



620100, г. Екатеринбург  
ул. Ткачей, 23, оф. 13  
БЦ «Clever-Park»  
тел./факс: (343) 386 01 87  
info@gk-metrix.ru  
www.gk-metrix.ru

**УТВЕРЖДАЮ:**  
Генеральный директор  
ООО «Группа компаний «Метрикс»  
  
Е. С. Панфилова  
10 апреля 2021 года



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 120

**По экономическому обоснованию корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области**

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Метрикс»

Адрес местонахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, стр. 23, оф. 13

Дата составления заключения: 10 апреля 2021 года

г. Екатеринбург, 2021 год

**Руководителю комитета по  
управлению муниципальным  
имуществом администрации  
Тенькинского городского округа  
Магаданской области  
Ульрих Т.В.**

**Уважаемая Татьяна Владимировна!**

В соответствии с государственным контрактом №2021.322809 от 30.03.2021 г. на оказание услуг по подготовке заключения по экономическому обоснованию корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками на территории Тенькинского городского округа Магаданской области ИКЗ 213490600048749060100100030000000244 нами оказаны услуги по подготовке заключения по экономическому обоснованию корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области в соответствии со Спецификацией, являющейся неотъемлемой частью настоящего контракта (Приложение к настоящему контракту).

Нашими специалистами:

1. Изучено нормативно-правовое регулирование установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области.

2. Проанализирована структура и состав земельных участков, а также действующих ставок арендной платы, годовой арендной платы за земельные участки на основании данных предоставленных Заказчиком.

3. Проведен анализ отраслевых тенденций, определяющих спрос за земельные участки в целях определения экономической ценности и установления экономически обоснованных ставок арендной платы в процентах от кадастровой стоимости.

4. Произведено финансово-экономическое обоснование корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области.

5. Произведена проверка полноты предоставленных Заказчиком исходных данных до начала производства работ.

6. Выполнены работы по финансово-экономическому обоснованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническим заданием, государственным контрактом и календарным планом.

В результате проведенных работ, определены следующие корректирующие коэффициенты, применяемые при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, в соответствии со Спецификаций, являющейся неотъемлемой частью настоящего контракта:

Таблица 1

**Корректирующие коэффициенты на земли населенных пунктов**

№п/ п	Вид функционального использования земель	Объекты	Корректирующие коэффициенты (К <sub>к</sub> )				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
1	Земли под домами малоэтажной и индивидуальной жилой застройки	Индивидуальная жилая застройка	8,766	8,815	6,336	6,198	7,437
		Малоэтажная застройка	23,894	49,926	60,809	51,480	67,719
2.	Земли под домами многоэтажной застройки	Многоэтажная жилая застройка	1,305	1,218	0,914	0,761	1,066
3.	Земли дачных и садоводческих объединений	Дачные и садоводческие товарищества	51,417	51,373	36,774	36,223	43,385
4.	Земли гаражей и автостоянок						
4.1.		Индивидуальные и кооперативные гаражи капитальной застройки, передвижные гаражи, прочие (хоз.постройки, контейнеры и т.д.), за исключением используемых для предпринимательской деятельности	15,402	15,355	11,189	10,879	13,082
4.2.		Гаражи, автостоянки	30,804	30,692	22,292	21,758	26,044
5.	Земли под объектами торговли						
5.1.		Торговля в зданиях:					
5.1.1.		Торговля в капитальных зданиях (кроме аптек, указанных в строке 5.2.)	7,700	7,671	5,619	5,428	6,502
5.1.2.		Торговля во встроенных помещениях в многоквартирных жилых домах	15,399	15,343	11,239	10,855	13,003
5.2.		Аптеки	1,549	1,534	1,132	1,093	1,304

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
5.3.		Торгово-складская и складская деятельность, в том числе открытые площадки для хранения товаров, грузов, материалов, техники, авто-(мото) транспортными средствами и запасными частями к ним	5,399	5,370	3,932	3,797	4,545
5.4.		Торговля горюче-смазочными материалами, включая деятельность автозаправочных станций, нефтебаз	3,850	3,836	3,778	3,682	3,260
5.5.		Торговля на продовольственных, промтоварных сельскохозяйственных рынках	1,549	1,534	1,132	1,093	1,304
5.6.		Торговля во временных объектах:					
5.6.1.		Павильонах	2,347	2,301	1,688	1,630	1,918
5.6.2.		Киосках	2,347	2,301	1,688	1,630	1,918
5.6.3.		Мелкорозничная торговля (палатки, с автомашин, с использованием специализированного оборудования и иные средства организации торговли вне территории рынков, ярмарок, торговых баз)	3,850	3,836	3,778	3,682	3,260
5.7.		Прочая коммерческая деятельность	5,399	5,370	3,932	3,797	4,545
5.8.		Общественное питание в капитальных зданиях (рестораны, кафе, шашлычные бары, буфеты, закусовые)	5,399	5,370	3,932	3,797	4,545
5.9.		Общественное питание в столовых, кафе без продажи спиртных напитков	1,549	1,534	1,132	1,093	1,304
5.10.		Гостиничное хозяйство	3,850	3,836	3,778	3,682	3,260
5.11.		Бытовое обслуживание населения (дома быта, ателье всех видов профиля, пункты проката, приема посуды, вторсырья, прачечные, химчистки, парикмахерские, бани, киоски)	2,347	2,301	1,688	1,630	1,918
5.12.		Предприятия и организации, предоставляющие ритуальные услуги населению	2,347	2,301	1,688	1,630	1,918

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
5.13.		Услуги связи (здания и помещения, в которых организации предоставляют услуги почтовой, телеграфной и телефонной связи, пункты приема платежей сотовой связи)	7,700	7,671	5,619	5,428	6,502
5.14.		Рекламные конструкции	7,700	7,671	5,619	5,428	6,502
5.15.		Прочая некоммерческая деятельность, деятельность общественных объединений	1,549	1,534	1,132	1,093	1,304
6.	Земли организаций народного образования						
6.1.		Дошкольное и среднее образование (дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, лицеи, гимназии)	4,930	4,028	4,028	4,028	4,028
6.2.		Дополнительное образование (музыкальные школы, школы искусств, хореографические, спортивные, художественные)	4,930	4,028	4,028	4,028	4,028
6.3.		Высшее и среднее профессиональное образование (образовательные учреждения высшего и среднего специального образования)	4,930	4,028	4,028	4,028	4,028
7.	Земли под промышленными объектами						
7.1.		Земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель;	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
7.2.		Земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, естественных и искусственно созданных водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.	185,883	185,643	134,751	131,183	151,865
7.3.		Производственные виды деятельности: коммерческие организации, базы, теплоэлектроцентрали, включая административные здания, склады, гаражи, используемые для производственной деятельности, предприятия горнодобывающей отрасли всех видов зданиях	5,527	5,419	4,064	3,838	4,516
7.4.		Производство продуктов питания (здания и сооружения, используемые для заготовки, хранения плодовоовощной продукции, предприятия по производству продуктов питания)	1,631	1,626	1,174	1,152	1,377
7.5.		Производство алкогольной продукции	92,942	92,822	67,375	65,592	78,800
7.6.		Транспортные предприятия (автобусные парки, места отстоя, таксопарки, грузовые автопарки, автопредприятия, за исключением гаражей, указанных в строке 4.2, автовокзалы, аэропорты)	12,326	12,273	8,917	8,710	10,414

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
7.7.		Предприятия морского транспорта, воздушного транспорта, трубопроводы	2,107	2,066	1,498	1,463	1,756
7.8.		Коммунальное хозяйство (электростанции, станции подкачки, котельные, насосные, канализационные и очистные сооружения, коммунальное обслуживание жилых и нежилых объектов, инженерных коммуникаций)	5,417	5,396	3,906	3,816	4,584
7.9.		Полигоны, используемые для захоронения промышленных и бытовых отходов	2,764	2,709	1,964	1,919	2,303
7.10.		Автосервис (станции технического обслуживания, сервисные и ремонтные боксы, мойки автомобилей), автосалоны	2,107	2,066	1,498	1,463	1,756
7.11.		Прочие отрасли промышленности и обрабатывающие производства	5,527	5,419	4,064	3,838	4,516
8.	Земли под административно-управленческими объектами						
8.1.		Банки и иные кредитные организации, страховые организации, операции с недвижимым имуществом, деятельность в области права, бухгалтерского учета, аудита и туризма	7,700	7,671	5,619	5,428	6,502
8.2.		Управленческие организации:					
8.2.1.		- отдельно стоящие: (офисы, административные здания)	39,062	38,933	28,193	27,617	30,494
8.2.2.		- встроенные: офисы, помещения	5,399	4,603	3,260	3,260	3,836
8.3.		Культура (библиотеки, клубы, дома юношеского творчества, дворцы культуры, музеи, театры, творческие мастерские)	0,469	0,384	0,384	0,384	0,384
8.4.		Кинотеатры	0,469	0,384	0,384	0,384	0,384
8.5.		Дискотеки, ночные, танцевальные клубы, центры развлечений, бильярдные, залы боулинга	2,347	1,918	1,918	1,918	1,918

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
9.	Земли под военными объектами	Временно предоставленные в аренду для нужд Министерства обороны российской Федерации	1,174	0,959	0,959	0,959	0,959
10.	Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения						
10.1.		Здравоохранение, медицинское обслуживание, социальное обеспечение, ветеринария	1,084	0,885	0,885	0,885	0,885
10.2.		Детские лагеря отдыха	0,072	0,059	0,059	0,059	0,059
10.3.		Санатории, турбазы, дома и базы отдыха	1,084	0,885	0,885	0,885	0,885
10.4.		Спортивные сооружения (спортивные комплексы, площадки, тренажерные залы, теннисные корты, стадионы, бассейны, автошколы, включая открытые тренировочные площадки, автодромы, спортивные базы)	1,084	0,885	0,885	0,885	0,885
11.	Земли сельскохозяйственного использования						
11.1.		Личное подсобное хозяйство	14,081	14,159	10,177	9,956	11,947
11.2.		Огороды	82,862	82,520	59,733	58,184	69,910
11.3.		Сельскохозяйственное производство, в том числе птицефабрики, тепличное производство, кроме предусмотренных строкой 7.2	14,081	14,004	10,177	9,956	11,725
11.4.		Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	82,862	82,520	59,069	58,184	69,689
11.5.		Земельные участки сельскохозяйственного использования с удельным показателем кадастровой стоимости 0,09 руб./кв.м.	270,790	221,234	221,234	221,234	221,234
12.	Земельные участки, предназначенные для строительства, реконструкции, ремонта						

