450,96	205,90	от кадастровой стоимости	3.1	1,50%	186,76
Договор аренды	19/19	20.06.2019	61:41:0600008:600	50 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения животноводства, сенокосения и выпаса скота	162 000,00	340 000,00	67 702,42	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	7 638,23
Договор аренды	27/20	01.06.2020	61:41:0600008:755	946 217,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения животноводства сенокосения и выпаса скота	3 065 743,08	6 140 948,33	67 702,42	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	137 958,78
Договор аренды	229/11	09.03.2011	61:41:0600009:131	575,00	Земли особо охраняемых территорий и объектов	для размещения базы отдыха	70 601,84	218 764,50	24 118,24	от кадастровой стоимости	5.0	3,01%	6 587,91
Договор аренды	353/12	16.11.2012	61:41:0600009:535	660,29	Земли особо охраняемых территорий и объектов	в целях использования объектов для оздоровительного и рекреационного назначения	79 519,45	249 348,00	27 489,99	от кадастровой стоимости	5.0	3,01%	7 508,90

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	65/12 переуст.	28.02.2012	61:41:0600009:728	2 157,00	Земли особо охраняемых территорий и объектов	для размещения базы отдыха	220 096,18	1 602 413,73	176 662,11	от кадастровой стоимости	5.0	3,01%	48 255,32
Договор аренды	347	24.11.2004	61:41:0000000:64	1 692,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	для размещения объектов энергетики	5 480,73	201 957,12	3 339,79	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	3 029,36
Договор аренды	347	24.11.2004	61:41:0000000:67	366,00	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	для размещения объектов энергетики	1 185,84	43 685,76	722,44	от кадастровой стоимости	3.0	1,50%	655,29
Договор аренды	3/20	06.02.2020	61:41:0011105:80	809,00	Земли населённых пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома	42 059,91	398 214,07	19 755,95	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	18 640,85
Договор аренды	19/21	25.03.2021	61:41:0011107:575	258,00	Земли населённых пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	13 413,42	127 426,20	6 321,79	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	5 964,96
Договор аренды	39/21	16.06.2021	61:41:0030402:341	1 362,00	Земли населённых пунктов	под жилую застройку	65 730,12	630 265,50	31 268,34	от кадастровой стоимости	2.1	4,25%	26 758,94
Договор аренды	40/21	16.06.2021	61:41:0030402:337	1 484,00	Земли населённых пунктов	под жилую застройку	71 617,84	686 186,76	34 042,67	от кадастровой стоимости	2.1	4,25%	29 133,16
Договор аренды	41/21	16.06.2021	61:41:0030402:335	1 526,00	Земли сельских поселений	под жилую застройку	73 644,76	705 469,80	34 999,33	от кадастровой стоимости	2.1	4,25%	29 951,86
Договор аренды	42/21	16.06.2021	61:41:0030401:155	861,00	Земли населённых пунктов	для жилой застройки	41 551,86	401 518,74	19 919,90	от кадастровой стоимости	2.1	4,25%	17 047,12
Договор аренды	43/21	16.06.2021	61:41:0030401:128	1 565,00	Земли населённых пунктов	под жилую застройку	75 526,90	730 275,95	36 229,99	от кадастровой стоимости	2.1	4,25%	31 005,04
Договор аренды	46/21	22.06.2021	61:41:0600005:1438	464 297,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	1 504 322,28	2 887 927,34	30 178,84	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	60 445,72
Договор аренды	38/21	26.05.2021	61:41:0011105:35	1 034,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	53 757,66	509 668,94	25 285,38	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	23 858,18
Договор аренды	54/21	02.07.2021	61:41:0600005:1443	287 547,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	931 652,28	2 050 210,11	22 603,05	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	42 911,89
Договор аренды	60/21	02.08.2021	61:41:0600003:1063	72 933,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	236 302,92	574 712,04	6 336,06	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	12 911,13
Договор аренды	66/21	10.08.2021	61:41:0600008:837	63 466,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	205 629,84	493 765,48	5 443,64	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	10 334,75
Договор аренды	69/21	11.08.2021	61:41:0600006:463	142 260,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	408 286,20	974 481,00	10 743,41	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	20 396,36
Договор аренды	72/21	11.08.2021	61:41:0600008:883	414 091,00	Земли сельскохозяйственного назначения	скотоводство	1 341 654,84	3 080 837,04	33 965,46	от кадастровой стоимости	1.8	3,00%	92 292,27
Договор аренды	74/21	12.08.2021	61:41:0600005:1439	75 209,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	243 677,16	348 969,76	3 847,30	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	7 304,11

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	75/21	12.08.2021	61:41:0600005:1440	25 954,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	84 089,96	193 616,84	2 134,58	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	4 052,49
Договор аренды	78/21	24.08.2021	61:41:0600007:638	204 313,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	661 974,00	1 550 735,67	17 096,47	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	32 457,65
Договор аренды	84/21	31.08.2021	61:41:0600003:1106	39 536,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	128 096,64	227 332,00	2 506,28	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	4 758,17
Договор аренды	85/21	06.09.2021	61:41:0600007:399	211 248,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	684 443,52	1 687 871,52	18 608,36	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	37 918,69
Договор аренды	86/21	07.09.2021	61:41:0600001:916	47 784,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	154 820,16	333 532,32	3 677,11	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	6 980,99
Договор аренды	87/21	09.09.2021	61:41:0600001:545	634 649,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	2 386 280,24	5 496 060,34	60 592,69	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	115 035,20
Договор аренды	91/21	22.09.2021	61:41:0600008:1200	145 685,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	472 019,40	1 292 225,95	14 246,47	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	29 030,36
Договор аренды	94/21	07.10.2021	61:41:0600005:1449	145 068,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	775 662,48	879 112,08	9 691,99	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	19 749,59
Договор аренды	97/21	15.10.2021	61:41:0600001:547	54 700,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	177 228,00	485 189,00	5 349,09	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	10 899,96
Договор аренды	98/21	15.10.2021	61:41:0600001:670	340 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	1 101 600,00	3 036 200,00	33 473,35	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	68 209,41
Договор аренды	102/21	08.11.2021	61:41:0600006:692	118 873,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	385 148,52	922 454,48	10 169,83	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	20 723,30
Договор аренды	103/21	08.11.2021	61:41:0600007:641	87 408,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	283 201,92	589 129,92	6 495,01	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	13 235,03
Договор аренды	112/21	21.12.2021	61:41:0600005:1453	266 638,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	863 907,12	1 829 136,68	20 165,77	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	41 092,26
Договор аренды	113/21	21.12.2021	61:41:0600003:1138	132 690,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	429 915,60	912 907,20	10 064,57	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	20 508,81
Договор аренды	114/21	21.12.2021	61:41:0600005:1454	71 196,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	230 675,04	388 730,16	4 285,65	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	8 732,97
Договор аренды	115/21	22.12.2021	61:41:0600007:401	377 961,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	1 224 593,64	2 921 638,53	32 210,33	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	65 635,74
Договор аренды	117/21	23.12.2021	61:41:0600003:1137	81 204,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	568 428,00	587 104,92	6 472,68	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	12 288,39
Договор аренды	1/22	19.01.2022	61:41:0600007:420	106 802,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	346 038,48	733 729,74	8 089,19	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	16 483,52

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	2/22	19.01.2022	61:41:0600005:1168	167 559,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	542 891,16	1 313 662,56	14 482,80	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	29 511,94
Договор аренды	3/22	19.01.2022	61:41:0600009:763	10 996,00	Земли особо охраняемых территорий	для размещения базы отдыха	893 230,25	4 739 715,84	522 541,82	от кадастровой стоимости	5.0	3,01%	142 732,49
Договор аренды	5/22	07.02.2022	61:41:0600005:1458	106 044,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	343 582,56	791 088,24	8 721,55	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	17 772,10
Договор аренды	6/22	09.02.2022	61:41:0600008:903	14 354,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	46 506,96	127 319,98	1 403,67	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	2 860,29
Договор аренды	7/22	09.02.2022	61:41:0600005:1457	31 347,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	101 564,28	245 760,48	2 709,45	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	5 521,10
Договор аренды	8/22	14.02.2022	61:41:0600005:1456	203 664,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	659 871,36	1 230 130,56	13 561,88	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	27 635,36
Договор аренды	9/22	17.02.2022	61:41:0600006:697	18 227,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	59 055,48	142 521,45	1 571,26	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	3 201,80
Договор аренды	10/22	17.02.2022	61:41:0600005:1459	294 110,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	952 916,40	1 957 246,37	21 578,15	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	43 970,30
Договор аренды	14/22	02.03.2022	61:41:0600008:1208	231 478,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	749 988,72	1 824 046,64	20 109,66	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	40 977,91
Договор аренды	19/22	21.03.2022	61:41:0600005:998	34 671,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	112 334,04	203 865,48	2 247,57	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	4 579,92
Договор аренды	23/22	28.03.2022	61:41:0600005:1463	597 877,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	1 937 121,48	3 744 846,18	41 285,99	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	78 381,44
Договор аренды	26/22	01.04.2022	61:41:0600007:91	1 191 252,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	3 144 905,28	7 969 475,88	87 861,48	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	179 037,35
Договор аренды	27/22	04.04.2022	61:41:0600008:1213	159 576,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	517 026,24	1 330 863,84	14 672,44	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	29 898,37
Договор аренды	30/22	11.04.2022	61:41:0000000:19657	958 602,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	3 105 870,48	5 470 139,06	60 306,92	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	122 888,79
Договор аренды	31/22	12.04.2022	61:41:0600001:537	47 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	152 280,00	425 350,00	4 689,38	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	9 555,65
Договор аренды	29/22	11.04.2022	61:41:0600008:909	22 471,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	72 806,04	152 802,80	1 684,61	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	3 432,77
Договор аренды	28/22	11.04.2022	61:41:0600007:86	1 530 005,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	4 146 313,55	9 975 632,60	109 978,86	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	224 106,44
Договор аренды	24/22	01.04.2022	61:41:0600001:554	141 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	538 620,00	1 223 880,00	13 492,97	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	27 494,94

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	25/22	01.04.2022	61:41:0600010:1742	114 200,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства (пастбища)	61 668,00	92 502,00	1 019,81	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	1 936,11
Договор аренды	37/22	27.04.2022	61:41:0600005:1470	195 131,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	632 224,44	1 215 869,57	13 404,66	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	27 314,98
Договор аренды	38/22	29.04.2022	61:41:0600005:1472	212 313,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	687 894,12	1 541 523,19	16 994,91	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	34 630,91
Договор аренды	39/22	29.04.2022	61:41:0600005:1467	212 424,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	688 253,76	1 143 149,20	12 602,93	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	23 926,67
Договор аренды	40/22	11.05.2022	61:41:0000000:19667	46 148,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	149 519,52	409 217,76	4 511,52	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	9 193,24
Договор аренды	переуступка б/н	18.01.2022	61:41:0600010:1667	3 487,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	10 077,43	22 804,98	251,42	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	1 067,53
Договор аренды	41/22	17.05.2022	61:41:0600006:700	218 865,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	709 122,60	1 716 329,91	18 922,11	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	38 558,01
Договор аренды	43/22	27.05.2022	61:41:0600001:608	99 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	320 760,00	887 040,00	9 779,39	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	19 927,70
Договор аренды	44/22	27.05.2022	61:41:0600001:685	121927	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		1 103 439,35	12 165,14	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	24 789,19
Договор аренды	45/22	27.05.2022	61:41:0600001:533	280 249,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	608 140,33	1 617 036,73	17 827,43	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	36 327,35
Договор аренды	46/22	01.06.2022	61:41:0011105:109	827,00	Земли населённых пунктов	под строительство индивидуального жилого дома	42 995,73	406 768,22	20 180,33	от кадастровой стоимости	2.1	4,25%	17 270,00
Договор аренды	48/22	09.06.2022	61:41:0600005:1111	406 986,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	1 318 634,64	2 653 548,72	29 254,71	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	59 613,00
Договор аренды	49/22	27.06.2022	61:41:0600005:1466	19 090,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	61 851,60	140 216,82	1 545,86	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	3 150,03
Договор аренды	54/22	28.06.2022	61:41:0600008:1226	208 710,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	676 220,40	1 557 571,84	17 171,84	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	34 991,45
Договор аренды	55/22	28.06.2022	61:41:0600008:1227	100 085,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	324 275,40	765 167,03	8 435,78	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	17 189,77
Договор аренды	57/22	04.07.2022	61:41:0600003:1192	215 740,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	698 997,60	1 384 486,96	15 263,62	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	28 977,98
Договор аренды	59/22	08.07.2022	61:41:0600001:534	711 669,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	2 327 157,63	5 394 451,02	59 472,47	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	121 188,43
Договор аренды	61/22	11.07.2022	61:41:0600008:601	165 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	овощеводство	534 600,00	1 378 176,26	15 194,05	от кадастровой стоимости	1.3	2,15%	29 634,30

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	60/22	11.07.2022	61:41:0600008:600	50 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	162 000,00	340 000,00	3 748,42	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	7 638,23
Договор аренды	62/22	20.07.2022	61:41:0600010:1935	778 105,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	2 521 060,20	10 574 446,95	116 580,63	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	221 328,29
Договор аренды	63/22	20.07.2022	61:41:0600008:1235	18 191,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	58 938,84	151 692,45	1 672,37	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	3 407,83
Договор аренды	64/22	20.07.2022	61:41:0600008:1233	28 427,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	92 103,48	217 311,45	2 395,80	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	4 881,99
Договор аренды	65/22	20.07.2022	61:41:0600008:1232	38 700,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	125 388,00	315 425,98	5 136,29	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	7 086,17
Договор аренды	66/22	21.07.2022	61:41:0600010:1729	708 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	3 745 320,00	8 014 560,00	88 358,52	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	167 748,62
Договор аренды	63/22	22.07.2022	61:41:0600001:563	1 012 100,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	2 337 951,00	5 839 817,00	64 382,52	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	131 193,74
Договор аренды	61-1/22	15.07.2022	61:41:0600005:1483	289 812,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	759 307,44	1 830 104,25	20 176,44	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	41 114,00
Договор аренды	67/22	16.08.2022	61:41:0600010:1728	331 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	1 201 530,00	2 730 750,00	30 105,84	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	61 347,35
Договор аренды	68/22	17.08.2022	61:41:0030114:66	1 503,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	81 763,20	753 514,02	37 382,87	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	35 272,85
Договор аренды	73/22	29.08.2022	61:41:0600008:1242	32 904,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	106 608,96	190 434,69	2 099,49	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	4 278,19
Договор аренды	78/22	31.08.2022	61:41:0600001:921	69 236,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	224 324,64	606 309,80	6 684,41	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	13 620,98
Договор аренды	80/22	09.09.2022	61:41:0600010:113	240 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	777 600,00	1 790 400,00	19 738,71	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	40 222,03
Договор аренды	81/22	16.09.2022	61:41:0600005:1494	19 691,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	63 798,84	146 852,72	1 619,01	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	3 299,10
Договор аренды	82/22	16.09.2022	61:41:0600005:1495	34 222,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	110 879,28	58 432,69	644,21	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	1 312,71
Договор аренды	83/22	21.09.2022	61:41:0600008:902	14 960,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	48 470,40	120 428,00	1 327,69	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	2 705,46
Договор аренды	85/22	23.09.2022	61:41:0600001:922	32 347,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	104 804,28	292 803,47	3 228,09	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	6 577,94
Договор аренды	88/22	06.10.2022	61:41:0600001:923	40 168,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	130 144,32	363 598,78	4 008,59	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	8 168,39