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
12.1.		для жилой застройки, в том числе малоэтажной, на период строительства	1,686	1,377	1,377	1,377	1,377
12.2.		зданий, строений и сооружений поврежденных или разрушенных в результате пожара или стихийных бедствий	1,686	1,377	1,377	1,377	1,377

Таблица 2

**Корректирующие коэффициенты на земли межселенных территорий**

№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Корректирующие коэффициенты (Кк)
1	Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. Земельные участки для установления полос отвода железных дорог, переданные в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами, кроме земельных участков в кадастровом квартале 49:06:290001, <b>Корректирующий коэффициент (Кк) для которых = 4,9</b>	1,900
2	Земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель, <b>расположенные в кадастровых кварталах 49:06:000001 и 49:06:290001 и имеющие кадастровую стоимость в размере 3,31 рублей за 1 кв.м.</b>	1,00

№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Корректирующие коэффициенты (Кк)
3	<p>Земельные участки для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики; Земельные участки для размещения железнодорожных путей; Земельные участки для установления полос отвода железных дорог, за исключением земельных участков, переданных в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; Земельные участки для размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений; Земельные участки для установления полос отвода автомобильных дорог, за исключением земельных участков под объектами дорожного сервиса; Земельные участки искусственно созданных внутренних водных путей;</p> <p>Земельные участки береговой полосы;</p> <p>Земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;</p> <p>Земельные участки для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков;</p> <p>Земельные участки для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации;</p> <p>Земельные участки для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации.;</p> <p>Земельные участки для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи;</p> <p>Земельные участки для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, расположенные в кадастровых кварталах 49:06:000001 и 49:06:290001 и имеющие кадастровую стоимость в размере 3,31 рублей за 1 кв.м.</p>	9,501



№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Корректирующие коэффициенты (Кк)
4	<p>Земельные участки для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения. Земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.</p> <p>Земельные участки для размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств.</p> <p>Земельные участки морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта.</p> <p>Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта.</p> <p>Земельные участки охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленности и иного специального назначения.</p>	1,900
5	<p>Земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий). Земельные участки для разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов).</p> <p>Земельные участки для создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационных резервах (хранилища, склады и другие).</p> <p>Земли иного специального назначения.</p>	1,900
6	Земельные участки сельскохозяйственного использования расположенные на межселенных территориях	186,192

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по Заклучению или необходимости в дополнительной информации, специалисты нашей компании готовы ответить на все Ваши вопросы.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «Группа компаний «Метрикс»



Е. С. Панфилова

## 1. Техническое задание

Таблица 3

Заказчик	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Тенькинского городского округа Магаданской области
Основание для проведения специалистом услуг по экономическому обоснованию и расчету корректирующих коэффициентов	Государственный контракт №2021.322809 от 30.03.2021 г. на оказание услуг по подготовке заключения по экономическому обоснованию корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками на территории Тенькинского городского округа Магаданской области ИКЗ 213490600048749060100100030000000244
Цель оказания услуги	Экономическое обоснование корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области в соответствии со Спецификаций, являющейся неотъемлемой частью настоящего контракта
Объекты исследования	Коэффициенты, применяемые при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области в соответствии со Спецификаций, являющейся неотъемлемой частью настоящего контракта.
Дата определения размера корректирующих коэффициентов	01.04.2021г.
Наименование и виды выполняемых работ	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Изучить нормативно-правовое регулирование установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области.</li><li>2. Проанализировать структуру и состав земельных участков, а также действующих ставок арендной платы, годовой арендной платы за земельные участки на основании данных предоставленных Заказчиком.</li><li>3. Провести анализ отраслевых тенденций, определяющих спрос за земельные участки в целях определения экономической ценности и установления экономически обоснованных ставок арендной платы в процентах от кадастровой стоимости.</li><li>4. Произвести финансово-экономическое обоснование корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области.</li><li>5. Произвести проверку полноты предоставленных Заказчиком исходных данных до начала производства работ.</li><li>6. Выполнить работы по финансово-экономическому обоснованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническим заданием, государственным контрактом и календарным планом.</li></ol>



<p>Перечень использованных данных с указанием источников их получения, перечень документов, используемых и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов</p>	<p>Гражданский кодекс Российской Федерации; Земельный кодекс Российской Федерации; Бюджетный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»; Постановление Правительства РФ 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»; Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 04.02.2019) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»; Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (ред. от 09.09.2019) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»; Постановление Правительства Магаданской области от 4 декабря 2014 г. N 1006-пп "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков, предоставленных садоводческим, огородническим, дачным некоммерческим объединениям граждан) на территории Магаданской области" (с изменениями и дополнениями); Постановление Правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 г. N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена" (с изменениями и дополнениями); Постановление администрации Магаданской области от 27.12.2012 N 999-па (ред. от 14.07.2016) "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Магаданской области"; Распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений Магаданской области от 7 декабря 2015 г. 819 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Магаданской области".</p> <p>Данные о земельных участках (о кадастровом номере, кадастровой стоимости). Данные о снижении кадастровой стоимости земли по сравнению с прошлой кадастровой оценкой. Данные о корректирующих коэффициентах на 2013, 2016-2020 годы; Пояснительная записка к проекту постановления администрации Тенькинского района Магаданской области «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и муниципальной собственности»; Корректирующие коэффициенты на земли населенных пунктов (по изменению кадастровой стоимости). Информация получена от Заказчика.</p>
<p>Принятые допущения</p>	<p>Специалист полагается на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Объекты исследования, по предположениям специалиста, не обладают какими-либо скрытыми дефектами. Объекты исследования соответствуют всем санитарным и экологическим нормам, если обратное не отмечено в отчете об оценке. Исходные данные, использованные специалистом при подготовке заключения, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, специалист не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.</p>

## 2. Сведения о заказчике и о специалисте, составившем заключение

### 2.1. Сведения о Заказчике

Таблица 4

<b>Наименование</b>	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Тенькинского городского округа Магаданской области
<b>Реквизиты</b>	Юридический адрес: 686050, Магаданская область, Тенькинский район, пос. Усть-Омчуг, ул.Горняцкая,37, каб.34 ИНН 4906000487/ КПП 490601001 ОКПО 23420176 ОКАТО 442116551000 ОКТМО 44716000051 ОКОГУ 3300200 ЕКС 40102810945370000040 р/счет 03100643000000014700 УФК по Магаданской области (Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Тенькинского городского округа Магаданской области л/с 03473D49900) Отделение Магадан Банка России // УФК по Магаданской области г. Магадан БИК 014442501

### 2.2. Проверка полноты предоставленных Заказчиком исходных данных

Предоставленных данных достаточно для производства работ.

### 2.3. Сведения о специалисте, составившем заключение

Таблица 5

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	Потоцкая Екатерина Евгеньевна
<b>Контактный телефон</b>	8-904-38-23-450
<b>Адрес электронной почты</b>	ekaterina_pototskaya@mail.ru
<b>Место нахождения:</b>	620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, стр. 23, оф. 13
<b>Образование, специальность. Ученая степень и ученое звание</b>	Высшее. ГОУ ВПО «Уральский государственный экономический университет» (2008 г.). Специальность: «Финансы и кредит». Квалификация: экономист. ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова» (2016 г.). Квалификация: магистр. Диплом магистра с отличием.
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области профессиональной деятельности</b>	ГОУ ВПО «УГТУ-УПИ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина» (2009 г.). Программа: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова» (2017 г.). Программа: «Государственная кадастровая оценка».
<b>Документ, подтверждающий квалификацию</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 000167-2 от 25 сентября 2017 г., выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 000166-1 от 25 сентября 2017 г., выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».

	<p>Срок действия квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности был продлен Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на 10 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;</li> <li>- на 7 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.;</li> <li>- на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г.</li> </ul> <p>Таким образом, квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности № 000167-2 от 25.09.2017 года, №000166-1 от 25.09.2017 года, выданные Потоцкой Екатерине Евгеньевне действуют до 25.07.2021 года.</p>
<b>Сведения о дополнительном образовании. Повышение квалификации:</b>	<p>НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» (2012 г.). Программа: «Оценочная деятельность».</p> <p>НОУ «Уральский институт развития бизнеса» (2012 г.) Программа: «Актуальные вопросы оценки предприятия (бизнеса)».</p> <p>НОУ «Уральский институт развития бизнеса» (2012 г.) Программа: «Оспаривание кадастровой оценки: юридическая процедура, особенности проведения оценки, и экспертизы отчета об оценке».</p> <p>НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» (2015 г.). Программа: «Оценочная деятельность».</p> <p>ФГАОУ ВПО «Уральский Федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина» (2015 г.). Программа: «Теория и практика судебной экспертизы».</p>
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	<p>Является членом Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент») (620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13), и включен в реестр оценщиков за регистрационным № 1028 от 27.12.2018 г.</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	<p>Ответственность оценщика застрахована на сумму 10 000 000 рублей, в соответствии с Полисом ООО "Абсолют Страхование", (полис) № 015-073-004853/20. Срок действия полиса: с 17 декабря 2020 г. по 16 декабря 2021 г.</p>
<b>Стаж работы в профессиональной сфере деятельности</b>	<p>9 лет</p>

#### 2.4. Сведения о юридическом лице, с которым специалист заключил трудовой договор

Таблица 6

<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Метрикс» (ООО «Группа компаний «Метрикс»)
<b>ОГРН:</b>	1046604381691
<b>Дата присвоения ОГРН:</b>	26 января 2004 г.
<b>Юридический адрес:</b>	620100, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, стр. 23, офис 13
<b>Фактический адрес:</b>	620100, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, стр. 23, офис 13
<b>Телефон / факс:</b>	+7 (343) 372-72-77



<b>Количество оценщиков, состоящих в штате юридического лица, являющихся членами СРО:</b>	10 (десять)
<b>Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщики, заключил трудовой договор:</b>	Гражданская ответственность профессиональной деятельности застрахована на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Страховой полис №015-073-003793/20 от 16.06.2020 г., Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование». Срок действия договора: с 21 июня 2020 г. по 20 июня 2021 г.

### 3. Нормативно-правовое регулирование установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области

Классификация видов разрешенного использования земельных участков производится в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 4 февраля 2019 года).

Приказ устанавливает следующие виды разрешенного использования земельных участков:

Таблица 7

<u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u>	<u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u>	<u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u>
<i>Сельскохозяйственное использование</i>	<i>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</i>	<b>1.0</b>
<b>Растениеводство</b>	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	<b>1.1</b>
<b>Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур</b>	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	<b>1.2</b>
<b>Овощеводство</b>	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	<b>1.3</b>
<b>Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур</b>	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	<b>1.4</b>
<b>Садоводство</b>	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	<b>1.5</b>
<b>Выращивание льна и конопли</b>	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	<b>1.6</b>



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
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 <b>1.8-1.11, 1.15, 1.19, 1.20</b>	1.7
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.9
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе 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
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18
Сенокосение	Косение трав, сбор и заготовка сена	1.19
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20
Жилая застройка	<p><i>Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);</li> <li>- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);</li> <li>- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);</li> <li>- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).</li> </ul> <p><i>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1</i></p>	2.0



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
Передвижное жильё	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4
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



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
<b>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)</b>	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
<b>Обслуживание жилой застройки</b>	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
<b>Общественное использование объектов капитального строительства</b>	<b><i>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.</i></b> <b><i>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2</i></b>	3.0
<b>Коммунальное обслуживание</b>	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
<b>Социальное обслуживание</b>	<b>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</b>	3.2

<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
<b>Бытовое обслуживание</b>	<b>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)</b>	<b>3.3</b>
<b>Здравоохранение</b>	<b>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</b>	<b>3.4.</b>
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2
Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	3.4.3
<b>Образование и просвещение</b>	<b>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</b>	<b>3.5</b>



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.2
<b>Культурное развитие</b>	<b>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</b>	<b>3.6</b>
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	3.6.3
<b>Религиозное использование</b>	<b>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</b>	<b>3.7</b>
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1
Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.2
<b>Общественное управление</b>	<b>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</b>	<b>3.8</b>
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



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	3.8.2
<b>Обеспечение научной деятельности</b>	<b>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</b>	<b>3.9</b>
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	3.9.1
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2
Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9.3
<b>Ветеринарное обслуживание</b>	<b>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</b>	<b>3.10</b>
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	3.10.2
<b>Предпринимательство</b>	<b>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</b>	<b>4.0</b>



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
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 организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4.8
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	4.8.2
Проведение азартных игр в игорных зонах	Размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8.3



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
<b>Служебные гаражи</b>	<b>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</b>	<b>4.9</b>
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
<b>Выставочно-ярмарочная деятельность</b>	<b>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)</b>	<b>4.10</b>
<b>Отдых (рекреация)</b>	<b>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</b>	<b>5.0</b>
<b>Спорт</b>	<b>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</b>	<b>5.1</b>
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
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
<b>Природно-познавательный туризм</b>	<b>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</b>	<b>5.2</b>
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1
<b>Охота и рыбалка</b>	<b>Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы</b>	<b>5.3</b>
<b>Причалы для маломерных судов</b>	<b>Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов</b>	<b>5.4</b>
<b>Поля для гольфа или конных прогулок</b>	<b>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</b>	<b>5.5</b>
<b>Производственная деятельность</b>	<b>Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.</b>	<b>6.0</b>
<b>Недропользование</b>	<b>Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории</b>	<b>6.1</b>



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
<b>Тяжелая промышленность</b>	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	<b>6.2</b>
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
<b>Легкая промышленность</b>	<b>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности</b>	<b>6.3</b>
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
<b>Пищевая промышленность</b>	<b>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</b>	<b>6.4</b>
<b>Нефтехимическая промышленность</b>	<b>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</b>	<b>6.5</b>
<b>Строительная промышленность</b>	<b>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</b>	<b>6.6</b>
<b>Энергетика</b>	<b>Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1</b>	<b>6.7</b>



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
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 размещенные обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	6.7.1
Связь	<b>Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3</b>	6.8
Склады	<b>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</b>	6.9
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1
Обеспечение космической деятельности	<b>Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности</b>	6.10
Целлюлозно-бумажная промышленность	<b>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</b>	6.11
Научно-производственная деятельность	<b>Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов</b>	6.12
Транспорт	<b>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</b>	7.0

<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
<b>Железнодорожный транспорт</b>	<b>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</b>	<b>7.1</b>
Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	7.1.1
Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	7.1.2
<b>Автомобильный транспорт</b>	<b>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</b>	<b>7.2</b>
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1
Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	7.2.2
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	7.2.3
<b>Водный транспорт</b>	<b>Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта</b>	<b>7.3</b>



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
<p><b>Воздушный транспорт</b></p>	<p>азмещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем;</p> <p>размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов</p>	<p>7.4</p>
<p><b>Трубопроводный транспорт</b></p>	<p>Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов</p>	<p>7.5</p>
<p><b>Внеуличный транспорт</b></p>	<p>Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт;</p> <p>размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров)</p>	<p>7.6</p>
<p><b>Обеспечение обороны и безопасности</b></p>	<p><i>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;</i></p> <p><i>размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;</i></p> <p><i>размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности</i></p>	<p>8.0</p>
<p><b>Обеспечение вооруженных сил</b></p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;</p> <p>обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);</p> <p>размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования</p>	<p>8.1</p>



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
Охрана Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	8.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	8.4
<i>Деятельность по особой охране и изучению природы</i>	<i>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)</i>	9.0
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1
Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	9.2
Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	9.2.1



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
<b>Историко-культурная деятельность</b>	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
<b>Использование лесов</b>	<i>Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 - 10.4</i>	10.0
<b>Заготовка древесины</b>	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов	10.1
<b>Лесные плантации</b>	Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов	10.2
<b>Заготовка лесных ресурсов</b>	Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов	10.3
<b>Резервные леса</b>	<i>Деятельность, связанная с охраной лесов</i>	10.4
<b>Водные объекты</b>	<i>Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты</i>	11.0
<b>Общее пользование водными объектами</b>	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1



<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11.2
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3
<b><i>Земельные участки (территории) общего пользования</i></b>	<b><i>Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2</i></b>	12
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Ритуальная деятельность	<b>Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения</b>	12.1
Специальная деятельность	<b>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)</b>	12.2
<b>Запас</b>	<b>Отсутствие хозяйственной деятельности</b>	12.3
<b><i>Земельные участки общего назначения</i></b>	<b><i>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</i></b>	13.0

<b><u>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Описание вида разрешенного использования земельного участка</u></b>	<b><u>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</u></b>
<b>Ведение огородничества</b>	<b>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</b>	13.1
<b>Ведение садоводства</b>	<b>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</b>	13.2

При этом в техническом задании к государственному контракту №2021.322809 от 30.03.2021 г. представлен следующий перечень:

Таблица 8

### Земли населенных пунктов

<b>№п/п</b>	<b>Вид функционального использования земель</b>	<b>Объекты</b>
<b>1</b>	<b>Земли под домами малоэтажной и индивидуальной жилой застройки</b>	<b>Индивидуальная жилая застройка</b>
		<b>Малоэтажная застройка</b>
<b>2.</b>	<b>Земли под домами многоэтажной застройки</b>	<b>Многоэтажная жилая застройка</b>
<b>3.</b>	<b>Земли дачных и садоводческих объединений</b>	<b>Дачные и садоводческие товарищества</b>
<b>4.</b>	<b>Земли гаражей и автостоянок</b>	
4.1.		Индивидуальные и кооперативные гаражи капитальной застройки, передвижные гаражи, прочие (хоз.постройки, контейнеры и т.д.), за исключением используемых для предпринимательской деятельности
4.2.		Гаражи, автостоянки
<b>5.</b>	<b>Земли под объектами торговли</b>	
5.1.		Торговля в зданиях:
5.1.1.		Торговля в капитальных зданиях (кроме аптек, указанных в строке 5.2.)
5.1.2.		Торговля во встроенных помещениях в многоквартирных жилых домах
5.2.		Аптеки
5.3.		Торгово-складская и складская деятельность, в том числе открытые площадки для хранения товаров, грузов, материалов, техники, авто-(мото) транспортными средствами и запасными частями к ним
5.4.		Торговля горюче-смазочными материалами, включая деятельность автозаправочных станций, нефтебаз
5.5.		Торговля на продовольственных, промтоварных сельскохозяйственных рынках

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты
5.6.		Торговля во временных объектах:
5.6.1.		Павильонах
5.6.2.		Киосках
5.6.3.		Мелкорозничная торговля (палатки, с автомашин, с использованием специализированного оборудования и иные средства организации торговли вне территории рынков, ярмарок, торговых баз)
5.7.		Прочая коммерческая деятельность
5.8.		Общественное питание в капитальных зданиях (рестораны, кафе, шашлычные бары, буфеты, закусочные)
5.9.		Общественное питание в столовых, кафе без продажи спиртных напитков
5.10.		Гостиничное хозяйство
5.11.		Бытовое обслуживание населения (дома быта, ателье всех видов профиля, пункты проката, приема посуды, вторсырья, прачечные, химчистки, парикмахерские, бани, киоски)
5.12.		Предприятия и организации, предоставляющие ритуальные услуги населению
5.13.		Услуги связи (здания и помещения, в которых организации предоставляют услуги почтовой, телеграфной и телефонной связи, пункты приема платежей сотовой связи)
5.14.		Рекламные конструкции
5.15.		Прочая некоммерческая деятельность, деятельность общественных объединений
<b>6.</b>	<b>Земли организаций народного образования</b>	
6.1.		Дошкольное и среднее образование (дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, лицеи, гимназии)
6.2.		Дополнительное образование (музыкальные школы, школы искусств, хореографические, спортивные, художественные)
6.3.		Высшее и среднее профессиональное образование (образовательные учреждения высшего и среднего специального образования)
<b>7.</b>	<b>Земли под промышленными объектами</b>	
7.1.		Земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель;

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты
7.2.		Земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, естественных и искусственно созданных водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
7.3.		Производственные виды деятельности: коммерческие организации, базы, теплоэлектроцентрали, включая административные здания, склады, гаражи, используемые для производственной деятельности, предприятия горнодобывающей отрасли всех видов зданиях
7.4.		Производство продуктов питания (здания и сооружения, используемые для заготовки, хранения плодовоовощной продукции, предприятия по производству продуктов питания)
7.5.		Производство алкогольной продукции
7.6.		Транспортные предприятия (автобусные парки, места отстоя, таксопарки, грузовые автопарки, автопредприятия, за исключением гаражей, указанных в строке 4.2, автовокзалы, аэропорты)
7.7.		Предприятия морского транспорта, воздушного транспорта, трубопроводы
7.8.		Коммунальное хозяйство (электроподстанции, станции подкачки, котельные, насосные, канализационные и очистные сооружения, коммунальное обслуживание жилых и нежилых объектов, инженерных коммуникаций)
7.9.		Полигоны, используемые для захоронения промышленных и бытовых отходов
7.10.		Автосервис (станции технического обслуживания, сервисные и ремонтные боксы, мойки автомобилей), автосалоны
7.11.		Прочие отрасли промышленности и обрабатывающие производства
8.	<b>Земли под административно-управленческими объектами</b>	
8.1.		Банки и иные кредитные организации, страховые организации, операции с недвижимым имуществом, деятельность в области права, бухгалтерского учета, аудита и туризма
8.2.		Управленческие организации:
8.2.1.		- отдельно стоящие: (офисы, административные здания)
8.2.2.		- встроенные: офисы, помещения