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	89/22	06.10.2022	61:41:0600008:1250	10 290,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	33 339,60	85 991,30	948,03	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	1 931,83
Договор аренды	90/22	06.10.2022	61:41:0600008:1247	25 510,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	82 652,40	233 356,03	2 572,69	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	5 242,43
Договор аренды	91/22	10.10.2022	61:41:0600008:1248	56 128,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	181 854,72	416 527,00	4 592,11	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	9 357,44
Договор аренды	95/22	11.10.2022	61:41:0600007:405	305 034,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	988 310,16	2 299 956,36	25 356,44	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	51 669,41
Договор аренды	96/22	11.10.2022	61:41:0600010:1938	194 530,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	630 277,20	1 672 958,00	18 443,94	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	35 015,82
Договор аренды	97/22	14.10.2022	61:41:0600007:406	100 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	324 000,00	841 000,00	9 271,81	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	18 893,39
Договор аренды	99/22	24.10.2022	61:41:0600006:701	40 824,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	132 269,76	316 001,68	3 483,84	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	7 099,10
Договор аренды	100/22	24.10.2022	61:41:0600008:1251	143 070,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	463 546,80	1 115 692,52	12 300,23	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	25 064,46
Договор аренды	101/22	28.10.2022	61:41:0600008:523	293 710,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	951 620,40	2 608 144,80	28 754,14	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	58 592,98
Договор аренды	102/22	01.11.2022	61:41:0600008:1228	114 848,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	372 107,52	887 517,69	9 784,66	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	18 576,17
Договор аренды	103/22	02.11.2022	61:41:0600005:1524	61 650,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	106 145,64	193 636,91	2 134,80	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	4 350,13
Договор аренды	104/22	09.11.2022	61:41:0600001:924	2 492,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	8 074,08	22 316,67	246,04	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	501,35
Договор аренды	105/22	09.11.2022	61:41:0600008:1253	87 719,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	284 209,56	568 389,86	6 266,36	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	12 769,10
Договор аренды	106/22	09.11.2022	61:41:0600010:2310	860 301,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	3 363 776,91	7 527 961,74	82 993,90	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	169 118,57
Договор аренды	107/22	17.11.2022	61:41:0600010:1833	81 680,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	264 643,20	610 966,40	6 735,75	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	13 725,60
Договор аренды	108/22	22.11.2022	61:41:0600008:1252	34 500,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	111 780,00	287 691,13	3 171,72	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	6 463,09
Договор аренды	109/22	23.11.2022	61:41:0600007:417	69 461,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	225 053,64	568 190,98	6 264,16	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	12 764,63
Договор аренды	110/22	24.11.2022	61:41:0600005:1526	113 674,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	368 303,76	681 338,50	7 511,59	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	14 260,74

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендуемая площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	114/22	28.11.2022	61:41:0600007:416	100 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	324 000,00	829 000,00	9 139,52	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	18 623,81
Договор аренды	115/22	06.12.2022	61:41:0600010:1936	52 977,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	171 645,48	577 979,07	6 372,07	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	12 984,52
Договор аренды	116/22	06.12.2022	61:41:0600003:1243	135 669,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	439 567,56	1 020 063,12	11 245,94	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	22 916,11
Договор аренды	126/22	14.12.2022	61:41:0600008:536	32 375,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	118 816,25	268 388,75	2 958,92	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	6 029,46
Договор аренды	116 переуст	27.11.2006	61:41:0030301:124	1 703,00	Земли сельских поселений	для эксплуатацииздания по переработке рыбы	59 809,36	398 025,16	35 105,02	от кадастровой стоимости	6.0	3,43%	13 662,70
Договор аренды	127/22	22.12.2022	61:41:0600007:418	117 208,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	379 753,92	913 050,32	10 066,15	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	19 110,59
Договор аренды	132/22	29.12.2022	61:41:0600007:414	49 727,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	161 115,48	364 498,91	4 018,51	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	8 188,61
Договор аренды	46/14	25.04.2014	61:41:0600009:76	453,87	Земли особо-охраняемых территорий	под размещение базы отдыха	69 275,72	172 592,64	19 027,91	от кадастровой стоимости	5.0	3,01%	5 197,48
Договор аренды	253/11 0,5	20.04.2011	61:41:0030301:119	730,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	48 705,60	710 100,20	17 614,52	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	33 240,60
Договор аренды	253/11 0,5	20.04.2011	61:41:0030301:119	730,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	48 705,60	710 100,20	17 614,52	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	33 240,60
Договор аренды	135/15 н	11.12.2015	61:41:0020103:76	485,80	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства и строительства индивидуального жилого дома	149 480,66	1 273 160,35	12 632,65	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	59 598,08
Договор аренды	135/15 н	11.12.2015	61:41:0020103:76	485,80	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства и строительства индивидуального жилого дома	149 480,66	1 273 160,35	12 632,65	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	59 598,08
Договор аренды	135/15 н	11.12.2015	61:41:0020103:76	485,80	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства и строительства индивидуального жилого дома	149 480,66	1 273 160,35	12 632,65	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	59 598,08
Договор аренды	135/15 н	11.12.2015	61:41:0020103:76	485,80	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства и строительства индивидуального жилого дома	149 480,66	1 273 160,35	12 632,65	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	59 598,08
Договор аренды	135/15 н	11.12.2015	61:41:0020103:76	485,80	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства и строительства индивидуального жилого дома	149 480,66	1 273 160,35	12 632,65	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	59 598,08

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	52/17	05.06.2017	61:41:0020111:107	1 372,00	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	84 432,88	716 705,36	35 556,74	от кадастровой стоимости	2.2	4,68%	33 549,79
Договор аренды	377/11 для суда 2023	08.11.2011	61:41:0030401:23	61 228,90	Земли населённых пунктов	под жилую застройку	3 476 360,84	33 617 547,46	1 417 640,84	от кадастровой стоимости	2.1	4,25%	1 427 287,09
Договор аренды	1/24	18.01.2024	61:41:0600001:934	1 170 881,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		7 508 181,03	82 775,82	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	168 674,19
Договор аренды	8/24	26.01.2024	61:41:0600008:1281	19 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		139 555,77	1 538,57	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	3 135,17
Договор аренды	9/24	05.02.2024	61:41:0600007:662	211 724,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		1 299 372,31	14 325,25	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	29 190,90
Договор аренды	10/24	19.02.2024	61:41:0600007:661	119 622,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных		977 300,12	10 774,49	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	20 455,36
Договор аренды	11/24	19.02.2024	61:41:0600010:1944	448 054,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	1 877 346,26	4 045 927,62	44 605,34	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	90 893,33
Договор аренды	12/24	19.02.2024	61:41:0600001:911	32 386,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	104 930,64	290 178,56	3 199,15	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	6 518,97
Договор аренды	10/24	05.02.2024	61:41:0600003:1363	27 992,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных		172 625,09	1 903,15	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	3 613,13
Договор аренды	13/24	19.02.2024	61:41:0050201:510	7 569,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		34 089,96	375,83	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	765,84
Договор аренды	14/24	04.03.2024	61:41:0000000:19297	539 981,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	1 749 538,44	3 229 086,38	35 599,87	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	67 586,34
Договор аренды	19/24	04.03.2024	61:41:0600001:536	20 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		156 800,00	1 728,68	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	3 522,57
Договор аренды	21/24	07.03.2024	61:41:0600008:785	249 548,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	808 535,52	2 008 861,40	22 147,19	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	45 129,85
Договор аренды	20/24	04.03.2024	61:41:0600001:535	33 200,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		251 324,00	2 770,78	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	5 646,09
Договор аренды	22/24	27.03.2024	61:41:0600008:530	515 191,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	1 391 015,70	3 405 412,51	37 543,82	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	76 503,91
Договор аренды	24/24	01.04.2024	61:41:0600001:528	858 919,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения		5 273 762,66	58 141,91	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	118 477,12
Договор аренды	25/24	03.04.2024	61:41:0600007:408	1 072 095,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	3 473 587,80	7 440 339,30	82 027,88	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	167 150,10
Договор аренды	28/24	11.04.2024	61:41:0600007:409	202 688,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения	656 709,12	1 349 902,08	14 882,33	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	30 326,07

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	29/24	17.04.2024	61:41:0600001:538	415 500,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	1 508 265,00	3 423 720,00	37 745,66	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	71 660,12
Договор аренды	31/24	18.04.2024	61:41:0020113:3	984,00	Земли населённых пунктов	огородничество	28 801,68	588 067,92	3 889,98	от кадастровой стоимости	13.1	0,67%	3 936,44
Договор аренды	32/24	19.04.2024	61:41:0600008:1190	310 974,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокошения	1 007 555,76	2 730 351,72	30 101,45	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	61 338,41
Договор аренды	27/24	10.04.2024	61:41:0600006:686	1 239 122,00	Земли сельскохозяйственного назначения	под сенокошение		8 091 466,66	28 495,49	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	181 777,92
Договор аренды	30/24	17.04.2024	61:41:0030402:338	1 669,00	Земли населённых пунктов	под жилую застройку		772 897,21	89 206,40	от кадастровой стоимости	2.1	4,25%	32 814,60
Договор аренды	34/24	22.04.2024	61:41:0600008:963	856 263,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокошение		4 709 446,50	38 344,49	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	105 799,53
Договор аренды	37/24	25.04.2024	61:41:0600007:635	415 300,00	Земли сельскохозяйственного назначения	под сенокошение	1 345 572,00	2 209 396,00	51 920,47	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	49 634,93
Договор аренды	35/24	25.04.2024	61:41:0600008:1188	370 458,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	1 200 283,92	3 185 938,80	24 358,04	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	66 683,24
Договор аренды	38/24	26.04.2024	61:41:0600008:1290	8 084,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокошение		70 651,09	35 124,18	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	1 587,20
Договор аренды	36/24	25.04.2024	61:41:0600008:1189	368 263,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокошения	1 193 172,12	3 233 349,14	778,91	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	72 638,44
Договор аренды	26/24	09.04.2024	61:41:0600010:1941	56 367,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокошения		495 465,93	35 646,87	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	11 130,83
Договор аренды	39/24	06.05.2024	61:41:0600008:1187	401 835,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных	1 301 945,40	3 355 322,25	5 462,39	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	70 228,52
Договор аренды	40/24	08.05.2024	61:41:0600010:1891	127 356,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокошение	412 633,44	1 058 328,36	11 667,81	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	23 775,76
Договор аренды	42/24	08.05.2024	61:41:0600010:2220	274 110,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокошения	888 116,40	2 343 640,50	25 838,05	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	52 650,79
Договор аренды	41/24	08.05.2024	61:41:0600010:2221	174 765,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокошения	566 238,60	1 455 792,45	16 049,75	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	32 704,94
Договор аренды	43/24	17.05.2024	61:41:0600008:1286	18 168,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокошение		161 104,89	1 776,14	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	3 619,28
Договор аренды	44/24	17.05.2024	61:41:0600008:1287	30 415,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокошение		255 876,68	2 820,98	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	5 748,37
Договор аренды	45/24	17.05.2024	61:41:0600008:1280	202 642,00	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокошение		1 709 584,78	18 847,74	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	38 406,48

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГODOВАЯ 2024 по прежней ставке	Методика расчета	Код	САП 2024, %	Поступление в бюджет, руб./год
Договор аренды	46/24	21.05.2024	61:41:0600008:796	389 740,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	1 262 757,60	2 334 542,60	25 737,75	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	48 863,11
Договор аренды	47/24	21.05.2024	61:41:0600006:471	757 982,00	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	2 455 861,68	5 919 839,42	65 264,75	от кадастровой стоимости	1.20	2,09%	123 905,10
Договор аренды	60/24	12.07.2024	61:41:0600008:1192	133 814,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокошения	433 557,36	1 055 792,46	11 639,85	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	23 718,79
Договор аренды	59/24	11.07.2024	61:41:0600005:1442	91 055,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокошения	295 018,20	624 637,30	6 886,47	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	14 032,72
Договор аренды	64/24	13.08.2024	61:41:0600008:1196	6 710,00	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокошения	21 740,40	58 175,70	641,37	от кадастровой стоимости	1.19	2,25%	1 306,94
ИТОГО									6 490 519,91				9 092 409,47

Таб. № 10.2

Расчет годовой арендной платы для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности по методике расчета по торгам / рыночным отчетам / базовым ставкам

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГODOВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	270/11	13.05.2011	61:41:0000000:87	84815	Земли сельских поселений	для размещения и эксплуатации ГТС	2 544,45	9 864 832,65	8 739,34
Договор аренды	215	31.12.2010	61:41:0000000:89	1093287	Земли сельскохозяйственного назначения	для размещения пруда и ГТС	32 798,61	164 113 311,57	112 647,87
Договор аренды	318/11	03.08.2011	61:41:0011104:117	1167	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	60 672,33	573 137,04	17 399,69
Договор аренды	407/11	21.12.2011	61:41:0011105:59	1020	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	53 029,80	502 911,00	16 634,87
Договор аренды	73/18	19.11.2018	61:41:0011105:72	1000	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома	51 990,00	492 760,00	83 404,40
Договор аренды	132/12	05.05.2012	61:41:0011105:75	700	Земли сельских поселений	для ведения личного подсобного хозяйства	36 393,00	345 198,00	12 649,75
Договор аренды	76/18	23.11.2018	61:41:0020113:595	2	Земли сельских поселений	коммунальное обслуживание	771,94	441,92	1,73
Договор аренды	77/18	23.11.2018	61:41:0020113:596	1	Земли сельских поселений	коммунальное обслуживание	385,97	220,96	0,86
Договор аренды	63/17	04.07.2017	61:41:0020114:107	60	Земли сельских поселений	индивидуальная малоэтажная жилая застройка, объекты инженерно-технического обеспечения	3 692,40	31 080,60	15 946,70
Договор аренды	78/18	23.11.2018	61:41:0020115:319	1	Земли сельских поселений	коммунальное обслуживание	385,97	220,96	0,86
Договор аренды	61/19	28.10.2019	61:41:0020116:350	195	Земли сельских поселений	с видом разрешенного использования: гостиницы, объекты общественного питания, объекты торгового назначения	216 391,50	71 448,00	53 742,68
Договор аренды	79/18	23.11.2018	61:41:0020126:634	1	Земли сельских поселений	коммунальное обслуживание	385,97	220,96	0,86

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендруемая площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	73/17	14.08.2017	61:41:0020202:227	304	Земли сельских поселений	для размещения башенной опоры сотовой связи (без права возведения капитальных строений)	6 113,44	62 645,28	30 863,03
Договор аренды	75/18	23.11.2018	61:41:0030103:325	2	Земли сельских поселений	коммунальное обслуживание	771,94	441,92	1,73
Договор аренды	17/19	06.06.2019	61:41:0030111:408	1	Земли сельских поселений	коммунальное обслуживание	385,97	220,96	0,83
Договор аренды	76/19	02.12.2019	61:41:0030301:410	1	Земли сельских поселений	коммунальное обслуживание	35,12	220,96	0,83
Договор аренды	112/15	02.11.2015	61:41:0030401:201	920	Земли сельских поселений	с видом разрешенного использования: автостоянки	368 156,40	343 316,40	10 289,84
Договор аренды	122/14	13.11.2014	61:41:0040104:36	25	Земли сельских поселений	размещение АТС контейнерного типа	540,75	10 194,50	13 988,00
Договор аренды	121/14	13.11.2014	61:41:0040501:84	25	Земли сельских поселений	размещения АТС контейнерного типа размещение АТС контейнерного типа	225,25	10 194,50	14 630,00
Договор аренды	29/20	22.06.2020	61:41:0050108:47	2388	Земли сельских поселений	для размещения автогаража		810 940,92	111 765,74
Договор аренды	62/17	30.06.2017	61:41:0050403:56	225	Земли сельских поселений	в целях размещения металлической башни связи	4 792,50	10 872,00	25 018,35
Договор аренды	15/20	18.03.2020	61:41:0050403:57	1344	Земли сельских поселений	для строительства церкви	78 180,48	180 768,00	9 405,00
Договор аренды	б/н-5	14.05.2009	61:41:0600001:17	1421	Земли сельскохозяйственного назначения	для размещения складов	3 865,12	569 380,49	7 984,85
Договор аренды	б/н-12	14.05.2009	61:41:0600001:20	15605	Земли сельскохозяйственного назначения	для размещения машинного двора	26 526,94	1 479 259,20	35 073,34
Договор аренды	18/17	27.02.2017	61:41:0600005:1126	47876	Земли сельских поселений	для размещения объектов для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	98 624,56	4 933 143,04	236 746,84
Договор аренды	16/17	27.02.2017	61:41:0600005:1127	4828	Земли сельских поселений	объекты хранения и ремонта сельскохозяйственной техники	9 945,68	497 477,12	23 874,07
Договор аренды	17/17	27.02.2017	61:41:0600005:1140	11698	Земли сельских поселений	для размещения объектов для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	24 097,88	1 205 361,92	57 847,02
Договор аренды	69/16	06.09.2016	61:41:0600005:720	1260	Земли сельских поселений	для размещения рыболовецкого стана	2 142,00	129 830,40	51 485,58
Договор аренды	281/12	23.08.2012	61:41:0600005:981	160874	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	495 491,92	1 159 901,54	11 905,24
Договор аренды	95/17	10.10.2017	61:41:0600007:323	255370	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	939 761,60	2 129 785,80	63 745,00
Договор аренды	102/17	07.12.2017	61:41:0600007:46	1116996	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	4 657 873,32	10 332 213,00	233 035,00
Договор аренды	61/18	04.10.2018	61:41:0600007:48	1213688	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	3 932 349,12	10 061 473,52	253 935,00
Договор аренды	103/17	07.12.2017	61:41:0600007:89	404305	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 487 842,40	3 371 903,70	88 825,00
Договор аренды	214	04.02.2011	61:41:0600010:1465	509949	Земли сельскохозяйственного назначения	для организации рыбного хозяйства	2 269 273,05	11 014 898,40	52 542,60
Договор аренды	268/11	13.05.2011	61:41:0600010:1466	5986,99	Земли сельских поселений	в целях размещения и эксплуатации ГТС	179,61	2 337 444,54	616,55