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты
8.3.		Культура (библиотеки, клубы, дома юношеского творчества, дворцы культуры, музеи, театры, творческие мастерские)
8.4.		Кинотеатры
8.5.		Дискотеки, ночные, танцевальные клубы, центры развлечений, бильярдные, залы боулинга
<b>9.</b>	<b>Земли под военными объектами</b>	<b>Временно предоставленные в аренду для нужд Министерства обороны российской Федерации</b>
<b>10.</b>	<b>Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения</b>	
10.1.		Здравоохранение, медицинское обслуживание, социальное обеспечение, ветеринария
10.2.		Детские лагеря отдыха
10.3.		Санатории, турбазы, дома и базы отдыха
10.4.		Спортивные сооружения (спортивные комплексы, площадки, тренажерные залы, теннисные корты, стадионы, бассейны, автошколы, включая открытые тренировочные площадки, автодромы, спортивные базы)
<b>11.</b>	<b>Земли сельскохозяйственного использования</b>	
11.1.		Личное подсобное хозяйство
11.2.		Огороды
11.3.		Сельскохозяйственное производство, в том числе птицефабрики, тепличное производство, кроме предусмотренных строкой 7.2
11.4.		Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
11.5.		Земельные участки сельскохозяйственного использования с удельным показателем кадастровой стоимости 0,09 руб./кв.м.
<b>12.</b>	<b>Земельные участки, предназначенные для строительства, реконструкции, ремонта</b>	
12.1.		для жилой застройки, в том числе малоэтажной, на период строительства
12.2.		зданий, строений и сооружений поврежденных или разрушенных в результате пожара или стихийных бедствий

**Земли межселенных территорий**

№ п/п	Группы видов разрешенного использования
1	<p>Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. Земельные участки для установления полос отвода железных дорог, переданные в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами, кроме земельных участков в кадастровом квартале 49:06:290001, Корректирующий коэффициент (Кк) для которых = 4,9</p>
2	<p>Земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель <b>расположенные в кадастровых кварталах 49:06:000001 и 49:06:290001 и имеющие кадастровую стоимость в размере 3,31 рублей за 1 кв.м.</b></p>
3	<p>Земельные участки для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики; Земельные участки для размещения железнодорожных путей; Земельные участки для установления полос отвода железных дорог, за исключением земельных участков, переданных в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; Земельные участки для размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений; Земельные участки для установления полос отвода автомобильных дорог, за исключением земельных участков под объектами дорожного сервиса; Земельные участки искусственно созданных внутренних водных путей;</p> <p>Земельные участки береговой полосы;</p> <p>Земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;</p> <p>Земельные участки для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков;</p> <p>Земельные участки для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации;</p> <p>Земельные участки для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации.;</p> <p>Земельные участки для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи;</p> <p>Земельные участки для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, расположенные в кадастровых кварталах 49:06:000001 и 49:06:290001 и имеющие кадастровую стоимость в размере 3,31 рублей за 1 кв.м.</p>

№ п/п	Группы видов разрешенного использования
4	<p>Земельные участки для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения. Земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.</p> <p>Земельные участки для размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств.</p> <p>Земельные участки морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта.</p> <p>Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта.</p> <p>Земельные участки охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленности и иного специального назначения.</p>
5	<p>Земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий).</p> <p>Земельные участки для разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов).</p> <p>Земельные участки для создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационных резервах (хранилища, склады и другие).</p> <p>Земли иного специального назначения.</p>
6	<p>Земельные участки сельскохозяйственного использования расположенные на межселенных территориях</p>

Земельное законодательство на территории Тенькинского городского округа Магаданской области регламентируется следующими нормативно-правовыми актами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Бюджетный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ 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»;
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 04.02.2019) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (ред. от 09.09.2019) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
- Постановление Правительства Магаданской области от 4 декабря 2014 г. N 1006-пп "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков, предоставленных садоводческим, огородническим, дачным некоммерческим объединениям граждан) на территории Магаданской области" (с изменениями и дополнениями);
- Постановление Правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 г. N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена" (с изменениями и дополнениями);
- Постановление администрации Магаданской области от 27.12.2012 N 999-па (ред. от 14.07.2016) "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Магаданской области";
- Распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений Магаданской области от 7 декабря 2015 г. 819 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Магаданской области".

При проведении последней кадастровой оценки, кадастровая стоимость земельных участков по многим группам была снижена по сравнению с предыдущей оценкой в разы, где-то в десятки и более раз.

В целях недопущения резкого снижения поступлений в бюджет муниципального образования, значительного уменьшения размера арендной платы в связи с изменением (снижением) кадастровой стоимости земельных участков на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области согласно постановлению Администрации Магаданской области от 27.12.2012г. № 999-па «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Магаданской области» в величину Кк внесены соответствующие изменения, удерживающие размер арендной платы на предыдущем уровне.

В связи с применением иной Методики расчета кадастровой стоимости земельных участков, утвержденная кадастровая стоимость существенно снижена по сравнению с предыдущим периодом.

С целью сохранения уровня поступлений по неналоговым платежам в бюджет Тенькинского района Магаданской области данным проектом предлагается утвердить более высокие значения корректирующих коэффициентов, применение данных корректирующих коэффициентов позволит не допустить снижение поступлений от арендной платы за землю в бюджет Тенькинского района более, чем в 2 раза, а соответственно – не допустить увеличения дефицита бюджета.

Поскольку производственная деятельность хозяйствующих субъектов неразрывно связана с землей, которая используется как пространственная основа и средство производства, то земельный участок можно рассматривать с позиции полезности и доходности использования. Несомненно, доходность коммерческой недвижимости и ее рыночная стоимость находятся в прямой зависимости, а значит, изменение рыночной стоимости может служить индикатором изменения рентабельности бизнеса, осуществляемого на территории земельного участка, который можно рассматривать в качестве поправочного коэффициента к арендной плате за землю, передаваемую в аренду. Кроме того, при расчете коэффициентов учитывался также бюджетный интерес - ставки арендной платы призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов муниципального образования и арендаторов земельных участков.

Данная мера соответствует основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а именно:

1) принципу экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

2) принципу предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

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

4) принципу учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

5) принципу 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.

#### **4. Анализ структуры и состава земельных участков в Тенкинском районе Магаданской области, анализ принципа месторасположения и природных факторов**

---

Общая площадь территории Магаданской области 462,5 тыс. км<sup>2</sup> (пятое место в ДФО, девятое место по России) или 2,7% территории России.

В соответствии с административно-территориальным делением в составе Магаданской области образовано 80 административно-территориальных единиц, в том числе:

- 1 город областного значения (г. Магадан);
- 1 город районного значения (г. Сусуман);
- 8 районов (Ольский, Хасынский, Ягоднинский, Тенькинский, Сусуманский, Северо-Эвенский, Омсукчанский, Среднеканский);
- 23 городских населенных пункта;
- 47 сельских населенных пунктов.

Данные соответствуют реестру АТЕ, утвержденному постановлением администрации Магаданской области от 11.04.2013 № 305-па (в редакции от 21.11.2019 №763-пп).

Административно-территориальное деление Магаданской области определяется в соответствии с Законом Магаданской области от 09.06.2010 № 1292-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Магаданской области», постановлением администрации Магаданской области от 11.04.2013 № 305-па «Об утверждении реестра административно-территориальных единиц Магаданской области», постановлением администрации Магаданской области от 13.09.2012 № 643-па «О порядке ведения реестра административно-территориальных единиц Магаданской области», постановлением администрации Магаданской области от 27.08.2010 № 483-па «О порядке образования, преобразования, реорганизации, упразднения административно-территориальных единиц Магаданской области», постановлением администрации Магаданской области от 06.10.2010 № 564-па «О порядке определения и изменения административных центров административно-территориальных единиц Магаданской области».

Административный центр Магаданской области - город Магадан.

Территориальная организация местного самоуправления

В составе Магаданской области образовано 9 муниципальных образований, наделенных статусом городского округа:

- город Магадан;
- Ольский;
- Омсукчанский;
- Северо-Эвенский;
- Среднеканский;
- Сусуманский;
- Тенькинский;

- Хасынский;
- Ягоднинский.

## Административно-территориальное устройство



Рисунок 1.

Границы городских округов совпадают с границами соответствующих административных районов.

Муниципальные образования иных видов: муниципальный район, городское, сельское поселение, на территории Магаданской области отсутствуют.

Территориальная организация местного самоуправления в Магаданской области установлена Конституцией Российской Федерации, Федеральным Законом от 06.11.2013 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и соответствующими Законами Магаданской области.

## **Муниципальное образование "город Магадан"**

Законом Магаданской области от 06.12.2004 № 489-ОЗ «О муниципальном образовании «Город Магадан» муниципальное образование «Город Магадан» наделено статусом городского округа. Территория муниципального образования «Город Магадан» включает в свой состав исторически сложившиеся земли города Магадана, населенных пунктов Сокол и Уптар. Названный Закон вступил в силу 31 декабря 2014 года.

## **Ольский городской округ**

Законом Магаданской области от 08.04.2015 № 1883-ОЗ «О преобразовании муниципальных образований «поселок Ола», «поселок Арманы», «село Балаганное», «село Гадля», «село Клепка», «село Талон», «село Тауйск», «село Тахтоямск», «село Ямск» путем их объединения с наделением статуса городского округа» в границах Ольского района образовано муниципальное образование «Ольский городской округ» с административным центром в поселке Ола. Вновь созданное муниципальное образование «Ольский городской округ» считается созданным со дня вступления в силу названного Закона - 01 мая 2015 года.

## **Омсукчанский городской округ**

Законом Магаданской области от 22.10.2014 № 1808-ОЗ «О преобразовании муниципального образования – городского поселения «поселок Омсукчан» и муниципального образования – городского поселения «поселок Дукат» путем их объединения с наделением статуса городского округа и о внесении изменений в отдельные законы Магаданской области» в границах Омсукчанского района образовано муниципальное образование «Омсукчанский городской округ» с административным центром в поселке Омсукчан. Вновь образованное муниципальное образование считается созданным со дня вступления в силу названного Закона – 01 января 2015 года.

## **Северо-Эвенский городской округ**

Законом Магаданской области от 08.04.2015 № 1884-ОЗ «О преобразовании муниципальных образований «поселок Эвенск», «село Верхний Парень», «село Гарманда», «село Гижига», «село Чайбуха», путем их объединения с наделением статусом городского округа» в границах Северо-Эвенского района образовано муниципальное образование «Северо-Эвенский городской округ» с административным центром в поселке Эвенск. Вновь образованное муниципальное образование считается созданным со дня вступления в силу названного Закона – 01 мая 2015 года.

## **Среднеканский городской округ**

Законом Магаданской области от 27.12.2014 № 1842-ОЗ «О преобразовании муниципальных образований «поселок Сеймчан» и «село Верхний Сеймчан» путем их объединения с наделением статусом городского округа» в границах Среднеканского района образовано муниципальное образование «Среднеканский городской округ» с административным центром в поселке Сеймчан. Вновь образованное муниципальное образование «Среднеканский городской округ» считается созданным со дня вступления в силу названного Закона – 9 января 2015 года.

### **Сусуманский городской округ**

Законом Магаданской области от 08.04.2015 № 1886-ОЗ «О преобразовании муниципальных образований «город Сусуман», «поселок Широкий», «поселок Холодный», «поселок Мянунджа» путем их объединения с наделением статусом городского округа» образовано муниципальное образование «Сусуманский городской округ» с административным центром в городе Сусумане. Вновь образованное муниципальное образование «Сусуманский городской округ» считается созданным со дня вступления в силу названного Закона – 01 мая 2015 года.

### **Тенькинский городской округ**

Законом Магаданской области от 08.04.2015 № 1887-ОЗ «О преобразовании муниципальных образований «поселок Усть-Омчуг», «поселок Омчак», «поселок имени Гастелло», «поселок Мадаун» путем их объединения с наделением статусом городского округа» образовано муниципальное образование «Тенькинский городской округ» с административным центром в поселке Усть-Омчуг. Вновь образованное муниципальное образование «Тенькинский городской округ» считается созданным со дня вступления в силу названного Закона – 01 мая 2015 года.

### **Хасынский городской округ**

Законом Магаданской области от 08.04.2015 № 1885-ОЗ «О преобразовании муниципальных образований «поселок Палатка», «поселок Атка», «поселок Талая», «поселок Стекольный» путем их объединения с наделением статусом городского округа» в границах Хасынского района образовано муниципальное образование «Хасынский городской округ» с административным центром в поселке Палатка. Вновь образованное муниципальное образование «Хасынский городской округ» считается созданным со дня вступления в силу названного Закона – 01 мая 2015 года.

### **Ягоднинский городской округ**

Законом Магаданской области от 24.04.2015 № 1888-ОЗ «О преобразовании муниципальных образований «поселок Ягодное», «поселок Бурхала», «поселок Дебин», «поселок Синегорье», «поселок Оротукан» путем их объединения с наделением статусом городского округа» образовано муниципальное образование «Ягоднинский городской округ» с административным центром в поселке Ягодное. Вновь образованное муниципальное образование «Ягоднинский городской округ» считается созданным со дня вступления в силу названного Закона – 01 мая 2015 года<sup>1</sup>.

### **Тенькинский район**

#### **Историческая справка**

Начало Тенькинскому району с административным центром в поселке Усть-Омчуг положил Указ Президиума Верховного Совета СССР от 2 декабря 1953 года.

До образования Тенькинского района эта территория входила в состав Среднеканского района Хабаровского края. Развитие жизни в районе и как результат образование населённых пунктов в основном связано с обнаружением здесь золота.

---

<sup>1</sup> Источник: [https://www.49gov.ru/our\\_region/municipalites/](https://www.49gov.ru/our_region/municipalites/)

Шел 1931 год, когда вторая экспедиция В.Цареградского обнаружила в местных долинах богатейшие проявления цветных металлов. В 1936 году геологи открыли Бутугычагское оловорудное месторождение, чуть позже - золотоносное месторождение на Дусканье. 11 сентября 1939 года для руководства всей производственной и хозяйственной деятельности «по разработке и эксплуатации россыпных и рудных месторождений Тенькинского района» образовалось Тенькинское ГПУ (ТГПУ). Основной рабочей силой ТГПУ были заключенные.

В начале сороковых годов прошлого столетия был открыт Омчакский золотоносный узел, запасы по которому уже на 1 января 1942 года оценивались более 50 тонн золота. В военные годы произошёл бурный рост горной промышленности Теньки, открылись новые прииски и рудники. Для ремонта горного оборудования в Усть-Омчуге были организованы «Центральные ремонтно-механические мастерские». К концу 1941 года в ТГПУ входило 9 приисков и рудников, 2 фабрики.

Горнопромышленное управление - главный административно-хозяйственный орган всего района. Все предприятия, организации и учреждения района были подчинены либо ТГПУ, либо непосредственно определённым службам Дальстроя. Власть административных образований была формальной. Тенькинское райГРУ, став геологоразведочным отделом ТГПУ, в годы войны перебазируется из посёлка Иганджа в Усть-Омчуг. В 1947 году геологоразведка была выделена из состава ТГПУ на самостоятельный баланс и с подчинением ГРУ Дальстроя. Новая организация получила название Верхнее-Колымское райГРУ.

После смерти Сталина в марте 1953 года последовала всеобъемлющая амнистия, в результате которой контингент осуждённых по уголовным статьям за год сократился более чем в два раза. Это негативно сказалось на обеспеченности рабочими кадрами всех производственных участков. Поэтому единственное решение кадровой проблемы в тот период состояло в вербовке вольнонаёмных работников. Со временем большинство предприятий было переведено на вольнонаёмный состав рабочих.

К моменту образования района на его территории существовало 16 населённых пунктов. В 12 посёлках работали школы. Из них три - средних: Тенькинская, Палаткинская, Омчакская; две - семилетних: Транспортинская, Бутугычагская; семь начальных школ в посёлках: имени Ворошилова, имени Будённого, имени Белова, Карамкен, Хениканджа, Гвардеец, Бодрый, в которых обучалось 1465 учащихся и две школы рабочей молодёжи Тенькинская и Палаткинская, в них обучалось 139 человек. К началу учебного года (сентябрь 1954 г.) были открыты начальные школы в посёлках: Агробаза, Нелькоба, Мадаун, Ветреный, Кулу, Хасын и школа рабочей молодёжи в посёлке Омчак. Количество учащихся в школах возросло до 1663 человек, в школах рабочей молодёжи до 339 человек. В 1954 году в школе-интернате воспитывалось 226 учащихся, в районе работало 80 учителей.

К началу 60-х годов геологи открыли новые месторождения золота на левобережье и в долине Колымы. В 1957 году в посёлке Транспортный создан пищекомбинат, через год - совхоз «Тенькинский». Расширилась транспортная сеть района, образована автобаза. В 60-80-х годах продолжало развиваться сельское хозяйство. Организован совхоз «Кулу». Строились новые мосты и дороги. Стабильным оставалось население района 25-27 тысяч человек.

В период сложных экономических преобразований закрылись многие предприятия и некогда цветущие посёлки. Численность населения района сократилась до 6 тысяч человек. По населенным пунктам района они распределены неравномерно. Основная часть населения проживает в Усть-Омчуге.

В 2015 году законом Магаданской области от 8 апреля 2015 г. № 1887-ОЗ «О преобразовании муниципальных образований «поселок Усть-Омчуг», «поселок Омчак», «поселок им. Гастелло», «поселок Мадаун» путем их объединения с наделением статусом городского округа» муниципальное образование Тенькинский район Магаданской области преобразован в муниципальное образование «Тенькинский городской округ» Магаданской области.

## **Географические особенности и климатические условия**

### **Климат**

Климат резко континентальный.

Зима стоит от 6 до 7,5 месяцев. Устанавливается она с первой декады октября и до первой декады мая. Зимы очень суровые. Осадки выпадают только в виде снега и составляют 30 – 35% от годовой нормы, около 100 мм. Пурги в долинах за зиму бывают 10 – 15 дней, а на перевалах значительно чаще. Снег обычно лежит 7 – 8 месяцев. В речных долинах и на подветренных склонах снега много, а на открытых участках снег легко сдувается ветром. В долинах снег лежит рыхлым слоем, легко проваливается до земли, и только весной образуется наст. На продуваемых участках снег лежит плотным слоем, иногда изуродованным твёрдыми застругами.

Весна здесь короткая и дружная. Переход среднесуточной температуры через ноль градусов приходится на вторую половину мая. В это время идет интенсивное таяние и испарение снега и льда. Иногда можно увидеть обнажившееся дно промёрзших зимой до дна рек. Как правило, в этот период днём стоит тёплая солнечная погода, с ночными морозами, при очень низкой относительной влажности. Ветры слабые. Осадков выпадает крайне мало. Подъём воды и вскрытие рек происходит в конце мая – начале июня.

Лето тёплое, продолжается с середины июня по последнюю декаду августа - это самый комфортный период. В это время здесь самые высокие средние температуры. Средняя температура июля месяца составляет + 14, + 15 градусов. В отдельные дни температура воздуха может подниматься до + 35 градусов. Выпадение осадков связано с тихоокеанским муссоном. На летние месяцы приходится половина годовой нормы осадков – около 150 мм. Нередко здесь наблюдаются грозы со шквалистыми ветрами, ливневыми дождями и градом. Иногда проникают холодные арктические воздушные массы. Происходит резкое похолодание, идёт холодный дождь, иногда может быть и кратковременный снегопад. Нередко лето сухое и жаркое. Возникают многочисленные лесные пожары, уничтожающие обширные пространства лесов и пастбищ. С середины июня и по середину сентября все реки области пригодны для сплавов.

### **Рельеф**

В рельефе Тенькинского района основное место занимают горы. Ведущее место в рельефе принадлежит средневысотным нагорьям и плоскогорьям, над которыми возвышаются горные хребты. Большая часть расположена в пределах Яно-Колымской складчатой системы. Основные высоты Колымского нагорья колеблются от 600 до 1500 м.

Горный, сильно расчлененный рельеф характеризуется повышенной сейсмичностью, практически повсеместным распространением многолетнемерзлых пород, значительной (высокой и средней) пораженностью физико-геологическими процессами, такими как: солифлюкция, наледообразование, термокарст, криогенное пучение, криогенное растрескивание, термоэрозия, заболачивание.

### **Гидрогеология, гидрография**

Крупнейшая река – Колыма, на которой возведена плотина и образовано Колымское водохранилище. Многочисленны небольшие озёра ледникового и мерзлотного происхождения, лагуны.

### **Обеспеченность подземными водами**

Территория характеризуется очень неравномерным распределением ресурсов подземных вод, основная часть которых рассредоточена в речных долинах. Характерным является формирование месторождений пресных подземных вод в таликовых водоносных зонах трещиноватости в консолидированных осадочных и изверженных породах. Степень разведанности прогнозных ресурсов составляет 1,6 %.