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	213	31.12.2010	61:41:0600010:1467	15127	Земли сельских поселений	для размещения и эксплуатации ГТС	453,81	2 841 153,14	1 559,14
Договор аренды	71/19	19.11.2019	61:41:0600010:1925	1000	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного использования - строительство объекта пункта приема молока	1 670,00	103 040,00	5 266,07
Договор аренды	б/н - бу	28.06.2007	61:41:0600011:566	145000	Земли сельскохозяйственного назначения	для размещения пруда и ГТС	4 350,00	21 765 950,00	2 894,00
Договор аренды	161/13	31.10.2013	61:41:0600011:6	20615	Земли сельскохозяйственного назначения	для эксплуатации производственно-бытовых и административных объектов	56 072,80	4 818 137,80	38 924,16
Договор аренды	216	31.12.2010	61:41:0600011:623	15941	Земли сельскохозяйственного назначения	для размещения и эксплуатации ГТС	478,23	2 994 038,62	1 642,74
Договор аренды	212	31.12.2010	61:41:0600011:689	700488	Земли сельскохозяйственного назначения	для размещения пруда и ГТС	21 014,64	105 150 253,68	72 175,02
Договор аренды	75/13	16.05.2013	61:41:0600011:712	37141	Земли сельскохозяйственного назначения	для размещения пруда	205 761,14	5 575 235,51	14 630,00
Договор аренды	49/20	20.10.2020	61:41:0020128:306	2	Земли сельских поселений	Коммунальное обслуживание	385,97	380,16	1,59
Договор аренды	2/21	15.01.2021	61:41:0030113:407	2	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание, для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, коммунальное обслуживание	114,54	441,92	1,36
Договор аренды	8/21	19.02.2021	61:41:0030103:537	1	Земли населённых пунктов	коммунальное обслуживание	385,97	220,96	0,73
Договор аренды	9/21	19.02.2021	61:41:0020126:850	1	Земли населённых пунктов	коммунальное обслуживание	358,97	220,96	0,70
Договор аренды	10/21	19.02.2021	61:41:0050406:535	1	Земли населённых пунктов	коммунальное обслуживание	49,96	220,96	0,70
Договор аренды	11/21	24.02.2021	61:41:0011104:879	1	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание	385,97	190,08	0,73
Договор аренды	12/21	24.02.2021	61:41:0011102:1133	1	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание	385,97	220,96	0,70
Договор аренды	95/21	11.10.2021	61:41:0040204:544	1320	Земли населённых пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	63 346,80	616 862,40	19 491,76
Договор аренды	96/21	11.10.2021	61:41:0600005:1437	7929	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	общее пользование водными объектами, охота и рыбалка	228 830,94	1 190 222,19	19 491,76
Договор аренды	33/20	27.07.2020	61:41:0600010:1963	47867	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения		410 698,86	36 544,07
Договор аренды	104/21	08.11.2021	61:41:0600008:962	124993	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения сельскохозяйственного производства	404 977,32	1 042 441,62	588 559,37
Договор аренды	105/21	22.11.2021	61:41:0600005:1446	71824	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	232 709,76	435 253,44	16 052,04
Договор аренды	106/21	22.11.2021	61:41:0600005:1447	17911	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	58 031,64	116 242,39	4 013,01
Договор аренды	107/21	22.11.2021	61:41:0600007:639	98336	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	318 608,64	676 551,68	14 905,46
Договор аренды	108/21	22.11.2021	61:41:0600007:640	177806	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	576 091,44	961 930,46	25 224,63
Договор аренды	110/21	22.11.2021	61:41:0600010:2248		Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	559 573,92	1 417 932,68	49 080,71
Договор аренды	118/21	27.12.2021	61:41:0600008:938	85076	Земли сельскохозяйственного назначения	ведение сельскохозяйственного производства	275 646,24	709 533,84	692 542,16
Договор аренды	119/21	27.12.2021	61:41:0600008:946	117000	Земли сельскохозяйственного назначения	ведение сельскохозяйственного производства	379 080,00	872 820,00	851 881,55

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	121/21	27.12.2021	61:41:0600008:944	117000	Земли сельскохозяйственного назначения	ведение сельскохозяйственного производства	379 080,00	872 820,00	1 015 853,10
Договор аренды	122/21	27.12.2021	61:41:0600002:697	101224	Земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное использование	327 965,76	808 779,76	21 784,91
Договор аренды	4/22	24.01.2022	61:41:0600010:2247	85023	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	275 474,52	1 008 372,78	18 742,08
Договор аренды	11/22	22.02.2022	61:41:0600011:2000	3202	Земли сельскохозяйственного назначения	обеспечение сельскохозяйственного производства	6 596,12	748 371,44	1 102,48
Договор аренды	12/22	22.02.2022	61:41:0600006:694	22703	Земли сельскохозяйственного назначения	выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	73 557,72	178 445,58	6 614,85
Договор аренды	13/22	22.02.2022	61:41:0600006:695	23823	Земли сельскохозяйственного назначения	выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	77 186,52	175 099,05	6 614,85
Договор аренды	52/22	27.06.2022	61:41:0600006:693	76881	Земли сельскохозяйственного назначения	выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	249 094,44	641 187,54	55 450,44
Договор аренды	53/22	27.06.2022	61:41:0600006:696	93397	Земли сельскохозяйственного назначения	выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	302 606,28		66 068,06
Договор аренды	58/22	08.07.2022	61:41:0050109:195	25	Земли сельских поселений	коммунальное обслуживание	9 649,25	10 194,50	8 268,56
Договор аренды	66/22	05.08.2022	61:41:0600010:2287	360104	Земли сельскохозяйственного назначения	выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1 166 736,96		1 984 455,00
Договор аренды	74/22	29.08.2022	61:41:0030114:565	930	Земли населённых пунктов	для индивидуального жилищного строительства	50 592,00		16 537,13
Договор аренды	75/22	29.08.2022	61:41:0600007:643	66655	Земли сельскохозяйственного назначения	выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	215 962,20		18 742,08
Договор аренды	76/22	29.08.2022	61:41:0600002:704	165000	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	534 600,00		13 229,70
Договор аренды	77/22	29.08.2022	61:41:0600005:1476	133180	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных	431 503,20		11 024,75
Договор аренды	79/22	08.09.2022	61:41:0020113:839	9	Земли населённых пунктов	коммунальное обслуживание	3 473,73		5 512,38
Договор аренды	98/22	19.10.2022	61:41:0600009:142	421100	Земли сельскохозяйственного назначения	выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1 364 364,00	3 141 406,00	97 017,80
Договор аренды	64/16	17.08.2016	61:41:0060102:246	306	Земли сельских поселений	для размещения башенной опоры сотовой связи	3 644,46	63 057,42	105 726,83
Договор аренды	63/16	17.08.2016	61:41:0060405:13	306	Земли сельских поселений	для размещения башенной опоры сотовой связи (без права возведения капитальных строений)	3 724,02	36 208,98	113 860,07
Договор аренды	117/22	06.12.2022	61:41:0050403:454	2750	Земли населённых пунктов	ведение личного подсобного хозяйства	122 650,00	1 063 590,00	7 717,33
Договор аренды	118/22	06.12.2022	61:41:0600005:1491	2135	Земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное использование	6 917,40		1 102,48
Договор аренды	119/22	06.12.2022	61:41:0600005:1493	8588	Земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное использование	27 825,12		4 409,90
Договор аренды	120/22	06.12.2022	61:41:0600005:1492		Земли сельскохозяйственного назначения	ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	15 049,80		2 204,95
Договор аренды	б/н	09.04.2008	61:41:0060102:63	2080	Земли сельских поселений	для размещения производственной базы	54 620,80	1 987 440,00	72 911,05
Договор аренды	124/22	12.12.2022	61:41:0600011:828	1886200	Земли сельскохозяйственного назначения	выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	5 696 324,00	13 297 710,00	361 611,80
Договор аренды	125/22	12.12.2022	61:41:0600011:829	2466100	Земли сельскохозяйственного назначения	выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	7 620 249,00	17 829 903,00	543 520,18
Договор аренды	128/22	22.12.2022	61:41:0600003:387	30000	Земли сельскохозяйственного назначения	животноводство	97 200,00	235 200,00	109 145,03
Договор аренды	131/22	27.12.2022	61:41:0600003:390	55500	Земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное использование	114 330,00	5 261 400,00	146 629,18

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендуемая площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	130/22	27.12.2022	61:41:0600003:385	14900	Земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное использование	30 694,00	1 412 520,00	54 021,28
Договор аренды	2/24	18.01.2024	61:41:0600008:947	117000	Земли сельскохозяйственного назначения	выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности		801 450,00	206 000,00
Договор аренды	3/24	18.01.2024	61:41:0600008:939	532103	Земли сельскохозяйственного назначения	выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности		4 437 739,02	830 000,00
Договор аренды	4/24	18.01.2024	61:41:0600008:948	117000	Земли сельскохозяйственного назначения	выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур		814 320,00	247 498,00
Договор аренды	5/24	18.01.2024	61:41:0600008:959	390796	Земли сельскохозяйственного назначения	с видом разрешенного использования: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности			610 000,00
Договор аренды	6/24	25.01.2024	61:41:0600008:960	152585	Земли сельскохозяйственного назначения	для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности		1 280 188,15	322 774,00
Договор аренды	7/24	25.01.2024	61:41:0600008:961	51150	Земли сельскохозяйственного назначения	для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности		426 591,00	108 201,00
Договор аренды	15/24	27.02.2024	61:41:0600003:614	114504	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения		804 963,12	12 000,00
Договор аренды	16/24	27.02.2024	61:41:0600003:624	243319	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения		1 917 353,72	25 000,00
Договор аренды	17/24	27.02.2024	61:41:0600003:1142	173031	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения		1 353 102,42	18 000,00
Договор аренды	18/24	27.02.2024	61:41:0600003:615	368593	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения		2 082 550,45	36 000,00
Договор аренды	б/н переуступка	04.03.2024	61:41:0011107:44	500	Земли населённых пунктов	для размещения рыболовецкого стана	1 620,00	429 760,00	22 274,18
Договор аренды	48/24	27.05.2024	61:41:0020108:391	270	Земли населённых пунктов	магазины			46 350,00
Договор аренды	49/24	25.06.2024	61:41:0600003:1011	94909	Земли сельскохозяйственного назначения	вид разрешенного использования: для сенокосения, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности	307 505,16	494 475,89	13 000,00
Договор аренды	50/24	25.06.2024	61:41:0600003:1160	133462	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности	432 416,88	700 300,03	16 000,00
Договор аренды	51/24	25.06.2024	61:41:0600003:1159	153394	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности	496 996,56	918 598,40	19 000,00

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГОДОВАЯ 2024 по прежней ставке
Договор аренды	52/24	25.06.2024	61:41:0600003:1189	148420	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности	480 880,80	1 163 829,50	18 000,00
Договор аренды	53/24	26.06.2024	61:41:0600003:1161	54245	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности	175 753,80	381 342,11	6 833,00
Договор аренды	54/24	26.06.2024	61:41:0600005:1107	307687	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности	996 905,89	1 581 511,18	38 758,00
Договор аренды	55/24	01.07.2024	61:41:0600007:637	1839276	Земли сельскохозяйственного назначения	для выпаса сельскохозяйственных животных, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности	5 959 254,24	11 587 438,80	194 996,00
Договор аренды	56/24	01.07.2024	61:41:0600001:562	996100	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности	2 530 094,00	6 116 054,00	105 604,00
Договор аренды	33/22 от 15.04.2022 раздел от	11.04.2024	61:41:0600005:683	591128	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 259 102,64	3 221 647,60	191 557,88
Договор аренды	65/24	02.09.2024	61:41:0600010:2242	156964	Земли сельскохозяйственного назначения	для сенокосения, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности	508 563,36	1 442 499,16	25 750,00
Договор аренды	66/24	02.09.2024	61:41:0600007:369	339101	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности	918 963,71	2 217 720,54	43 228,00
Договор аренды	67/24	23.09.2024	61:41:0600010:2227	53090	Земли сельскохозяйственного назначения	вид разрешенного использования: для выпаса сельскохозяйственных животных, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности		172 011,60	5 298,00
Договор аренды	68/24	23.09.2024	61:41:0600005:1108	145001	Земли сельскохозяйственного назначения	вид разрешенного использования: сенокосение, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности		865 655,97	14 470,00
Договор аренды	69/24	23.09.2024	61:41:0600005:1169	364501	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных		2 059 430,65	36 375,00
Договор аренды	70/24	26.09.2024	61:41:0600008:794	287585	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных		2 864 346,60	37 668,00
Договор аренды	71/24	26.09.2024	61:41:0600008:795	355289	Земли сельскохозяйственного назначения	выпас сельскохозяйственных животных, цель использования:		2 813 888,88	46 536,00

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Вид договора	Номер договора	Дата договора	Кадастровый номер	Арендная площадь	Категория земель	Качественная хар-ка ЗУ	Кадастровая стоимость 2022	Кадастровая стоимость 2023	ГODOВАЯ 2024 по прежней ставке
						для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности			
Договор аренды	72/24	01.10.2024	61:41:0600008:606	492866	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение		2 572 760,52	64 556,00
Договор аренды	74/24	10.10.2024	61:41:0600008:880	596321	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокосение	1 932 080,04	4 084 798,85	78 106,00
Договор аренды	74/24	24.10.2024	61:41:00010:2244	1761985	Земли сельскохозяйственного назначения	вид разрешенного использования: для выпаса сельскохозяйственных животных, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности		17 443 651,50	310 000,00
Договор аренды	75/24	22.10.2024	61:41:0600007:410	52518	Земли сельскохозяйственного назначения	с видом разрешенного использования: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, цель использования: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности	170 158,32	370 251,90	9 200,00
ИТОГО									12 738 544,52

Таким образом, сумма поступления в бюджет с учетом пересчета САП в 2024 году составила бы 21 830 953,99 рублей.

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Поступления в бюджет, приведенные в Табл.№10.1 и 10.2, рассчитаны для групп арендаторов, заключающих договоры аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Цимлянского района, на общих основаниях. Однако также договоры аренды заключаются с арендаторами, имеющими льготы по оплате арендной платы. К таким арендаторам относятся инвалиды 1, 2 и 3 групп. Для таких арендаторов применяется предельная ставка, согласно Постановлению Правительства Ростовской области от 02.03.2015 № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области».

Также данным Постановлением Правительства Ростовской области от 02.03.2015 № 135 регламентирована ставка арендной платы для следующих групп ВРИ:

- для размещения объектов электроэнергетики, либо занятые такими объектами;
- пользование недрами;
- трубопроводы и иные объекты, используемые в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;
- линии связи, в том числе линейно-кабельные сооружения;
- инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов;
- газопроводы и иные трубопроводы аналогичного назначения, их конструктивные элементы;
- для размещения объектов спорта.