### **Минеральные воды и грязи**

Отсутствуют.

## Земельные ресурсы и их распределение

Таблица 10

### Земельные ресурсы и их распределение<sup>2</sup>

№ п/п	Категории земель	МШ	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	В собственности Российской Федерации				
							всего:	из них предоставлено:			
								гражданам		юридическим лицам	
								во владение и пользование	в аренду	в пользование	в аренду
А	Б	В	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:	01	18874	1511	-	17363	-	-	-	-	-
1.1.	фонд перераспределения земель	02	17019	-	-	17019	-	-	-	-	-
2.	Земли населенных пунктов, в том числе:	03	4704	21	7	4676	9	-	-	-	-
2.1.	городских населенных пунктов	04	1168	19	7	1142	3	-	-	-	-
2.2.	сельских населенных пунктов	05	3536	2	-	3534	6	-	-	-	-
3.	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	06	5889	-	1	5888	3803	-	-	-	-
3.1.	Земли промышленности	07	2800	-	1	2799	1635	-	-	-	-
3.2.	Земли энергетики	08	207	-	-	207	2	-	-	-	-
3.3.	Земли транспорта, в том числе:	09	469	-	-	469	32	-	-	-	-

<sup>2</sup> Источник: [http://storage.inovaco.ru/media/project\\_mo\\_178/b9/79/fd/7f/fd/a8/investitsionnyj-pasport-tgo.pdf](http://storage.inovaco.ru/media/project_mo_178/b9/79/fd/7f/fd/a8/investitsionnyj-pasport-tgo.pdf)

№ п/п	Категории земель	МШ	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	В собственности Российской Федерации					
							всего:	из них предоставлено:				
								гражданам		юридическим лицам		
								во владение и пользование	в аренду	в пользование	в аренду	
А	Б	В	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
3.3.1.	железнодорожного	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.2.	автомобильного	11	469	-	-	469	32	-	-	-	-	-
3.3.3.	морского, внутреннего водного	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.4.	воздушного	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.5.	трубопроводного	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.	Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	15	8	-	-	8	1	-	-	-	-	-
3.5.	Земли для обеспечения космической деятельности	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.6.	Земли обороны и безопасности	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.7.	Земли иного специального назначения	18	2405	-	-	2405	2133	-	-	-	-	-
4.	Земли особо охраняемых территорий и объектов	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1.	Земли особо охраняемых природных территорий, в том числе:	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1.1.	земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.	Земли рекреационного назначения	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3.	Земли историко-культурного назначения	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Земли лесного фонда	24	3500803	-	-	3500803	3500803	-	-	-	-	-
6.	Земли водного фонда	25	26404	-	-	26404	26371	-	-	-	-	-

№ п/п	Категории земель	МШ	Общая площадь	В собст- венности граждан	В собст- венности юридичес-ких лиц	В государ- ственной и муницип- альной собст- венности	В собственности Российской Федерации					
							всего:	из них предоставлено:				
								гражданам		юридическим лицам		
								во владение и пользо- вание	в аренду	в поль- зование	в аренду	
<b>А</b>	<b>Б</b>	<b>В</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	
7.	Земли запаса	26	1145	-	-	1145	-	-	-	-	-	-
8.	<b>Итого земель в адми- нистративных границах:</b>	27	3557819	1532	8	3556279	3530986	-	-	-	-	-
9.	<b>Из всех земель: земли природоохранного назначения</b>	28	156519	-	-	156519	156519	-	-	-	-	-
10.	<b>Из всех земель: особо ценные земли</b>	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## **Картографическое описание границ территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области**

Граница муниципального образования «Тенькинский городской округ» по смежеству с муниципальным образованием «Сусуманский городской округ» начинается в узловой точке № 12 на южном склоне вершины с высотой 1864,6 м (гора Нангандя), расположенной на границе Магаданской области и Хабаровского края.

От этой точки граница идет по хребту через вершину с высотой 1488,4 м, по седловине верховьев реки Харан и левого притока реки Левая Марали выходит по склону на вершину с высотой 1649,0 м и далее – по водоразделу через вершины с высотами 1657,9 м, 1673,0 м, 1556,8 м, через седловину между ручьями Дождливый, Арга-Юрях выходит по склону к вершине с высотой 1781,0 м. Затем по хребту через вершины с высотами 1305,4 м, 1531,4 м, 1787,1 м, 1672,5 м, 1345,1 м, 1309,4 м, 1313,2 м, 1345,2 м проходит с юга на север. По седловине между ручьями Сольвейг и Тарын выходит на вершину с отметкой 1232,8 м и далее - по хребту через вершины с высотами 1339,7 м, 1285,0 м, 1228,0 м, 1374,4 м, 1289,3 м, 1321,9 м. Далее граница проходит по хребту в северо-восточном направлении через вершины с высотами 1270,8 м, 1274,1 м, 1280,6 м, 1369,7 м, 1279,2 м, 1247,7 м, 1250,1 м, 1198,6 м, 1294,0 м, 1290,2 м. Затем граница продолжается по водоразделу ручьев, являющихся водотоками рек Аян-Юрях, Кулу, и проходит по вершинам с высотами 1276,1 м, 1352,1 м, 1251,7 м, 1186,7 м, 1098,9 м, 1052,6 м, перевалу Гаврюшка, 1072,1 м, 1298,2 м, 1224,7 м, 1208,2 м, 1205,8 м, 1084,8 м, далее через ручей Пунктирный в районе уреза воды 563,0 м и выходит на берег реки Кулу. Повторяя изгибы рек Кулу и Колымы, граница проходит через устье реки Аян-Юрях, идет до устья ручья Дозор и по его руслу в северном направлении поднимается по склону на вершину с отметкой 1052,2 м и по хребту через вершины с высотами 1187,8 м, 1313,8 м, 1289,0 м, 1238,8 м, 1331,6 м, седловине между ручьями Кварцевый и Большой Талый продолжается через вершины с высотами 1066,4 м, 1118,0 м, 1095,1 м, 1204,9 м. Далее граница идет в восточном направлении через вершины с высотами 1746,0 м (гора Ухомыт), 1103,0 м, 1237,0 м, 1161,0 м, 1226,6 м, 1254,8 м, 1206,0 м, 1373,0 м, 1631,2 м, 1685,8 м, 1355,0 м, 1266,9 м, 1289,4 м, 1270,2 м, 1346,0 м, 1452,0 м, 1710,4 м до водораздела между верховьями ручьев Большой Омчик, Жук и Встреча, где на безымянной вершине образуется узловая точка № 21 (стык границ Тенькинского, Сусуманского городских округов и Ягоднинского муниципального района).

Граница муниципального образования «Тенькинский городской округ» по смежеству с муниципальным образованием «Ягоднинский район» начинается в узловой точке № 20, находящейся в месте впадения реки Малтан в реку Бахапча, имеющей координаты 61°26'35" северной широты и 150°48'40" восточной долготы.

От этой точки граница идет в юго-западном направлении по водоразделу рек Немчин и Бахапча через вершины с высотами 923,0 м, 859,7 м, 995,2 м, 1097,1 м, 1008,4 м, 1028,4 м, 1189,2 м. Далее граница идет в северном направлении по водоразделу притоков рек Хурчан, Хелгыча, Обо и Большой Мандычан через вершины с высотами 1244,0 м, 1009,8 м, 1094,2 м, 1987,2 м (гора Большой Чалбыкан), 1906,5 м, 1737,5 м (гора Малый Чалбыкан), 1450,6 м, 1271,6 м, 1402,2 м, 1231,1 м, 1190,4 м, 1220,5 м, 1508,8 м, 1181,6 м, 1059,0 м, 1161,8 м, 959,0 м, 1130,5 м, 1226,4 м, 1223,0 м, 1342,5 м, 1945,4 м, 1981,6 м, 1960,8 м, 2117,5 м.

Затем граница идет в северо-западном и западном направлении по водоразделу рек Конго и Обо через вершины с высотами 2195,7 м, 2136,6 м (гора Обинская), 2010,4 м, 1916,6 м, 995,5 м, 988,4 м, 955,5 м, 897,2 м и выходит на вершину с высотой 467,6 м,

находящуюся на правом берегу Колымского водохранилища. Далее граница пересекает водохранилище по прямой на протяжении 4,0 км и выходит на угол поворота линии ЛЭП. Граница продолжается в западном направлении вверх по склону до высоты 678,2 м, затем по хребту Большой Аннгачак через вершины с высотами 892,1 м, 2187,2 м (пик Властный), 2190,1 м (пик Стремления), 2287,0 м (пик Абориген) и далее - по этому хребту в северном направлении через вершины с высотами 2197,0 м, 2036,3 м, 2082,2 м, 2012,4 м, 2018,4 м, 2077,4 м, 2162,6 м, 2292,8 м, 2012,7 м, 1546,1 м, 1274,2 м, 1305,4 м, 1697,9 м (гора Суол Хая).

Далее граница идет в западном направлении через перевал автодороги пос.Джелгала - пос.Мустах через вершины с высотами 1235,6 м, 1219,0 м, 1272,0 м, 1239,6 м. По водоразделу рек Джелгала и Большой Омчик граница идет через вершины с высотами 1204,1 м, 1393,7 м, 1525,0 м и выходит на хребет Малый Аннгачак. Затем идет в северном направлении через вершины с высотами 1905,7 м, 1830,9 м, 1640,1 м до безымянной вершины, на которой образуется узловая точка № 21, имеющая координаты 62°26'05" северной широты и 148°47'40" восточной долготы (стык границ Ягоднинского района, Тенькинского и Сусуманского городских округов).

Граница муниципального образования «Тенькинский городской округ» по смежеству с муниципальным образованием «Хасынский городской округ» начинается в узловой точке № 14 на вершине с высотой 1507,0 м, имеющей координаты 60°24'28" северной широты и 150°43'00" восточной долготы.