Для лиц, осуществляющих социально значимые виды деятельности, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, размер арендной платы за использование земельных участков определяется в пределах, не превышающих размер земельного налога за такие земельные участки.

Для земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, Постановлением Правительства Ростовской области от 02.03.2015 № 135 также предусмотрены размеры предельных арендных ставок.

Согласно внесению изменений в постановление Администрации Цимлянского района от 28.12.2015 № 734 «Об установлении размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена» в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее - земельные участки), арендная плата устанавливается в размере 1 рубль, вне зависимости от площади земельного участка и срока его использования в указанный период, при предоставлении таких земельных участков в аренду без проведения торгов в порядке реализации первоочередного права на приобретение земельных участков в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах» ветеранами боевых действий, принимающими (принимавшими) участие в специальной военной операции, содействующими (содействовавшими) выполнению задач специальной военной операции на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики и Украины с 24 февраля 2022 г., на территориях Запорожской области и Херсонской области с 30 сентября 2022 г., а также членами их семей».

В некоторых случаях размер предельной арендной ставки может устанавливаться в зависимости от ставки земельного налога.

Земельный налог является местным налогом, устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территории этих муниципальных образований. Плательщиками налога признаются организации, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 НК РФ, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования (п. 1 ст. 388 НК РФ). Не признаются налогоплательщиками организации в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного пользования, в том числе праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог.

Не признаются объектом налогообложения:

- земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;
- земельные участки из состава земель лесного фонда;
- земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда;
- земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома.

На территории Цимлянского района Ростовской области земельный налог устанавливается Решением Собрания депутатов Цимлянского района. Перечень действующих нормативных актов приведен в нижеследующей таблице.

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Таб. № 10.3

№ п/п	Муниципальное образование	Название документа	Дата документа	Номер документа	Ссылка на сайт ФНС
1	Калининское сельское поселение Цимлянского муниципального района Ростовской области	Решение Собрания депутатов Калининского сельского поселения Цимлянского муниципального района Ростовской области "О земельном налоге" (в редакции от 27.11.2019 №51, от 31.10.2022 №35, с учётом положений решения от 27.11.2023 №65)	27.11.2023	65	https://www.nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1327905/
2	Сельское поселение Маркинское Цимлянского муниципального района Ростовской области	Решение Собрания депутатов Маркинского сельского поселения Цимлянского муниципального района Ростовской области "О земельном налоге"	28.11.2023	65	https://www.nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1327906/
3	Лозновское сельское поселение Цимлянского муниципального района Ростовской области	Решение Собрания депутатов Лозновского сельского поселения "О земельном налоге"	24.11.2023	73	https://www.nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1327907/
4	Сельское поселение Красноярское Цимлянского муниципального района Ростовской области	Решение собрания депутатов Красноярского сельского поселения Цимлянского района "О земельном налоге"	24.11.2023	81	https://www.nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1327908/
5	Сельское поселение Новоцимлянское Цимлянского муниципального района Ростовской области	Решение Собрания депутатов сельского поселения Новоцимлянское Цимлянского муниципального района Ростовской области "О земельном налоге".(внесение изменений от 27.11.2019 №101)	31.10.2018	77	https://www.nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1327909/
6	Сельское поселение Саркеловское Цимлянского муниципального района Ростовской области	Решение Собрания депутатов сельского поселения Саркеловское Цимлянского муниципального района Ростовской области "О земельном налоге"(внесение изменений решение №89 от 26.11.2019)	31.10.2018	66	https://www.nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1327910/
7	Сельское поселение Саркеловское Цимлянского муниципального района Ростовской области	Решение Собрания депутатов Саркеловского сельского поселения Цимлянского муниципального района Ростовской области "О земельном налоге"	23.11.2023	60	https://www.nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1347531/
8	Цимлянское городское поселение Цимлянского муниципального района Ростовской области	Решение Собрания депутатов Цимлянского городского поселения "О земельном налоге"	28.11.2023	112	https://www.nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1327918/

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 НК РФ.

Если иное не установлено пунктом 1 статьи 391 НК РФ, налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, являющегося налоговым периодом, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 391 НК РФ.

За налоговый период 2023 года налоговая база в отношении земельного участка определяется как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января 2022 года с учетом особенностей, предусмотренных статьей 391 НК РФ, в случае, если кадастровая стоимость такого земельного участка, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января 2023 года, превышает кадастровую стоимость такого земельного участка, внесенную в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащую применению с 1 января 2022 года, за исключением случаев, если кадастровая стоимость соответствующего земельного участка увеличилась вследствие изменения его характеристик.

В отношении земельного участка, образованного в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на день внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости такого земельного участка.

Размер налога в муниципальных образованиях (МО) Цимлянского района устанавливается согласно вышеупомянутым документам. Ставки по основным категориям земель одинаковы. Согласно п. 2 ст. 394 НК РФ допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка – поэтому МО при необходимости могут выделять собственные категории.

Согласно статье 391 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- изменение кадастровой стоимости земельного участка в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 1.1 статьи 391 НК РФ;

- в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

- Налогоплательщики-организации определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования.

- Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

• **Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей совместной собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, в равных долях.**

Налоговая база уменьшается на величину кадастровой стоимости 600,00 квадратных метров площади земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении налогоплательщиков, относящихся к одной из следующих категорий:

1) Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации, полных кавалеров ордена Славы;

2) инвалидов I и II групп инвалидности;

3) инвалидов с детства, детей-инвалидов;

4) ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий;

5) физических лиц, имеющих право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС" (в редакции Закона Российской Федерации от 18 июня 1992 года N 3061-1), в соответствии с Федеральным законом от 26 ноября 1998 года N 175-ФЗ "О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча" и в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне";

6) физических лиц, принимавших в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

7) физических лиц, получивших или перенесших лучевую болезнь или ставших инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;

8) пенсионеров, получающих пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством, а также лиц, достигших возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым в соответствии с законодательством Российской Федерации выплачивается ежемесячное пожизненное содержание;

9) физических лиц, соответствующих условиям, необходимым для назначения пенсии в соответствии с законодательством Российской Федерации, действовавшим на 31 декабря 2018 года;

10) физических лиц, имеющих трех и более несовершеннолетних детей.

В таблице далее приведены размеры предельных арендных ставок, согласно Постановлению Правительства Ростовской области от 02.03.2015 № 135.

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Таб. № 10.4

Категория земельных участков	Код ВРИ ЗУ по классификатору	Тип исп. (БАЗ. САП)	Предельно допустимая ставка арендной платы, согласно Постановлению Правительства Ростовской области от 2 марта 2015 года № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области»
Земли населенных пунктов	2.1	НП 02.02.02 Для индивидуального жилищного строительства (инвалиды 1,2 гр.)	0,01%
	2.1	НП 02.02.03 Для индивидуального жилищного строительства (инвалиды 3 гр.)	0,30%
	2.2	НП 02.02.05 Для ведения личного подсобного хозяйства (инвалиды 1,2 гр.)	0,01%
	2.1	НП 02.02.07 Для ведения ЛПХ и ИЖС (переоформление ПБП)	2,00%
	6.9	НП 09.01.09.01 Склады (переоформление ПБП)	2,00%
	6.0	НП 09.01.10.01 Производственная деятельность (переоформление ПБП)	2,00%
	3.1.1	НП 10 Для размещения объектов электроэнергетики, либо занятые такими объектами	1,50%, но не более 9,27 руб./кв. м
	6.1	НП 13.02 Пользование недрами	2,00%
	3.1.1	НП 13.03 Трубопроводы и иные объекты, используемые в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод	0,70%
	3.1.1	НП 13.05.01 Линии связи, в том числе линейно-кабельные сооружения	1,40%
	3.1.1	НП 13.06 Инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов	1,50%
	3.1.1	НП 13.08 Газопроводы и иные трубопроводы аналогичного назначения, их конструктивные элементы	0,65 руб./кв. м
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики,	1.13	НП 15.13.01 Рыбоводство (переоформление БПБ)	2,00%
	5.1	НП 17.02 Объекты спорта	0,50%
	3.1.1	ПР 3.04 Трубопроводы и иные объекты, используемые в сфере тепло-,	0,70%

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Категория земельных участков	Код ВРИ ЗУ по классификатору	Тип исп. (БАЗ. САП)	Предельно допустимая ставка арендной платы, согласно Постановлению Правительства Ростовской области от 2 марта 2015 года № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области»
земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод	
	3.1.1	ПР 3.05 Для размещения объектов электроэнергетики, либо занятые такими объектами	1,50%, но не более 9,27 руб./кв. м
	6.1	ПР 3.06 Пользование недрами	2,00%
	3.1.1	ПР 3.12 Газопроводы и иные трубопроводы аналогичного назначения, их конструктивные элементы	0,65 руб./кв. м
Земли сельскохозяйственного назначения	1.2	СХ 01.01.02.02 Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (неорошаемая) (переоформление ПБП)	0,30%
	1.7	СХ 01.01.03.02 Животноводство (пастбища) (переоформление ПБП)	0,30%
	1.13	СХ 01.01.04.02 Рыбоводство (переоформление ПБП)	0,30%
	3.1.1	СХ 01.01.06.01 Трубопроводы и иные объекты, используемые в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод	0,70%
	3.1.1	СХ 01.01.06.02 Газопроводы и иные трубопроводы аналогичного назначения, их конструктивные элементы	0,65 руб./кв. м
	3.1.1	СХ 01.01.06.05 Инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя и судов и об	1,50%

11. ПОДГОТОВКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РАЗРЕЗЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В СООТВЕТСТВИИ С КЛАССИФИКАТОРОМ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УТВЕРЖДЕННЫХ ПРИКАЗОМ РОСРЕЕСТРА ОТ 10.11.2020 № П/0412

На основании проведенных в предыдущих разделах расчетов, Эксперты рассчитали поступления в бюджет, рассчитанные на основании разработанной ставки арендной платы в зависимости от видов разрешенного использования земельных участков, их категории и видов арендаторов.

Таб. № 11.1

Информация по годовым объемам поступлений арендной платы за земельные участки категории «Земли населенных пунктов» в 2025 г. Сельские поселения Цимлянского района

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	САП, %	Поступления в бюджет в 2025 г., руб. САП 2024
1	2	3	4
Сельскохозяйственное использование	1.0	2,09%	-
Растениеводство	1.1	2,09%	-
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	2,09%	-
Овощеводство	1.3	2,09%	-
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4	2,09%	-
Садоводство	1.5	0,42%	-
Виноградарство	1.5.1	2,09%	-
Выращивание льна	1.6	2,09%	-
Животноводство	1.7	2,09%	-
Скотоводство	1.8	2,09%	-
Звероводство	1.9	2,09%	-
Птицеводство	1.10	2,09%	-
Свиноводство	1.11	2,09%	-
Пчеловодство	1.12	2,09%	-
Рыбоводство	1.13	2,09%	-
Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	2,09%	-
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	2,09%	-
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	2,09%	-
Питомники	1.17	2,09%	-
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	2,09%	-
Сенокосение	1.19	2,09%	-
Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	2,09%	-
Жилая застройка	2.0	4,22%	2 580 694,38
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	4,25%	1 631 003,76
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	5,77%	-
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	4,68%	949 451,25
Блокированная жилая застройка	2.3	5,01%	-
Передвижное жилье	2.4	4,68%	-
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	4,39%	-
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	4,68%	-
Обслуживание жилой застройки	2.7	1,04%	-
Хранение автотранспорта	2.7.1	2,45%	-
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	2,06%	239,36
Общественное использование объектов капитального строительства	3.0	2,52%	212,05

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	САП, %	Поступления в бюджет в 2025 г., руб. САП 2024
1	2	3	4
Коммунальное обслуживание	3.1	2,52%	212,05
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	1,77%	-
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	3,26%	-
Социальное обслуживание	3.2	2,52%	-
Дома социального обслуживания	3.2.1	2,52%	-
Оказание социальной помощи населению	3.2.2	2,52%	-
Оказание услуг связи	3.2.3	2,52%	-
Общежития	3.2.4	2,52%	-
Бытовое обслуживание	3.3	2,52%	-
Здравоохранение	3.4	2,52%	-
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	2,52%	-
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	2,52%	-
Образование и просвещение	3.5	2,52%	-
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	2,52%	-
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	2,52%	-
Культурное развитие	3.6	2,52%	-
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	2,52%	-
Парки культуры и отдыха	3.6.2	2,52%	-
Цирки и зверинцы	3.6.3	2,52%	-
Обеспечение научной деятельности	3.9	2,52%	-
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	2,52%	-
Проведение научных исследований	3.9.2	2,52%	-
Проведение научных испытаний	3.9.3	2,52%	-
Ветеринарное обслуживание	3.10	2,52%	-
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	2,52%	-
Приюты для животных	3.10.2	2,52%	-
Предпринимательство	4.0	6,73%	30 203,28
Деловое управление	4.1	8,88%	-
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	6,73%	-
Рынки	4.3	6,73%	-
Магазины	4.4	6,73%	-
Банковская и страховая деятельность	4.5	6,73%	-
Общественное питание	4.6	6,73%	-
Гостиничное обслуживание	4.7	6,73%	-
Развлечение	4.8	6,73%	-
Развлекательные мероприятия	4.8.1	6,73%	-
Проведение азартных игр	4.8.2	6,73%	-
Проведение азартных игр в игорных зонах	4.8.3	6,73%	-
Служебные гаражи	4.9	6,73%	-
Объекты дорожного сервиса	4.9.1	6,73%	-
Заправка транспортных средств	4.9.1.1	6,73%	-
Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2	6,73%	-
Автомобильные мойки	4.9.1.3	6,73%	-
Ремонт автомобилей	4.9.1.4	6,73%	-
Стоянка транспортных средств	4.9.2	6,73%	-
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	6,73%	-
Отдых (рекреация)	5.0	3,66%	443 190,46
Спорт	5.1	3,66%	-
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	3,66%	-
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	3,66%	-
Площадки для занятий спортом	5.1.3	3,66%	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	САП, %	Поступления в бюджет в 2025 г., руб. САП 2024
1	2	3	4
Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	3,66%	-
Водный спорт	5.1.5	3,66%	-
Авиационный спорт	5.1.6	3,66%	-
Спортивные базы	5.1.7	3,66%	-
Природно-познавательный туризм	5.2	3,66%	-
Туристическое обслуживание	5.2.1	3,66%	-
Охота и рыбалка	5.3	3,66%	-
Причалы для маломерных судов	5.4	2,63%	-
Поля для гольфа или конных прогулок	5.5	3,66%	-
Производственная деятельность	6.0	3,43%	219 962,77
Недропользование	6.1	3,43%	-
Тяжелая промышленность	6.2	3,43%	-
Автомобилестроительная промышленность	6.2.1	3,43%	-
Легкая промышленность	6.3	3,43%	-
Фармацевтическая промышленность	6.3.1	3,43%	-
Фарфоро-фаянсовая промышленность	6.3.2	3,43%	-
Электронная промышленность	6.3.3	3,43%	-
Ювелирная промышленность	6.3.4	3,43%	-
Пищевая промышленность	6.4	3,43%	-
Нефтехимическая промышленность	6.5	3,43%	-
Строительная промышленность	6.6	3,43%	-
Связь	6.8	3,43%	-
Склад	6.9	2,51%	-
Складские площадки	6.9.1	3,43%	-
Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11	3,43%	-
Научно-производственная деятельность	6.12	3,43%	-
Транспорт	7.0	1,28%	-
Железнодорожный транспорт	7.1	1,28%	-
Железнодорожные пути	7.1.1	1,28%	-
Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2	1,28%	-
Автомобильный транспорт	7.2	1,28%	-
Размещение автомобильных дорог	7.2.1	1,28%	-
Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2	1,28%	-
Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	1,28%	-
Воздушный транспорт	7.4	1,28%	-
Внеуличный транспорт	7.6	1,28%	-
Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	1,23%	-
Курортная деятельность	9.2	1,23%	-
Санаторная деятельность	9.2.1	1,23%	-
Историко-культурная деятельность	9.3	1,23%	-
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	2,69%	-
Улично-дорожная сеть	12.0.1	2,69%	-
Благоустройство территории	12.0.2	2,69%	-
Ритуальная деятельность	12.1	2,69%	-
Специальная деятельность	12.2	2,69%	-
Земельные участки общего назначения	13.0	1,11%	9 129,34
Ведение огородничества	13.1	0,67%	3 936,44
Ведение садоводства	13.2	2,76%	5 192,90
ИТОГО			3 283 392,28

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

Таб. № 11.2

Информация по годовым объемам поступлений арендной платы за земельные участки категории «Земли сельскохозяйственного назначения» в 2025 г.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	САП, %	Поступления в бюджет в 2025 г., руб. САП 2024
1	2	3	4
Сельскохозяйственное использование	1.0	2,15%	5 497 799,47
Растениеводство	1.1	2,57%	-
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	2,57%	-
Овощеводство	1.3	2,75%	29 634,30
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4	0,87%	-
Садоводство	1.5	2,15%	-
Виноградарство	1.5.1	2,15%	-
Выращивание льна	1.6	2,15%	-
Животноводство	1.7	2,15%	-
Скотоводство	1.8	3,00%	92 292,27
Звероводство	1.9	2,15%	-
Птицеводство	1.10	2,15%	-
Свиноводство	1.11	2,15%	-
Пчеловодство	1.12	2,15%	-
Рыбоводство	1.13	2,15%	-
Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	2,15%	-
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	2,15%	-
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	1,10%	-
Питомники	1.17	2,15%	-
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	2,15%	-
Сенокосение	1.19	2,25%	3 976 649,81
Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	2,09%	1 399 223,08
Общественное использование объектов капитального строительства	3.0	-	223,82
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	1,50%	223,82
Земельные участки общего назначения	13.0	0,03%	-
Ведение огородничества	13.1	0,03%	-
Ведение садоводства	13.2	3,21%	-
ИТОГО			5 498 023,29

Информация по годовым объемам поступлений арендной платы за земельные участки категории «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» в 2025 г.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	САП, %	Поступления в бюджет в 2025 г., руб. САП 2024
1	2	3	4
Общественное использование объектов капитального строительства	3.0	2,81%	100 711,79
Производственная деятельность	6.0	2,80%	-
Недропользование	6.1	2,80%	-
Тяжелая промышленность	6.2	2,80%	-
Автомобилестроительная промышленность	6.2.1	2,80%	-
Легкая промышленность	6.3	2,80%	-
Фармацевтическая промышленность	6.3.1	2,80%	-
Фарфоро-фаянсовая промышленность	6.3.2	2,80%	-
Электронная промышленность	6.3.3	2,80%	-
Ювелирная промышленность	6.3.4	2,80%	-
Пищевая промышленность	6.4	2,80%	-
Нефтехимическая промышленность	6.5	2,80%	-
Строительная промышленность	6.6	2,80%	-
Связь	6.8	2,80%	-
Склад	6.9	2,80%	-
Складские площадки	6.9.1	2,80%	-
Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11	2,80%	-
Научно-производственная деятельность	6.12	2,80%	-
Транспорт	7.0	0,84%	-
Железнодорожный транспорт	7.1	0,84%	-
Железнодорожные пути	7.1.1	0,84%	-
Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2	0,84%	-
Автомобильный транспорт	7.2	0,84%	-
Размещение автомобильных дорог	7.2.1	0,84%	-
Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2	0,84%	-
Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	0,84%	-
Воздушный транспорт	7.4	0,84%	-
Внеуличный транспорт	7.6	0,84%	-
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	6,66%	-
Улично-дорожная сеть	12.0.1	6,66%	-
Благоустройство территории	12.0.2	6,66%	-
Ритуальная деятельность	12.1	6,66%	-
Специальная деятельность	12.2	6,66%	-
ИТОГО			100 711,79

Информация по годовым объемам поступлений арендной платы за земельные участки категории «Земли особо охраняемых территорий» в 2025 г.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	САП, %	Поступления в бюджет в 2025 г., руб. САП 2024
1	2	3	4
Отдых (рекреация)	5.0	3,01%	210 282,10
Спорт	5.1	3,01%	-
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	3,01%	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	САП, %	Поступления в бюджет в 2025 г., руб. САП 2024
1	2	3	4
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	3,01%	-
Площадки для занятий спортом	5.1.3	3,01%	-
Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	3,01%	-
Водный спорт	5.1.5	3,01%	-
Авиационный спорт	5.1.6	3,01%	-
Спортивные базы	5.1.7	3,01%	-
Природно-познавательный туризм	5.2	3,01%	-
Туристическое обслуживание	5.2.1	3,01%	-
Охота и рыбалка	5.3	3,01%	-
Причалы для маломерных судов	5.4	3,01%	-
Поля для гольфа или конных прогулок	5.5	3,01%	-
Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	1,07%	-
Курортная деятельность	9.2	1,07%	-
Санаторная деятельность	9.2.1	1,07%	-
Историко-культурная деятельность	9.3	1,07%	-
ИТОГО			210 282,10

Таб. № 11.5

Итоговая величина поступлений в бюджет в зависимости от категории земельного участка и муниципального образования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
1	2	3	5	6
Арендные платежи от кадастровой стоимости				
Итого, руб.	3 283 392,28	100 711,79	5 498 023,29	210 282,10
Итого планируемые поступления в бюджет, руб.	9 092 409,47			
Арендные платежи по торгам, рыночным отчетам и базовым ставкам				
Итого, руб.	1 215 270,09	19 491,76	11 503 782,67	-
Итого планируемые поступления в бюджет, руб.	12 738 544,52			
ИТОГО	21 830 953,99			

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что разрабатываемые ставки арендной платы экономически обоснованы, 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.

Применение рассчитанных ставок арендной платы для разработки нормативных правовых актов муниципального образования «Цимлянский район» приведет по итогам 2024 года к увеличению бюджета.

Разрабатываемые ставки арендной платы соответствуют принципам, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ПОСТУПЛЕНИЙ ОТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В БЮДЖЕТ ЦИМЛЯНСКОГО РАЙОНА НА ПЕРИОД ДО 2027 ГОДА

Прогнозная величина поступлений от арендной платы за земельные участки в бюджет Цимлянского района на период до 2027 года произведен на основании Консенсус-прогноза, формируемого Институтом «Центр развития» Национального исследовательского университета Высшей школы экономики. Данный консенсус-прогноз формируется с участием 23 экспертов из России и других стран¹⁹, среди которых Альфа-банк, Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, Economist Intelligence Unit, Евразийский банк развития, Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ, Центр экономики инфраструктуры, ING Bank (EURASIA), Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН, Институт экономики РАН, J.P. Morgan, KAMAZ, Локоинвест, Лукойл, Morgan Stanley, ПФ «Капитал», Промсвязьбанк, Raiffeisenbank, Renaissance Capital, Россельхозбанк, Sberbank CIB, The Conference Board, UniCredit Bank, Институт Внешэкономбанка.

Также при расчете прогнозного индекса потребительских цен Эксперты также использовали краткосрочный прогноз Министерства финансов Российской Федерации, Центрального Банка, а также прогноз Мирового валютного фонда. Расчет среднего значения представлен в таблице далее:

Таб. № 12.1

Год	2024	2025	2026	2027	Источник информации
Прогнозная динамика индексов потребительских цен, темп роста %	6,83%	5,03%	4,13%	4,05%	Среднее значение между всеми источниками
Индекс потребительских цен, темп роста %	8,10%	5,30%	4,30%	4,10%	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (опрос 7–12 ноября 2024 г.) https://dcenter.hse.ru/
	4,50%	4,00%	4,00%	-	Министерство финансов Российской Федерации «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf
	7,00%	5,50%	-	-	Прогноз Центрального Банка https://www.cbr.ru/about_br/publ/ddkp/longread_1_41/#:~:text=По%20прогнозу%20Банка%20России%2C%20к%204%25%20в%202024%20году.
	7,70%	5,30%	4,10%	4,00%	Макроэкономический опрос Банка России https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Таб. № 12.2

Определение прогнозной величины поступлений от арендной платы за земельные участки в бюджет Цимлянского района на период до 2027 года

Год	2024	2025	2026	2027
Прогнозная динамика индексов потребительских цен, темп роста %	6,83%	5,03%	4,13%	4,05%
Поступления в бюджет муниципального образования «Цимлянский район», руб.	21 830 953,99	22 927 959,43	23 875 648,42	24 842 612,18

¹⁹ Источник информации: https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных исследования Эксперты пришли к выводу, что разрабатываемые арендные ставки экономически обоснованы, 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.

Разрабатываемые ставки арендной платы соответствуют принципам, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Таб. № 13.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Соп, % от кадастровой стоимости	Размер Соп, % от кадастровой стоимости	Размер Соп, % от кадастровой стоимости	Размер Соп, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
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	2,09%	-	2,15%	-
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	2,09%	-	2,57%	-
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	2,09%	-	2,57%	-
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых	1.3	2,09%	-	2,75%	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц					
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4	2,09%	-	0,87%	-
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	0,42%	-	2,15%	-
Виноградарство	Возделывание винограда на виноградопригодных землях	1.5.1	2,09%	-	2,15%	-
Выращивание льна	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна	1.6	2,09%	-	2,15%	-
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	1.7	2,09%	-	2,15%	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	разрешенного 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	2,09%	-	3,00%	-
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	2,09%	-	2,15%	-
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;	1.10	2,09%	-	2,15%	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	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	2,09%	-	2,15%	-
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 разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12	2,09%	-	2,15%	-
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием,	1.13	2,09%	-	2,15%	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)					
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	2,09%	-	2,15%	-
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15	2,09%	-	2,15%	-
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16	2,09%	-	1,10%	-
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	2,09%	-	2,15%	-
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для	1.18	2,09%	-	2,15%	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства					
Сенокосение	Косение трав, сбор и заготовка сена	1.19	2,09%	-	2,25%	-
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	2,09%	-	2,09%	-
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	4,22%	-	-	-
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	4,25%	-	-	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
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	5,77%	-	-	-
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	4,68%	-	-	-
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;	2.3	5,01%	-	-	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха					
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	4,68%	-	-	-
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; 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	4,39%	-	-	-
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок,	2.6	4,68%	-	-	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	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					
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	1,04%	-	-	-
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	2.7.1	2,45%	-	-	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	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	2,06%	-	-	-
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	2,52%	2,81%	-	-
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	2,52%	-	-	-
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,	3.1.1	1,77%	-	1,50%	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	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)					
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	3,26%	-	-	-
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	2,52%	-	-	-
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых	3.2.1	2,52%	-	-	-
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, а также для	3.2.2	2,52%	-	-	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам					
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3	2,52%	-	-	-
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	2,52%	-	-	-
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	2,52%	-	-	-
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	2,52%	-	-	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
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	2,52%	-	-	-
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	2,52%	-	-	-
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	2,52%	-	-	-
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	3.5.1	2,52%	-	-	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	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	2,52%	-	-	-
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	2,52%	-	-	-
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения	3.6.1	2,52%	-	-	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев					
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	2,52%	-	-	-
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	2,52%	-	-	-
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	2,52%	-	-	-
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	3.9.1	2,52%	-	-	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)					
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	2,52%	-	-	-
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	2,52%	-	-	-
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	3.10	2,52%	-	-	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2					
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1	2,52%	-	-	-
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	2,52%	-	-	-
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	6,73%	-	-	-
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью:	4.1	8,88%	-	-	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)					
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение 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	6,73%	-	-	-
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	6,73%	-	-	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	6,73%	-	-	-
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	6,73%	-	-	-
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	6,73%	-	-	-
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	6,73%	-	-	-
Развлечение	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	6,73%	-	-	-
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	6,73%	-	-	-
Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения	4.8.2	6,73%	-	-	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон					
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	6,73%	-	-	-
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	6,73%	-	-	-
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	6,73%	-	-	-
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	6,73%	-	-	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
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	6,73%	-	-	-
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	6,73%	-	-	-
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	6,73%	-	-	-
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	6,73%	-	-	-
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	6,73%	-	-	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
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	3,66%	-	-	3,01%
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	3,66%	-	-	3,01%
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	3,66%	-	-	3,01%
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	3,66%	-	-	3,01%
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные	5.1.3	3,66%	-	-	3,01%

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)					
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	3,66%	-	-	3,01%
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	3,66%	-	-	3,01%
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	3,66%	-	-	3,01%
Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	5.1.7	3,66%	-	-	3,01%
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;	5.2	3,66%	-	-	3,01%

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий					
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	5.2.1	3,66%	-	-	3,01%
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	3,66%	-	-	3,01%
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4	2,63%	-	-	3,01%
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	3,66%	-	-	3,01%
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	6.0	3,43%	2,80%	-	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
Недропользование	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке	6.1	3,43%	2,80%	-	-
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства 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	3,43%	2,80%	-	-
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	3,43%	2,80%	-	-
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой	6.3	3,43%	2,80%	-	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)					
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	3,43%	2,80%	-	-
Фарфоро-фаянсовая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	6.3.2	3,43%	2,80%	-	-
Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	6.3.3	3,43%	2,80%	-	-
Ювелирная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	6.3.4	3,43%	2,80%	-	-
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	3,43%	2,80%	-	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
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	3,43%	2,80%	-	-
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	3,43%	2,80%	-	-
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая, 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	3,43%	2,80%	-	-
Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов),	6.9	2,51%	2,80%	-	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	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					
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1	3,43%	2,80%	-	-
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	3,43%	2,80%	-	-
Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	6.12	3,43%	2,80%	-	-
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи	7.0	1,28%	0,84%	-	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5					
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	1,28%	0,84%	-	-
Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	7.1.1	1,28%	0,84%	-	-
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	7.1.2	1,28%	0,84%	-	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сип, % от кадастровой стоимости	Размер Сип, % от кадастровой стоимости	Размер Сип, % от кадастровой стоимости	Размер Сип, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	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	1,28%	0,84%	-	-
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	1,28%	0,84%	-	-
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	1,28%	0,84%	-	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	7.2.3	1,28%	0,84%	-	-
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (аэродромов), 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	1,28%	0,84%	-	-
Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта,	7.6	1,28%	0,84%	-	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	подвесных канатных дорог, фуникулеров)					
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	1,23%	-	-	1,07%
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	1,23%	-	-	1,07%
Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц,	9.2.1	1,23%	-	-	1,07%

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости	Размер Кап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	гряzelечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бьюеты, 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	1,23%	-	-	1,07%
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	2,69%	6,66%	-	-
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог в границах населенных	12.0.1	2,69%	6,66%	-	-

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	пунктов; 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					
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	2,69%	6,66%	-	-
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1	2,69%	6,66%	-	-
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов,	12.2	2,69%	6,66%	-	-

Business valuation

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
	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)					
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	1,11%	-	0,03%	-
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	0,67%	-	0,03%	-

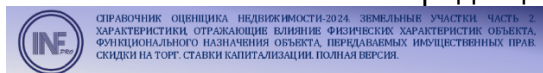
344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий
			Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости	Размер Сап, % от кадастровой стоимости
1	2	3	4	5	6	7
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	2,76%	-	3,21%	-

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В РАСЧЕТАХ
Источники информации, используемые при введении корректировок
Справочник оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки. Часть 2», под
редакцией Лейфера Л.А.



12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

345



11.1.3. КОЭФФИЦИЕНТ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (ДОПОЛНЕНО 09.09.2024)

Границы расширенного интервала значений коэффициента аренды, усредненные по регионам России

Таблица 265. Коэффициенты аренды земельных участков. Значения коэффициентов, усредненные по регионам России. Расширенный интервал.

Класс объекта	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	3,0%	1,7%	4,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговые объекты)	4,4%	3,0%	7,9%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости ¹⁹	4,0%	2,0%	6,0%
4. Земельные участки под жилую застройку (ИЖС) ²⁰	1,0%	0,5%	2,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации (санатории, дома отдыха и проч.)	3,1%	1,5%	4,5%

¹⁹ Данные актуальны для регионов среднего уровня доходности с/х производства (Самарской, Саратовской, Ульяновской, Новосибирской областей, Башкортостана, Марий Эл и т.п.). Неприменимо для регионов особо высокой доходности с/х производства - Краснодарского, Ставропольского краев и т.п.

²⁰ Приведенные коэффициенты не относятся к арендной плате при предоставлении земельного участка под застройку многоквартирными домами.