От этой точки граница идет в восточном направлении через вершины гор Делурэжчэн с высотами 1718,1 м, 1282,4 м, 1561,5 м, 1532,5 м, 1350,2 м, перевал Гусакова, 1241,7 м, 1607,8 м. Далее граница идет в северном направлении, проходя через вершины с высотами 1557,2 м, 1431,3 м, 1542,4 м, 1626,8 м, 1379,2 м, 1448,1 м, 1512,6 м, 1533,1 м, 1420,4 м, 1460,1 м. Далее граница идет в северном направлении по Ольскому плато через вершины с высотами 1468,2 м, 1404,3 м, 1396,8 м, 1467,8 м, 1316,6 м, 1413,8 м, 1374,2 м, 1126,1 м, 1166,5 м, 1190,6 м, 1200,8 м, 1128,8 м, 1093,7 м, 1195,7 м, 1143,0 м, 988,4 м, 1172,7 м, 1265,2 м, 1393,1 м, 1418,2 м, 1457,8 м, 1451,7 м, 1533,0 м, 958,4 м, 841,2 м, 1034,4 м, 1075,2 м, 970,7 м, 1005,3 м, 971,1 м до узловой точки N 20, имеющей координаты 61°26'35" северной широты и 150°48'40" восточной долготы (устье реки Малтан в месте впадения в реку Бахапча – стык границ муниципальных образований «Хасынский городской округ», «Тенькинский городской округ» и «Ягоднинский район»).

Граница муниципального образования «Тенькинский городской округ» по смежеству с западным участком муниципального образования «Ольский городской округ» начинается на безымянной вершине в узловой точке № 13, имеющей координаты 61°05'47" северной широты и 146°45'52" восточной долготы.

От этой точки граница идет в восточном направлении через вершины с высотами 1530,1 м (гора Туринге), 1388,2 м, 1418,0 м, 1361,9 м, 1400,6 м, 1270,4 м, 1285,1 м, 1184,6 м, 1246,0 м, 1203,7 м, 1156,0 м, 1178,5 м, 1095,8 м. Далее граница идет в южном направлении через вершины с высотами 1057,8 м, 1116,0 м, 1335,7 м, 1342,4 м, 1086,2 м, 1118,0 м, 1205,0 м, 1209,5 м, 1222,5 м, 1204,4 м, 1329,6 м, 1428,2 м (гора Фарисей), 1404,8 м, 1240,2 м, 1379,0 м, 1485,9 м (гора Олень), 1341,8 м.

Затем граница идет в восточном направлении по водоразделу рек Контас и Унга с севера и рек Отпор и притоковлевой Яны с юга через вершины с высотами 1403,2 м, 1270,4 м, 1243,4 м, 1154,0 м, 1148,1 м, 1225,1 м, 1264,1 м, 1291,2 м, 1276,0 м (гора

Гурия), 1304,2 м, 1498,2 м, 1349,5 м, седловину с высотой 1043,3 м и далее - через вершины с высотами 1584,1 м, 1471,8 м.

Затем граница идет в южном направлении через вершину с высотой 1339,5 м и далее - по водоразделу реки Буралкит с запада и безымянного ручья (правого притока реки Урчан) с востока.

Далее граница огибает верховье реки Детрин с юго-запада через вершины с высотами 1283,8 м, 1209,8 м, 1096,2 м, 1127,6 м, 1081,0 м и затем огибает верховье реки Нараули с севера и выходит на вершину с высотой 1198,4 м. От этой точки граница идет в южном направлении по водоразделу ручьев Перевальный и Каменистый, притоков реки Нараули с запада и рек Омчик и Бурэндя с востока через вершины с высотами 1011,0 м, 1027,8 м, затем граница идет в восточном направлении через вершины с высотами 1160,4 м, 1148,7 м, 1050,5 м.

Далее граница идет в северо-восточном направлении по водоразделу притоков реки Бурэндя с севера и рек Кусаган и Сентябрьская 2-я через вершины с высотами 1073,3 м, 1018,3 м, 1072,7 м, 1066,0 м, 1066,6 м, 1220,8 м, 1342,4 м, 1292,6 м, 1125,0 м, седловину с высотой 888,0 м и выходит на вершину с высотой 1258,0 м.

От этой точки граница идет в восточном направлении по водоразделу рек Небухандя и притоков реки Омчан с севера и водоразделу рек Сеймкан и Сентябрьская 2-я с юга через вершины с высотами 1143,4 м, 1207,8 м, 1351,9 м, 1661,8 м, 1792,1 м, 1711,3 м, 1278,5 м, 1152,6 м, 1243,3 м, 1094,6 м, 1381,5 м, 1311,4 м, 1272,3 м, затем - в южном направлении через вершины с высотами 1279,3 м, 1317,4 м, 1257,5 м.

Далее граница огибает верховье реки Игандя с юго-запада через вершины с высотами 1443,2 м, 1450,4 м, 1532,5 м, 1502,6 м, 1635,6 м, 1563,3 м и седловину с высотой 987,3 м.

Затем граница идет в восточном направлении по водоразделу притоков реки Игандя с севера и реки Хилналин и притоков реки Хетачан с юга через вершины с высотами 1275,4 м, 1221,7 м, 1313,8 м, 1249,2 м, 952,6 м, 756,8 м, 929,3 м и 961,0 м. Далее граница спускается к руслу реки Армань, пересекает ее и выходит в устье безымянного ручья с высотой уреза 415,2 м. Затем поднимается 1,5 км вверх по течению реки Армань и далее - по склону в южном направлении до вершины с высотой 886,6 м. Далее граница идет в юго-восточном направлении через вершины с высотами 1058,2 м, 1045,8 м, 1495,2 м и выходит на вершину с высотой 1507,0 м в узловую точку № 14, имеющую координаты 60°24'28" северной широты и 150°43'00" восточной долготы (стык границы западного участка Ольского городского округа с границами Тенькинского городского округа и Хасынского городского округа).

От узловой точки № 13 до узловой точки № 12 граница идет в северном направлении, совпадая с административной границей Магаданской области по смежеству с Хабаровским краем.

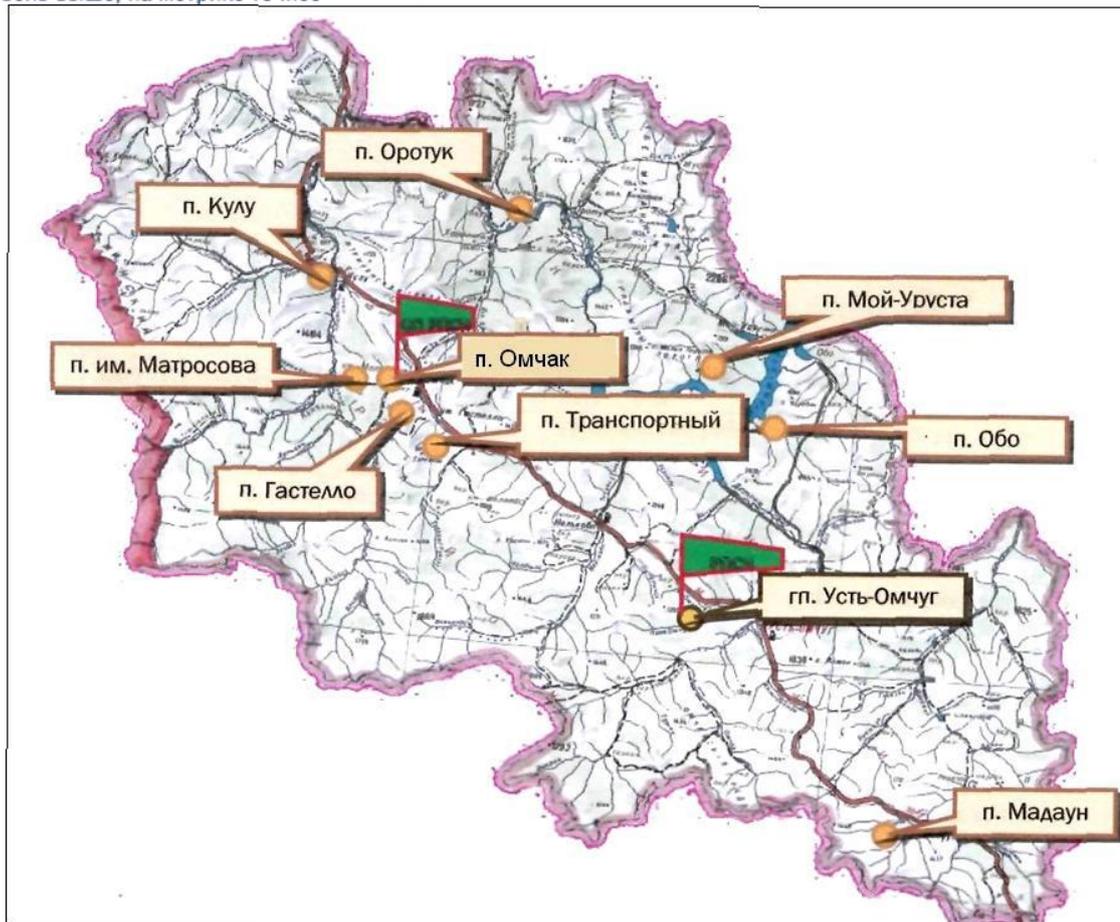


Рисунок 2.

**Административно-территориальное устройство на территории муниципального образования**

Административный центр: поселок Усть-Омчуг.

Расстояние от административного центра городского округа до г. Магадана (км):  
по автомобильным дорогам: 264.  
воздушным путем: 187.

Площадь территории (кв. км): 35 600.

Численность населения (чел.): 3 337.

в том числе относящегося к коренным малочисленным народам (чел.): нет данных.

Число административно-территориальных единиц: 8.