337



14.2. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 83. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,3%	11,9%	14,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,9%	13,7%	16,1%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	14,1%	12,7%	15,6%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,8%	16,5%	19,2%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 84. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,3%	7,1%	19,4%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,9%	8,4%	21,4%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	14,1%	7,8%	20,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,8%	10,0%	25,6%

260



Значения коэффициента аренды, усредненные по районам с наилучшими агроклиматическими условиями, и границы доверительных интервалов

Таблица 81. Значения коэффициента аренды, усредненные данные по районам с наилучшими агроклиматическими условиями. Доверительный интервал.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашнями	6,6%	4,1%	9,1%
2. Земельные участки под кормовыми угодьями	6,4%	4,1%	8,7%
3. Земельные участки под многолетними насаждениями	6,9%	4,1%	9,8%

Границы расширенного интервала значений ставки капитализации

Таблица 82. Значения коэффициента аренды, усредненные данные по районам с наилучшими агроклиматическими условиями. Расширенный интервал.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под пашнями	6,6%	2,5%	10,7%
2. Земельные участки под кормовыми угодьями	6,4%	2,3%	10,5%
3. Земельные участки под многолетними насаждениями	6,9%	2,8%	11,1%

244

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Данные Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года					
Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Сельскохозяйственное использование	Видение с/х 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	0.0008	0.0024	0.0015
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковых и баковых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3	0.0028	0.0106	0.0062
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	0.053	0.03
Виноградарство	Возделывание винограда на виноградоргодных 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 скотоводства, 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); скотоводство, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, разведение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8	0.0034	0.0117	0.0063
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей, разведение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки 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 (материала)	1.10	0.024	0.084	0.050
Свинноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции (материала)	1.11	0.028	0.102	0.060
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 разведения иных полезных насекомых, размещение оборудования, используемого для хранения и первичной переработки продукции (материала)	1.12			

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@trdi.consult.ru

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года						
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	0.026	0.099	0.058	
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	0.324	0.195	
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16	0.036	0.105	0.063	
Питомники	Выращивание и реализация подрастающих 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	0.035	0.106	0.066	
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, выборов, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18	0.118	0.340	0.21	
Сенокошение	Косение трав, сбор и заготовка сена	1.19	0.0008	0.0021	0.0014	
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	0.0005	0.0015	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	0.20	0.60	0.39	
Малозатканная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозатканной многоквартирной жилой (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный) и пристройки к ним, предназначенной для размещения объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	0.26	0.82	0.53	
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	0.13	0.43	0.27	
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) и в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проема 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	2.3	0.19	0.75	0.46	

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года						
Передача в пользование	Размещение сооружений, предназначенных для размещения объектов, находящихся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенные для общего пользования	2.4	0.09	0.48	0.27	
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей (4-8 эт) благоустройство и озеленение; размещение подвальных 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	0.31	0.97	0.62	
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 подвальных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6			1.00	
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещения 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, 5.2, 5.3, 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 подвальных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разведением на машиноместах, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1	0.20	0.63	0.41	
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общим стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	0.23	0.71	0.53	
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 утилизацию отходов, водоснабжения, водоотведения, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, санитолуций, стояков, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавления снега	3.1.1	0.19	0.60	0.39	
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	0.35	0.84	0.58	
Размещение объектов	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи	-				

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года				
на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года	3.1.2	0.35	0.84	0.58
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 помощи для бездомных граждан, размещения объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных бездомными	3.2.1		
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и социальной помощи, пунктов помощи, социальных пансионатов 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, телефонной, радиотелефонной и международной телефонной связи	3.2.3		
Общественные	Размещение зданий, предназначенных для размещения объектов, 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	0.27	0.72
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 (полуприемники, 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 услуг 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 (мерги)	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, лицей, 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		
на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года				
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, объектов в парках, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	0.16	0.46
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 или религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, селты, 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 областей	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, пола, водных объектов, в том числе по гидрологическим показателям, и озонового - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областей (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	3.9.1		

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi.consult.ru

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года					
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных исследований, 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 испытаний, испытательных промышленных образцов для размещения организаций, осуществляющих научные исследования, 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	3.10.1			
Приюты для животных	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 пестунств 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, в том числе с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе банковая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0.50	1.47	1.01
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	1.63	1.04
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	0.74	1.63	1.06
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	0.82	1.80	1.16
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	0.64	1.17	0.85
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	0.46	0.90	0.62

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года					
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	0.64	1.34	0.98
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аватаров, 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, игровых автоматов, игровых зон	4.8.2			
Проведение азартных игр в игровых зонах	Размещение зданий и сооружений в игровых зонах, где допускаются размещение игровых заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игровых 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	0.15	0.77	0.31
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	0.18	0.82	0.48
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотели), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	0.21	0.53	0.36
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	0.12	0.32	0.22
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	0.27	0.92	0.58
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других моторотранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоциклов, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	0.27	0.65	0.45
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	0.22	0.56	0.38
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикники, охоты, рыбалки и иной деятельности, создание и уход за городскими лесами, озерами, прудами, озерами, водохранилищами, полянами, 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	0.13	0.06
Обустройство спортивных, рекреационных, оздоровительных, оздоровительных мест	Размещение спортивных, рекреационных, оздоровительных, оздоровительных мест				

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года				
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы, дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы)	5.1.1	0,02	0,13
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2		0,06
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятий спортом и физкультурой на открытой водухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3		
Оборудование площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятий спортом и физкультурой на открытой водухе (теннисные корты, автодромы, мотодорожки, 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, лесов и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природоохранительных мероприятий	5.2		
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по размещению детских лагерей	5.2.1	0,04	0,15
Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья дичи или колющей рыбы	5.3	0,02	0,14
Причалы для маломоторных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания лодок, катеров, яхт и других маломоторных судов	5.4	0,16	0,54
Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земельных 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, свалки) 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 междолевой территории	6.1		
	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также			

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года				
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиационной, автостроения, машиностроения, станостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление оградных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2	0,01	0,09
Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства пружин, полуосей и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	6.2.1	0,03	0,16
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	0,07	0,17
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление оградных 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 производству кондитерской продукции способом, приводящим к их переработке в микробиологическом (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, кондитерских изделий и табачных изделий	6.4	0,16	0,54
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	0,05	0,22
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства строительных материалов (кирпича, гипсоматериалов, цемента, крепленых материалов), бытового и строительного газа и сантехнического оборудования, шифера и подшивочных, стальной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6	0,08	0,27
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (пропеллеров, 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		

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@trdi.consult.ru

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года					
Связь	радиотелевизионные, телеграфные и радиотелевизионные линии связи, линии радиотелевизионной, антенные точки, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телеграфовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8	0.11	1.47	0.72
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, портовые терминалы и доки, нефтепродуктопроводы и нефтяные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газопроводы и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9	0.12	0.37	0.24
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1	0.04	0.11	0.07
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, полетных прикладных 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 7.1-7.3	7.0			
Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства 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 поручно-разгрузочных площадок, прицепных 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			
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 поручно-разгрузочных площадок, прицепных 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	0.07	0.33	0.19
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 за пределами населенных пунктов и технических средств с ними связанных, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	7.2.1			

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года					
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технических средств с ними связанных, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3, а также неаппаратных сооружений, предназначенных для оказания транспортных средств, размещения 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	0.06	0.25	0.15
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, 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 приземления и припалывания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для полета и промывания (приземления) 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, в том числе наземных и сооружений, необходимых для эксплуатации наземных трубопроводов	7.5			
Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитана, в том числе наземных путей метрополитана, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродов, 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 управления ими, размещения военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, связанных с обеспечением боевой готовности воинских частей, размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий, размещение объектов, обеспечивающих осуществление таковой деятельности	8.0			
Обеспечение вооруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытаний, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов, обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и взорванных отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружения 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	8.1			

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года									
на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года									
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	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 охотой и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)	9.0							
	Охрана природных территорий	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	9.2							
Санитарная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения, обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, ботевы, места добычи целебной грязи), размещение лечебно-оздоровительных пансионатов	9.2.1	0.09	0.28		0.16			
	Историко-культурная деятельность	9.3							
Использование лесов	Деятельность по заготовке, переработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иных цпи. Сохранение данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кадами 15.1 - 10.4	10.0							
на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года									
на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года									
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, лесопилок), охрана и восстановление лесов	10.1							
	Лесные посадки	10.2							
Заготовка лесных ресурсов	Заготовка хвойных, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка лиственных лесных ресурсов и диорастующих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (срубки, грибопери, склады), охрана лесов	10.3							
	Резервные леса	10.4							
Водные объекты	Падки, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0							
	Общее пользование водными объектами	11.1							
Специальное 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 маломощных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водополь, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.2							
	Гидротехнические сооружения	11.3							
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кадами 12.0.1 - 12.0.2	12.0							
	Улично-дорожная сеть	12.0.1							
Благоустройство территории	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проходов, велоспорки и объекты велоспорной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоков (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог; за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кадами 2.1.1, 4.9, 7.2.3, а также негидротехнических сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.2							
	Ритуальная деятельность	12.1							

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi.consult.ru

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года						
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 (сплощительных, мусоросжигающих 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, относящегося 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	0.10		0.07
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	0.07	0.37		0.19
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе	14.0				

Примечания:
 * - нижняя граница - наиболее удаленные от административного центра;
 ** - верхняя граница - приближенные к административному центру.
 Данные корректировки действительны только для реально используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборе объявлений о продаже лишь предлагаемых на рынке участков.
 Рыночную цену земельного участка определяет, прежде всего, его место с присущими этому месту особенностями:
 - близость к общественно значимым объектам (крупным магазинам, рынкам, административным зданиям) и расположение по отношению к красной линии или к проехным/проезным улицам/дорогам;
 - транспортная доступность (возможность удобного подъезда и подвоза пассажиров и грузов, автопарковка);
 - обеспеченность инженерными коммуникациями (водоснабжение и канализация, электроснабжение и связь, газоснабжение и теплоснабжение);
 - социальное и деловое окружение (объединенность собственников окружающих участков общими социальными или бизнес-интересами);
 - геологические, эстетические и экологические характеристики, рельеф и конфигурация;
 - для сельхозугодий - качество почв, климат и возможность орошения.
 Отнесение земельного участка к тому или иному виду разрешенного использования само по себе не устанавливает (не обеспечивает) высокую или низкую рыночную цену участка. Например, на вновь освоенных землях разрешенное использование участка может не соответствовать его наилучшему использованию, что не обеспечивает эффективного использования (к примеру для размещения магазина на окраине, производственного объекта в центре поселения, АЗС или крупного торгового комплекса на малоэтажной автодороге и т.д.). В таком случае, выбранный вид разрешенного использования участка не

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Выборки, используемые для анализа рынка недвижимости
Выборки для анализа рынка земельных участков
Выборка предложений к продаже ЗНП, ИЖС, г. Цимлянск
Выборка для построения графика зависимости цены от площади ЗНП ИЖС,
г. Цимлянск

№ п/п	Дата предложения	Тип предложения	Цена предложения к продаже, (Р)	Цена предложения к продаже (Р/м²)	Площадь участка(м²)	Адрес из источника	Статус земли	Вид разрешенного использования	Источник информации
1	25.10.2024 6:16:20	продажа	3 000 000,00	3 333,33	900,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянск, ул. Будённого, 39	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_9_sot._izhs_4126224118
2	16.10.2024 5:28:09	продажа	1 500 000,00	3 000,00	500,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянск, ул. Азина, 14	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_5_sot._izhs_4431827445
3	06.09.2024 4:41:16	продажа	1 000 000,00	2 222,22	450,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянск, Советская ул.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_45_sot._izhs_4321661657
4	22.08.2024 2:06:35	продажа	1 000 000,00	1 250,00	800,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянск, ул. Будённого	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_8_sot._izhs_4242806120
5	22.08.2024 1:58:31	продажа	1 500 000,00	2 777,78	540,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянск, ул. Будённого, 39	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_54_sot._izhs_4126224118
6	06.04.2024 3:56:12	продажа	1 600 000,00	640,00	2 500,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянск, Рыбачий пер.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_25_sot._izhs_3555604218
7	06.04.2024 3:55:35	продажа	1 100 000,00	1 222,22	900,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянск, ул. Максима Горького, 119	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_9_sot._izhs_4073724516
8	24.03.2024 8:05:58	продажа	1 350 000,00	2 934,78	460,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянск, Советская ул.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_46_sot._izhs_4258370445
9	13.03.2024 8:54:47	продажа	1 000 000,00	1 162,79	860,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянск,	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_86_sot._izhs_3115964217

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

№ п/п	Дата предложения	Тип предложения	Цена предложения к продаже, (₽)	Цена предложения к продаже (₽/м²)	Площадь участка(м²)	Адрес из источника	Статус земли	Вид разрешенного использования	Источник информации
						Краснознаменная ул., 90			
10	06.12.2023 0:03:44	продажа	500 000,00	833,33	600,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянский, Нагорная ул.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_851307737
11	23.10.2023 18:35:21	продажа	900 000,00	692,31	1 300,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянский городское поселение, Цимлянский, Виноградный пер., 2А	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_3430793971
12	05.10.2023 12:27:56	продажа	1 400 000,00	1 555,56	900,00	Ростовская область, Цимлянский, ул. Буденного, 39	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci.an.ru/sale/suburban/293131715/
13	20.07.2023 8:59:51	продажа	1 600 000,00	2 580,65	620,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянский городское поселение, Цимлянский, ул. Азина, 21А	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_62sot._izhs_2953094955
14	19.05.2023 8:21:46	продажа	2 650 000,00	2 038,46	1 300,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянский городское поселение, Цимлянский, Газетный пер., 17	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot._izhs_2699263571
15	14.04.2023 14:27:44	продажа	450 000,00	1 125,00	400,00	Ростовская область, Цимлянский, Нагорная ул., 56/118	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci.an.ru/sale/suburban/238979904/
16	07.08.2022 3:15:37	продажа	390 000,00	650,00	600,00	Ростовская область, Цимлянский, Октябрьская ул.	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci.an.ru/sale/suburban/262978530/
17	26.04.2022 10:17:39	продажа	420 000,00	1 400,00	300,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянский	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._izhs_2143040840
18	04.01.2022 11:41:11	продажа	850 000,00	2 833,33	300,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянский, ул. Гришина	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._izhs_1946318851
19	01.06.2022 15:13:14	продажа	1 300 000,00	1 181,82	1 100,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянский городское поселение, Цимлянский, ул. Ленина	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_973610236
20	26.04.2022 10:17:39	продажа	420 000,00	1 400,00	300,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянский	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._izhs_2143040840
Среднее значение, руб./кв.м					1 741,68				
Минимальное значение, руб./кв.м					640,00				
Максимальное значение, руб./кв.м					3 333,33				

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Выборка для расчета среднего значения цены предложения к продаже ЗНП ИЖС от площади, г. Цимлянский, ЗУ площадью до 620,00 кв.м

№ п/п	Дата предложения	Тип предложения	Цена предложения к продаже, (Р)	Цена предложения к продаже (Р/м²)	Площадь участка(м²)	Адрес из источника	Статус земли	Вид разрешенного использования	Источник информации
1	16.10.2024 5:28:09	продажа	1 500 000,00	3 000,00	500,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, ул. Азина, 14	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_4431827445
2	06.09.2024 4:41:16	продажа	1 000 000,00	2 222,22	450,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, Советская ул.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._izhs_4321661657
3	22.08.2024 1:58:31	продажа	1 500 000,00	2 777,78	540,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, ул. Буденного, 39	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._izhs_4126224118
4	24.03.2024 8:05:58	продажа	1 350 000,00	2 934,78	460,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, Советская ул.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._izhs_4258370445
5	06.12.2023 0:03:44	продажа	500 000,00	833,33	600,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянский, Нагорная ул.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_851307737
6	20.07.2023 8:59:51	продажа	1 600 000,00	2 580,65	620,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, ул. Азина, 21А	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_62sot._izhs_2953094955
7	14.04.2023 14:27:44	продажа	450 000,00	1 125,00	400,00	Ростовская область, Цимлянский, Нагорная ул., 56/118	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci.an.ru/sale/suburban/238979904/
8	07.08.2022 3:15:37	продажа	390 000,00	650,00	600,00	Ростовская область, Цимлянский, Октябрьская ул.	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci.an.ru/sale/suburban/262978530/
9	26.04.2022 10:17:39	продажа	420 000,00	1 400,00	300,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянский	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._izhs_2143040840
10	04.01.2022 11:41:11	продажа	850 000,00	2 833,33	300,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянский, ул. Гришина	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._izhs_1946318851
11	26.04.2022 10:17:39	продажа	420 000,00	1 400,00	300,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянский	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._izhs_2143040840
Среднее значение, руб./кв.м					1 977,92				
Минимальное значение, руб./кв.м					650,00				
Максимальное значение, руб./кв.м					3 000,00				

Выборка для расчета среднего значения цены предложения к продаже ЗНП ИЖС от площади, г. Цимлянский, ЗУ площадью свыше 620,00 кв.м

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

№ п/п	Дата предложения	Тип предложения	Цена предложения к продаже, (₽)	Цена предложения к продаже (₽/м²)	Площадь участка(м²)	Адрес из источника	Статус земли	Вид разрешенного использования	Источник Информации
1	25.10.2024 6:16:20	продажа	3 000 000,00	3 333,33	900,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, ул. Буденного, 39	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_4126224118
2	22.08.2024 2:06:35	продажа	1 000 000,00	1 250,00	800,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, ул. Буденного	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_4242806120
3	06.04.2024 3:56:12	продажа	1 600 000,00	640,00	2 500,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, Рыбачий пер.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_3555604218
4	06.04.2024 3:55:35	продажа	1 100 000,00	1 222,22	900,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, ул. Максима Горького, 119	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_4073724516
5	13.03.2024 8:54:47	продажа	1 000 000,00	1 162,79	860,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, Краснознаменная ул., 90	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_86_sot._izhs_3115964217
6	23.10.2023 18:35:21	продажа	900 000,00	692,31	1 300,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, Виноградный пер., 2А	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_3430793971
7	05.10.2023 12:27:56	продажа	1 400 000,00	1 555,56	900,00	Ростовская область, Цимлянский, ул. Буденного, 39	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci.an.ru/sale/suburban/293131715/
8	19.05.2023 8:21:46	продажа	2 650 000,00	2 038,46	1 300,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, Газетный пер., 17	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot._izhs_2699263571
9	01.06.2022 15:13:14	продажа	1 300 000,00	1 181,82	1 100,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянский, ул. Ленина	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_973610236
Среднее значение, руб./кв.м					1 452,94				
Минимальное значение, руб./кв.м					640,00				
Максимальное значение, руб./кв.м					3 333,33				

Выборка предложений к продаже ЗНП ИЖС, ЛПХ Цимлянский район

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

№ п/п	Дата предложения	Тип предложения	Цена предложения к продаже, (₽)	Цена предложения к продаже (₽/м²)	Площадь участка(м²)	Адрес из источника	Статус земли	Вид разрешенного использования	Источник информации
1	25.10.2024 14:17:05	продажа	195 000,00	162,50	1 200,00	Ростовская область, Цимлянский район, Лозной хутор, ул. Аббасова, 70	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/2283378 64/
2	25.10.2024 14:16:50	продажа	200 000,00	250,00	800,00	Ростовская область, Цимлянский район, Красноярская станция, Песчаный пер., 9	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/2400663 37/
3	25.10.2024 14:06:03	продажа	250 000,00	277,78	900,00	Ростовская область, Цимлянский район, Краснояское с/пос, Красноярская станция, пер. Береговой, 13	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/2281669 31/
4	25.10.2024 13:58:41	продажа	320 000,00	266,67	1 200,00	Ростовская область, Цимлянский район, Лозной хутор	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/2465893 44/
5	25.10.2024 13:57:56	продажа	350 000,00	486,11	720,00	Ростовская область, Цимлянский район, Лозной хутор, ул. Мира, 54	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/2557870 19/
6	25.10.2024 13:57:00	продажа	400 000,00	666,67	600,00	Ростовская область, Цимлянский район, Саркеловское с/пос, Крутой хутор, ул. Степная, 2	ЗНП	ЛПХ	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/2940194 25/
7	25.10.2024 13:49:48	продажа	450 000,00	450,00	1 000,00	Ростовская область, Цимлянский район, Краснояское с/пос, Красноярская станция	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/2962081 68/
8	25.10.2024 13:44:08	продажа	500 000,00	166,67	3 000,00	Ростовская область, Цимлянский район, Саркел поселок	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/2449999 93/
9	25.10.2024 13:16:00	продажа	650 000,00	325,00	2 000,00	Ростовская область, Цимлянский район, Калининское с/пос, Калининская станция, ул. Вербная	ЗНП	лпх	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/2964266 31/
10	25.10.2024 13:08:44	продажа	850 000,00	566,67	1 500,00	Ростовская область, Цимлянский район, Лозновское с/пос, Лозной хутор, ул. Виноградная, 43	ЗНП	лпх	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/3073581 05/
11	25.10.2024 12:47:29	продажа	1 100 000,00	458,33	2 400,00	Ростовская область, Цимлянский район, Краснояское с/пос, Красноярская станция, ул. Набережная, 135А	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/2717601 18/
12	25.10.2024 12:39:21	продажа	1 200 000,00	400,00	3 000,00	Ростовская область, Цимлянский район, Лозновское с/пос, Лозновская станция, ул. Победы	ЗНП	лпх	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/3019770 82/
13	25.10.2024 12:38:50	продажа	1 300 000,00	855,26	1 520,00	Ростовская область, Цимлянский район, Лозновское с/пос, Лозновская станция, ул. Победы	ЗНП	ЛПХ	https://rostov.ci an.ru/sale/sub

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

№ п/п	Дата предложения	Тип предложения	Цена предложения к продаже, (₽)	Цена предложения к продаже (₽/м²)	Площадь участка(м²)	Адрес из источника	Статус земли	Вид разрешенного использования	Источник Информации
						янский район, Лозновское с/пос, Сосенки поселок, ул. Новая, 8			urban/295918931/
14	16.10.2024 5:31:09	продажа	400 000,00	400,00	1 000,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Краснояское сельское поселение, станица Краснояская, Песчаный пер., 5Б	ЗНП	ЛПХ	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3653106381
15	28.09.2024 10:56:47	продажа	550 000,00	289,47	1 900,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Лозновское сельское поселение, станица Лозновская, Ильменская ул.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/romanovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_3903549165
16	18.09.2024 15:10:21	продажа	100 000,00	232,56	430,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Саркеловское сельское поселение, пос. Саркел	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_izhs_4284254976
17	12.09.2024 21:47:27	продажа	850 000,00	726,50	1 170,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Лозновское сельское поселение, хутор Лозной	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_117_sot_izhs_4084269541
18	10.09.2024 23:49:14	продажа	1 500 000,00	789,47	1 900,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Саркеловское сельское поселение, пос. Саркел, Западный пер., 33	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_3652969107
19	22.08.2024 2:06:35	продажа	1 000 000,00	1 000,00	1 000,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Лозновское сельское поселение, пос. Сосенки	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4045348914
20	15.08.2024 13:34:21	продажа	190 000,00	158,33	1 200,00	Ростовская область, Цимлянский район, Лозновское с/пос, Лозной хутор	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci.an.ru/sale/suburban/299246717/
21	29.05.2024 1:40:52	продажа	500 000,00	277,78	1 800,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, станица Калининская, Молодёжная ул.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_1632063284
22	29.05.2024 1:36:52	продажа	630 000,00	420,00	1 500,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Саркеловское сельское поселение, пос. Саркел	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3349590069
23	06.05.2024 8:31:15	продажа	500 000,00	625,00	800,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Краснояское сельское поселение,	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_3807415131

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

№ п/п	Дата предложения	Тип предложения	Цена предложения к продаже, (₽)	Цена предложения к продаже (₽/м²)	Площадь участка(м²)	Адрес из источника	Статус земли	Вид разрешенного использования	Источник Информации
						станция Красноярская			
24	16.04.2024 18:53:32	продажа	500 000,00	1 000,00	500,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Красноярское сельское поселение, станция Красноярская, Набережная ул.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchasto_k_5_sot._izhs_4037687915
25	06.04.2024 4:11:05	продажа	400 000,00	217,39	1 840,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Калининское сельское поселение, станция Калининская, Молодёжная ул.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchasto_k_184_sot._izhs_4108220752
26	24.03.2024 8:07:31	продажа	850 000,00	472,22	1 800,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Красноярское сельское поселение, станция Красноярская, Береговой пер., 28	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchasto_k_18_sot._izhs_3339079173
27	15.03.2024 8:42:32	продажа	650 000,00	650,00	1 000,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Красноярское сельское поселение, станция Красноярская	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchasto_k_10_sot._izhs_3800714885
28	08.03.2024 10:17:59	продажа	215 000,00	215,00	1 000,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Лозновское сельское поселение, хутор Лозной	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchasto_k_10_sot._izhs_2871060837
29	01.03.2024 15:26:21	продажа	450 000,00	562,50	800,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, станция Красноярская, пер. Детский 5	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchasto_k_8_sot._izhs_1927604022
30	01.03.2024 15:26:05	продажа	350 000,00	700,00	500,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Красноярское сельское поселение, станция Красноярская, Заречная ул.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchasto_k_5_sot._izhs_3293326532
31	19.01.2024 16:04:26	продажа	660 000,00	400,00	1 650,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Саркеловское сельское поселение, пос. Саркел, Степной пер.	ЗНП	Лпх	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchasto_k_165_sot._izhs_3417495512
32	19.01.2024 16:04:22	продажа	420 000,00	400,00	1 050,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Саркеловское сельское поселение, пос. Саркел, Полевой пер., 19	ЗНП	лпх	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchasto_k_105_sot._izhs_3417281983
33	25.10.2024 12:25:55	продажа	1 500 000,00	782,47	1 917,00	Ростовская область, Цимлянский район, Саркеловское	ЗНП	ЛПХ	https://rostov.ci an.ru/sale/suburban/296170412/

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

№ п/п	Дата предложения	Тип предложения	Цена предложения к продаже, (₽)	Цена предложения к продаже (₽/м²)	Площадь участка(м²)	Адрес из источника	Статус земли	Вид разрешенного использования	Источник Информации
						с/пос,Саркел поселок			
34	23.09.2023 9:45:10	продажа	300 000,00	375,00	800,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Красноярское сельское поселение, станица Красноярская, Восточный пер.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uc_hastki/uchasto_k_8sot_izhs_3034353805
35	27.08.2023 20:48:35	продажа	300 000,00	400,00	750,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Красноярское сельское поселение, станица Красноярская	Поселений (ИЖС)	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uc_hastki/uchasto_k_75sot_izhs_2458586397
36	24.08.2023 12:16:40	продажа	200 000,00	200,00	1 000,00	Ростовская область,Цимлянск,х Лозной	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/suburban/186414167/
37	13.08.2023 10:38:46	продажа	150 000,00	187,50	800,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Лозновское сельское поселение, хутор Лозной, Абрикосовая ул.	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uc_hastki/uchasto_k_8sot_izhs_2911095440
38	20.07.2023 9:10:43	продажа	300 000,00	600,00	500,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, станица Красноярская, ул. Матросова, 60	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uc_hastki/uchasto_k_5sot_izhs_2189665522
39	17.06.2023 12:26:30	продажа	1 200 000,00	1 142,86	1 050,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Лозновское сельское поселение, хутор Лозной, пер. Космонавтов	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uc_hastki/uchasto_k_105sot_izhs_3218091180
40	08.06.2023 23:35:02	продажа	1 400 000,00	1 400,00	1 000,00	Ростовская область,Цимлянский район,Лозновское с/пос,Лозной хутор	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/suburban/288214842/
41	19.05.2023 8:26:52	продажа	380 000,00	730,77	520,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Красноярское сельское поселение, станица Красноярская	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uc_hastki/uchasto_k_52sot_izhs_3114626072
42	29.03.2023 19:19:54	продажа	625 000,00	1 041,67	600,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, станица Красноярская, Советская ул., 32	ЗНП	ИЖС	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uc_hastki/uchasto_k_6sot_izhs_1960505586
43	21.03.2023 21:09:20	продажа	350 000,00	280,00	1 250,00	Ростовская область,Цимлянский район,Лозновское с/пос,Лозной хутор,ул. Грушевая	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/suburban/284773239/
44	07.02.2023 5:43:29	продажа	350 000,00	583,33	600,00	Ростовская область,Цимлянский район,Красноярская станица,ул. Солотино,8	ЗНП	ЛПХ	https://rostov.ci an.ru/sale/suburban/241867886/

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru

№ п/п	Дата предложения	Тип предложения	Цена предложения к продаже, (₽)	Цена предложения к продаже (₽/м²)	Площадь участка(м²)	Адрес из источника	Статус земли	Вид разрешенного использования	Источник информации
45	07.02.2023 5:43:06	продажа	350 000,00	437,50	800,00	Ростовская область, Цимлянский район, Красная станица	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/1873661 97/
46	07.12.2022 8:47:39	продажа	1 100 000,00	458,33	2 400,00	Ростовская область, Цимлянский район, Красное с/пос, Красная станица, ул. Набережная, 1 35А	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/2717601 18/
47	29.11.2022 14:11:31	продажа	150 000,00	166,67	900,00	Ростовская область, Цимлянский район, Красная станица, Береговой пер.	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/2568808 20/
48	18.11.2022 8:40:19	продажа	350 000,00	350,00	1 000,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Лозновское сельское поселение, хутор Лозной, Абрикосовая ул.	ЗНП	ИЖС	https://www.avi to.ru/tsimlyans k/zemelnye_uc hastki/uchasto k_10_sot._izhs_ 2613315055
49	26.04.2022 11:46:14	продажа	500 000,00	833,33	600,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Красновское сельское поселение, станица Красноярская, ул. Солотино	ЗНП	ИЖС	https://www.avi to.ru/tsimlyans k/zemelnye_uc hastki/uchasto k_6_sot._izhs_ 2374729609
50	26.04.2022 10:49:01	продажа	250 000,00	250,00	1 000,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, хутор Лозной, Абрикосовая ул.	ЗНП	ИЖС	https://www.avi to.ru/tsimlyans k/zemelnye_uc hastki/uchasto k_10_sot._izhs_ 1458745954
51	12.01.2022 1:10:32	продажа	250 000,00	250,00	1 000,00	Ростовская область, Цимлянский район, Красная станица, Цимлянский пер., 18	ЗНП	ИЖС	https://rostov.ci an.ru/sale/sub urban/2348564 34/
52	04.01.2022 12:11:14	продажа	595 000,00	495,83	1 200,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, станица Красноярская, ул. 60-летия Октября	ЗНП	ИЖС	https://www.avi to.ru/tsimlyans k/zemelnye_uc hastki/uchasto k_12_sot._izhs_ 388234542
53	04.01.2022 11:46:29	продажа	200 000,00	444,44	450,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Красновское сельское поселение, станица Красноярская, ул. Гагарина, 47	ЗНП	ИЖС	https://www.avi to.ru/tsimlyans k/zemelnye_uc hastki/uchasto k_45_sot._izhs_ 2284626980
Среднее значение, руб./кв.м					495,80				
Минимальное значение, руб./кв.м					158,33				
Максимальное значение, руб./кв.м					1 400,00				

Выборка предложений к продаже ЗНП СНТ, ДНП Цимлянский район

№п/п	Дата предложения	Цена предложения к продаже (₽)	Цена предложения к продаже (₽/м²)	Площадь участка(м²)	Адрес из источника	Источник информации
1	25.10.2024 14:28:59	150 000,00	223,88	670,00	Ростовская область, Цимлянский район, СНТ, Энергетик массив, 66	https://rostov.cian.ru/sale /suburban/304267229/
2	25.10.2024 14:05:49	250 000,00	250,00	1 000,00	Ростовская область, Цимлянский район	https://rostov.cian.ru/sale /suburban/234856434/

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

					район,Красноярская станция,Цимлянский пер.,18	
3	04.10.2024 1:56:20	800 000,00	500,00	1 600,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянск, балка Романкова, 47	https://www.avito.ru/tsimlansk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._snt_dnp_4213930436
4	13.08.2023 10:40:11	750 000,00	625,00	1 200,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянск, НСОТ Цимлянский Садовод, массив Энергетик	https://www.avito.ru/tsimlansk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_2089856905
5	19.05.2023 8:36:15	200 000,00	333,33	600,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянск, садово-огородническое товарищество Винзавод	https://www.avito.ru/tsimlansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._snt_dnp_3058893527
6	23.09.2023 10:04:03	350 000,00	291,67	1 200,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянск, ул. Азина	https://www.avito.ru/tsimlansk/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_1886124372
7	26.08.2022 20:10:23	970 000,00	788,62	1 230,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянское городское поселение, Цимлянск, НСОТ Цимлянский Садовод, массив Энергетик	https://www.avito.ru/tsimlansk/zemelnye_uchastki/uchastok_123sot._snt_dnp_2511923290
8	28.08.2022 12:22:25	400 000,00	666,67	600,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Цимлянск, ул. Азина	https://www.avito.ru/tsimlansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_1886124372
9	29.04.2022 17:30:25	350 000,00	507,25	690,00	Ростовская область,Цимлянск	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/272458454/
Среднее значение, руб./кв.м				465,16		
Минимальное значение, руб./кв.м				223,88		
Максимальное значение, руб./кв.м				788,62		

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

Выборка предложений к продаже земель сельхозназначения, Цимлянский район

№п/п	Дата предложения	Цена предложения к продаже (₽)	Цена предложения к продаже (₽/м²)	Площадь участка(м²)	Адрес из источника	Источник информации
1	29.05.2024 0:58:46	900 000,00	9,00	100 000,00	Ростовская обл., Цимлянский р-н, Лозновское сельское поселение, хутор Лозной	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_4337582196
2	05.12.2023 23:24:00	1 500 000,00	9,38	160 000,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Лозновское сельское поселение, хутор Лозной	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3857656868
3	19.05.2023 8:38:16	320 000,00	10,67	30 000,00	Ростовская область, Цимлянский р-н, Красноярское сельское поселение, пос. Дубравный	https://www.avito.ru/tsimlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_snt_dnp_2920692318
4	23.08.2024	900 000,00	7,50	120 000,00	Ростовская область, Цимлянский р-н	https://rnd.move.ru/object/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_120000_kv_m_ploschadyu_1200_sotok_rostovskaya_cimlyanskiy_cimlyansk_oe_cimlyansk_ul_lenina_9260846512/
Среднее значение, руб./кв.м			9,07			
Минимальное значение, руб./кв.м			7,50			
Максимальное значение, руб./кв.м			10,67			

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЯХ

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС № 190005-035-000164
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Терра Докс Инвест»
РФ, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, дом № 18/8, офис 1-а
ИНН 6163077642 КПП 616401001 ОКПО 79247755
р/с 40702810400000014088
ПАО КБ «Центр-Инвест» г. Ростов-на-Дону, БИК 046015762
к/с 30101810100000000762

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатель: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.

550 000 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 190005-035-000164 от 13 ноября 2019 г., обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2024 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор № 190005-035-000164 от 13 ноября 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  Юрьев Г.П. М.П.  Полное наименование: Энергом О.Н. П. Дата выдачи Полиса: 18.11.2019 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Терра Докс Инвест» Генеральный директор  Любимов Е.А. М.П. 
---	---

115035, Москва, Садовническая наб., 23 | +7 (495) 737-03-30 | energy@msk-garant.ru | energogarant.ru



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Пономарева Татьяна Алексеевна

ИНН 615427302541

включен в реестр СРО «СФСО»:
03.02.2017г., регистрационный №406

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».
Выдано «07» марта 2024г.

Президент

М.А. Скатов

М.П.



0635

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

249

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru



344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация специалистов оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 6017

Оценщик:

Козлова Дарья Сергеевна

ИНН 615427458147

включен в реестр СРО «СФСО»:
30.06.2017 г., регистрационный № 497

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».
Выдано «17» октября 2024 г.

Президент



0902

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017



5. Остальные условия страхования.

Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не изложенные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик
ООО «СК «Согласие»
Представитель Страховщика Заместитель директора ЮОФ по корпоративному страхованию
действующий на основании Доверенности № 613207 «14» октября 2024г.
/Ковалев А.В./
М.П. подпись



8 800 755 00 01 (звонок по России бесплатный)
info@soqlasia.ru, www.soqlasia.ru

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2021240-2779437/24 00

«14» октября 2024 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2021240-2779437/24 00 от «14» октября 2024 г. (далее – Договор страхования) с Козловой Дарьей Сергеевной на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставленной при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки и (или) третьим лицам.
1.2. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявляли требования о возмещении вреда Страхователю, Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Приращение вреда несомненным Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Линия страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования линия страхового возмещения на один страховой случай не установлена.

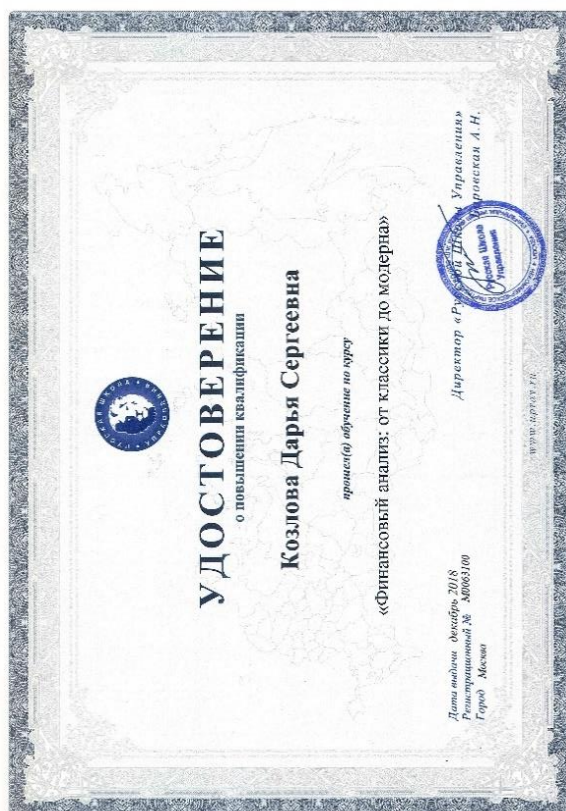
3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

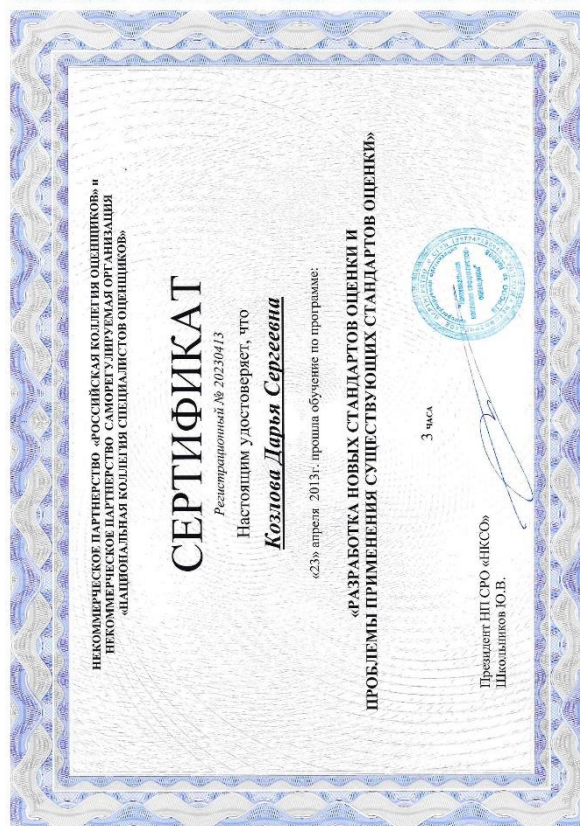
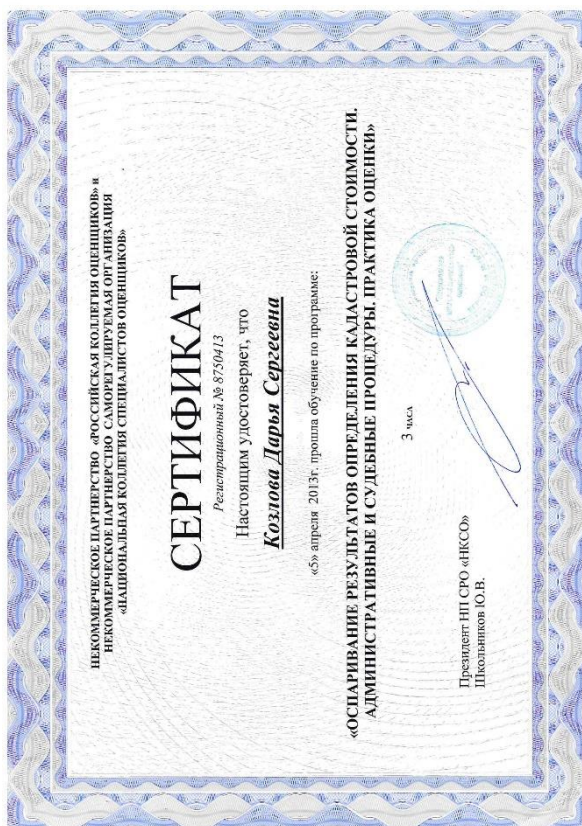
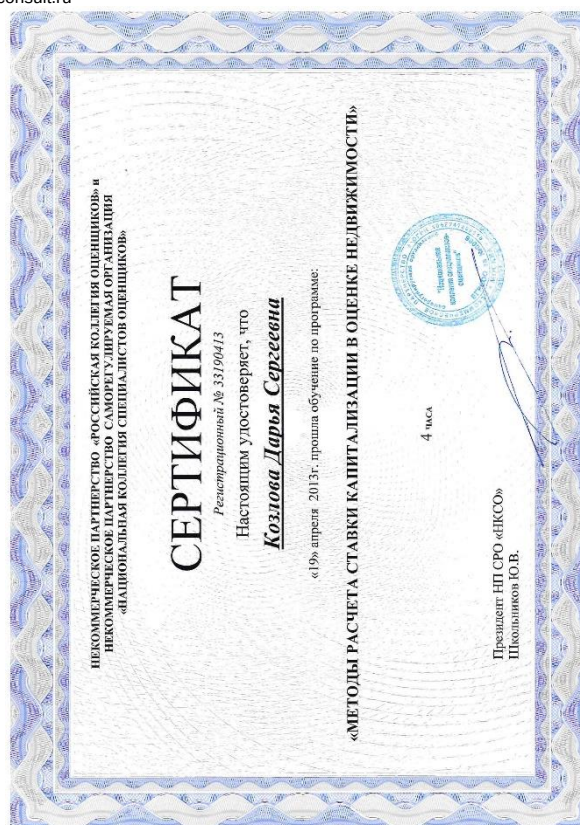
4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «14» октября 2024 года до 24 часов 00 минут «13» октября 2025 года.

Отказы от оказания обслуживания ООО «СК «Согласие» и партнеров Вы можете оставить на сайте www.soqlasia.ru либо авторизоваться в офисе по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11, стр. 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 11/14, 11/15, 11/16, 11/17, 11/18, 11/19, 11/20, 11/21, 11/22, 11/23, 11/24, 11/25, 11/26, 11/27, 11/28, 11/29, 11/30, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18, 12/19, 12/20, 12/21, 12/22, 12/23, 12/24, 12/25, 12/26, 12/27, 12/28, 12/29, 12/30, 12/31, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/20, 3/21, 3/22, 3/23, 3/24, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, 3/29, 3/30, 3/31, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27, 4/28, 4/29, 4/30, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/18, 5/19, 5/20, 5/21, 5/22, 5/23, 5/24, 5/25, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/31, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 6/30, 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 7/16, 7/17, 7/18, 7/19, 7/20, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/25, 7/26, 7/27, 7/28, 7/29, 7/30, 7/31, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/11, 8/12, 8/13, 8/14, 8/15, 8/16, 8/17, 8/18, 8/19, 8/20, 8/21, 8/22, 8/23, 8/24, 8/25, 8/26, 8/27, 8/28, 8/29, 8/30, 8/31, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/12, 9/13, 9/14, 9/15, 9/16, 9/17, 9/18, 9/19, 9/20, 9/21, 9/22, 9/23, 9/24, 9/25, 9/26, 9/27, 9/28, 9/29, 9/30, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 11/14, 11/15, 11/16, 11/17, 11/18, 11/19, 11/20, 11/21, 11/22, 11/23, 11/24, 11/25, 11/26, 11/27, 11/28, 11/29, 11/30, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18, 12/19, 12/20, 12/21, 12/22, 12/23, 12/24, 12/25, 12/26, 12/27, 12/28, 12/29, 12/30, 12/31, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/20, 3/21, 3/22, 3/23, 3/24, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, 3/29, 3/30, 3/31, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27, 4/28, 4/29, 4/30, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/18, 5/19, 5/20, 5/21, 5/22, 5/23, 5/24, 5/25, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/31, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 6/30, 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 7/16, 7/17, 7/18, 7/19, 7/20, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/25, 7/26, 7/27, 7/28, 7/29, 7/30, 7/31, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/11, 8/12, 8/13, 8/14, 8/15, 8/16, 8/17, 8/18, 8/19, 8/20, 8/21, 8/22, 8/23, 8/24, 8/25, 8/26, 8/27, 8/28, 8/29, 8/30, 8/31, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/12, 9/13, 9/14, 9/15, 9/16, 9/17, 9/18, 9/19, 9/20, 9/21, 9/22, 9/23, 9/24, 9/25, 9/26, 9/27, 9/28, 9/29, 9/30, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 11/14, 11/15, 11/16, 11/17, 11/18, 11/19, 11/20, 11/21, 11/22, 11/23, 11/24, 11/25, 11/26, 11/27, 11/28, 11/29, 11/30, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18, 12/19, 12/20, 12/21, 12/22, 12/23, 12/24, 12/25, 12/26, 12/27, 12/28, 12/29, 12/30, 12/31, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/20, 3/21, 3/22, 3/23, 3/24, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, 3/29, 3/30, 3/31, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27, 4/28, 4/29, 4/30, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/18, 5/19, 5/20, 5/21, 5/22, 5/23, 5/24, 5/25, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/31, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 6/30, 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 7/16, 7/17, 7/18, 7/19, 7/20, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/25, 7/26, 7/27, 7/28, 7/29, 7/30, 7/31, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/11, 8/12, 8/13, 8/14, 8/15, 8/16, 8/17, 8/18, 8/19, 8/20, 8/21, 8/22, 8/23, 8/24, 8/25, 8/26, 8/27, 8/28, 8/29, 8/30, 8/31, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/12, 9/13, 9/14, 9/15, 9/16, 9/17, 9/18, 9/19, 9/20, 9/21, 9/22, 9/23, 9/24, 9/25, 9/26, 9/27, 9/28, 9/29, 9/30, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 11/14, 11/15, 11/16, 11/17, 11/18, 11/19, 11/20, 11/21, 11/22, 11/23, 11/24, 11/25, 11/26, 11/27, 11/28, 11/29, 11/30, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18, 12/19, 12/20, 12/21, 12/22, 12/23, 12/24, 12/25, 12/26, 12/27, 12/28, 12/29, 12/30, 12/31, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/20, 3/21, 3/22, 3/23, 3/24, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, 3/29, 3/30, 3/31, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27, 4/28, 4/29, 4/30, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/18, 5/19, 5/20, 5/21, 5/22, 5/23, 5/24, 5/25, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/31, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 6/30, 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 7/16, 7/17, 7/18, 7/19, 7/20, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/25, 7/26, 7/27, 7/28, 7/29, 7/30, 7/31, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/11, 8/12, 8/13, 8/14, 8/15, 8/16, 8/17, 8/18, 8/19, 8/20, 8/21, 8/22, 8/23, 8/24, 8/25, 8/26, 8/27, 8/28, 8/29, 8/30, 8/31, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/12, 9/13, 9/14, 9/15, 9/16, 9/17, 9/18, 9/19, 9/20, 9/21, 9/22, 9/23, 9/24, 9/25, 9/26, 9/27, 9/28, 9/29, 9/30, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4,

344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru



344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru



344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70, e-mail: info@tdi-consult.ru



344013 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 18/8 оф. 1а, тел.: 8(863) 270-33-08, доп. офис: г. Таганрог, ул. Петровская, 111, тел/факс 8(863) 434-12-70,
e-mail: info@tdi-consult.ru