**Населенные пункты, расположенные в границах территории муниципального образования**

«Тенькинский городской округ» Магаданской области

Таблица 11

Населенные пункты, расположенные в границах территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области

№ п/п	Статус и наименование населенного пункта	Численность населения (чел.) на 01.01.2021	Численность населения, относящегося к коренным малочисленным народам (чел.)	Расстояние до административного центра городского округа (км)	Расстояние до г. Магадана (км)
1.	пос. Мадаун	79	нет данных	110	154
2.	пос. Усть-Омчуг	2737	нет данных	-	264
3.	пос. Транспортный	50	0	99	363
4.	пос. им. Гастелло	29	0	112	376
5.	пос. Омчак	487	0	124	388
6.	с. Кулу	0	0	164	428
7.	пос. Обо	0	0	101	365
8.	п. Мой-Уруста	0	0	146	410

### **Краткая характеристика административно-территориальных единиц в составе муниципального образования**

#### **Статус и наименование населенного пункта: поселок Мадаун**

Дата образования, наименование правового акта об образовании населенного пункта: ноябрь 1937 года

Историческое происхождение наименования (при наличии сведений): Мадаун (эвенское Магадавен) – это эвенское название реки Магадавен, близ которой расположен посёлок

Наименование рек и других водоемов, на которых расположен населенный пункт: река Магадавен

Пути транспортного сообщения с административным центром городского округа: автодорога «Палатка-Кулу-Нексикан»

Перечень предприятий, организаций производственного и социально-культурного назначения: ФАП п. Мадаун МОГБУЗ

«ТРБ», ФГУП «Почта России», ОАО «Тенька», МБУК «ЦДИНТ», ООО «Магаданская дорожная компания»

Перечень предприятий, являющихся градообразующими: нет

Статус населенного пункта: признан неперспективным, закрывающийся

#### **Статус и наименование населенного пункта: поселок Усть-Омчуг**

Дата образования, наименование правового акта об образовании населенного пункта: основан в 1939 году приказом № 894 по Главному управлению Строительства Дальнего Севера НКВД СССР от 11 сентября 1939 года

Историческое происхождение наименования (при наличии сведений): Появление связано с общей тенденцией промышленного освоения Колымы, открытием новых золотых и оловорудных месторождений. Первоначально назывался «184-й километр». В сентябре 1939 года образуется новое горнопромышленное управление – Тенькинское с центром в устье реки Омчуг, начинается строительство нового поселка - Усть-Омчуг. Есть два перевода с эвенского его названия, первый – «долина» или «топь», а второе – «заросшее мхом болото». Располагается между двух рек: р. Детрин, р. Омчуг

Наименование рек и других водоемов, на которых расположен населенный пункт: река Детрин, река Омчуг

Пути транспортного сообщения с административным центром городского округа: -

Перечень предприятий, организаций производственного и социально-культурного назначения: ООО «Тенька», МУП «Жилищно-эксплуатационное управление», 1-ый сетевой район Центральных электрических сетей, ФГУП «Почта России», ОАО «Ростелеком», МБОУ «СОШ п. Усть-Омчуг», МБОУ «Детский сад комбинированного вида п. Усть-Омчуг», МОГБУЗ «Тенькинская районная больница», МБУК «ЦДИНТ», МБУК «ТЦБС», филиал ОАО «Сбербанк», МАУ «Редакция газеты «Тенька», ОГАУ «Магаданфармация» Минздрава Магаданской области, Отделение МВД Российской Федерации по Тенькинскому району Магаданской области

Перечень предприятий, являющихся градообразующими: нет

Статус населенного пункта: действующий

#### **Статус и наименование населенного пункта: поселок Транспортный**

Дата образования, наименование правового акта об образовании населенного пункта: не позднее 1941 года (точно не установлено)

Историческое происхождение наименования (при наличии сведений): Являлся автобазой для приисков Омчакской долины, наименование произошло от профиля градообразующего предприятия

Наименование рек и других водоемов, на которых расположен населенный пункт: расположился вдоль реки Тенька, где в нее впадает река Омчак и вдоль небольшого притока реки Теньки – ручья Тюкуль-Юрях

Пути транспортного сообщения с административным центром городского округа: автодорога «Палатка-Кулу-Нексикан»

Перечень предприятий, организаций производственного и социально-культурного назначения: ФАП п. Транспортный МОГБУЗ «ТРБ», ФГУП «Почта России», ООО «Тенька»

Перечень предприятий, являющихся градообразующими: нет

Статус населенного пункта: признан неперспективным, закрывающийся

#### **Статус и наименование населенного пункта: поселок имени Гастелло**

Дата образования, наименование правового акта об образовании населенного пункта: основан в 1942 году

Историческое происхождение наименования (при наличии сведений): переименован в честь Героя Советского Союза Н.Ф.Гастелло (ранее назывался прииск им. Буденного)

Наименование рек и других водоемов, на которых расположен населенный пункт: устье ручья База левого притока реки Омчак

Пути транспортного сообщения с административным центром городского округа: автодорога «Палатка-Кулу-Нексикан»

Перечень предприятий, организаций производственного и социально-культурного назначения: ОАО «ЗРК «Павлик»

Перечень предприятий, являющихся градообразующими: нет

Статус населенного пункта: признан неперспективным, закрывающийся

### **Статус и наименование населенного пункта: посёлок Омчак**

Дата образования, наименование правового акта об образовании населенного пункта: образован в сентябре 1941 года. 2 января 1958 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР рабочий посёлок имени Тимошенко был переименован в рабочий посёлок Омчак

Историческое происхождение наименования (при наличии сведений): В годы Второй мировой войны в этих местах нашли и золоторудное месторождение, которое называли по имени реки Омчак. Первое название – посёлок имени Тимошенко

Наименование рек и других водоемов, на которых расположен населенный пункт: река Омчак

Пути транспортного сообщения с административным центром городского округа: автодорога «Палатка-Кулу-Нексикан»

Перечень предприятий, организаций производственного и социально-культурного назначения: МОГБУЗ «ТРБ», МБОУ «СОШ в пос. Омчак», МБДОУ «Детский сад в пос. Омчак», ОГАУ «Магаданфармация» Минздрава Магаданской области, МБУК «ТЦБС», МУП «Омчакжилкомсервис», ООО «Тенька», Отделение МВД Российской Федерации по Тенькинскому району Магаданской области, АО «Полюс Магадан»

Перечень предприятий, являющихся градообразующими: АО «Полюс Магадан»

Статус населенного пункта: действующий

### **Статус и наименование населенного пункта: село Кулу**

Дата образования, наименование правового акта об образовании населенного пункта: не позднее 1941 года (точно не установлено)

Историческое происхождение наименования (при наличии сведений): название получил по одноименной реке Кулу

Наименование рек и других водоемов, на которых расположен населенный пункт: расположен на правом берегу реки Кулу, между устьями ручьев Итрикан и Кривуля

Пути транспортного сообщения с административным центром городского округа: автодорога «Палатка-Кулу-Нексикан»

Перечень предприятий, организаций производственного и социально-культурного назначения: КФХ «Новое Кулу»

Перечень предприятий, являющихся градообразующими: нет

Статус населенного пункта: закрытый

**Статус и наименование населенного пункта: поселок Обо**

Дата образования, наименование правового акта об образовании населенного пункта: в 1957 году поселок Старый Ветренный был переименован в Обо. Старый Ветренный образован предположительно в годы Второй мировой войны

Историческое происхождение наименования (при наличии сведений): название получил по одноименной реке Обо

Наименование рек и других водоемов, на которых расположен населенный пункт: располагался на левом берегу реки Обо между устьями ручьев Ветренный и Журавлиный

Пути транспортного сообщения с административным центром городского округа: Усть-Омчуг – Обо (Ветренская трасса)

Перечень предприятий, организаций производственного и социально-культурного назначения: нет

Перечень предприятий, являющихся градообразующими: нет

Статус населенного пункта: закрытый

**Статус и наименование населенного пункта: поселок Мой-Уруста**

Дата образования, наименование правового акта об образовании населенного пункта: образован в начале 1954 года

Историческое происхождение наименования (при наличии сведений): название получил по одноименному золотоносному ручью Мой-Уруста

Наименование рек и других водоемов, на которых расположен населенный пункт: находился на левобережье реки Эльгеньи (Эльгенни), левом притоке реки Колымы

Пути транспортного сообщения с административным центром городского округа: Усть-Омчуг – Мой-Уруста (автозимник)

Перечень предприятий, организаций производственного и социально-культурного назначения: нет.

Перечень предприятий, являющихся градообразующими: нет.

Статус населенного пункта: закрытый.

## 5. Последовательность определения размеров корректирующих коэффициентов и их итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата

### 5.1. Объединение видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с техническим заданием, в группы видов разрешенного использования по назначениям

Для объединения видов разрешенного использования земельных участков в группы мы первично воспользовались данными справочной литературы - Справочника оценщика недвижимости "Земельные участки 2020 часть 1" под ред. Лейфера Л.А., стр. 40-44.

Нами произведена следующая группировка земельных участков по видам их использования:

Таблица 12

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	5.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	4.1-4.10, 3.2-3.10



№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7



№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.	5.1-5.5, 9.0-9.3
		Земли населенных пунктов	Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов	
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	4.9.1, 7.2.1-7.2.3
			Обслуживание автотранспорта - Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;	
			Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	
		Земли промышленности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

Таким образом, нами составлена следующая предварительная разбивка земельных участков:

Земли населенных пунктов

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков
1	Земли под домами малоэтажной и индивидуальной жилой застройки	Индивидуальная жилая застройка	Жилая застройка	Земельные участки под ИЖС
		Малоэтажная застройка (вахтовые поселки золотодобывающих предприятий)	Жилая застройка	Земельные участки под индустриальную застройку
2.	Земли под домами многоэтажной застройки	Многоэтажная жилая застройка	Жилая застройка	Земельные участки под МЖС
3.	Земли дачных и садоводческих объединений	Дачные и садоводческие товарищества	Жилая застройка	Земельные участки под ИЖС
4.	Земли гаражей и автостоянок			
4.1.		Индивидуальные и кооперативные гаражи капитальной застройки, передвижные гаражи, прочие (хоз.постройки, контейнеры и т.д.), за исключением используемых для предпринимательской деятельности	Транспорт	Земельные участки под придорожный сервис
4.2.		Гаражи, автостоянки	Транспорт	Земельные участки под придорожный сервис
5.	Земли под объектами торговли			
5.1.		Торговля в зданиях:		
5.1.1.		Торговля в капитальных зданиях (кроме аптек, указанных в строке 5.2.)	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.1.2.		Торговля во встроенных помещениях в многоквартирных жилых домах	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку



№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков
5.2.		Аптеки	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.3.		Торгово-складская и складская деятельность, в том числе открытые площадки для хранения товаров, грузов, материалов, техники, авто-(мото) транспортными средствами и запасными частями к ним	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.4.		Торговля горюче-смазочными материалами, включая деятельность автозаправочных станций, нефтебаз	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.5.		Торговля на продовольственных, протомарных сельскохозяйственных рынках	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.6.		Торговля во временных объектах:		
5.6.1.		Павильонах	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.6.2.		Киосках	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.6.3.		Мелкорозничная торговля (палатки, с автомашин, с использованием специализированного оборудования и иные средства организации торговли вне территории рынков, ярмарок, торговых баз)	Выставочно-ярмарочная деятельность	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.7.		Прочая коммерческая деятельность	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку



№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков
5.8.		Общественное питание в капитальных зданиях (рестораны, кафе, шашлычные бары, буфеты, закусочные)	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.9.		Общественное питание в столовых, кафе без продажи спиртных напитков	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.10.		Гостиничное хозяйство	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.11.		Бытовое обслуживание населения (дома быта, ателье всех видов профиля, пункты проката, приема посуды, вторсырья, прачечные, химчистки, парикмахерские, бани, киоски)	Бытовое обслуживание	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.12.		Предприятия и организации, предоставляющие ритуальные услуги населению	Ритуальная деятельность	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.13.		Услуги связи (здания и помещения, в которых организации предоставляют услуги почтовой, телеграфной и телефонной связи, пункты приема платежей сотовой связи)	Бытовое обслуживание	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.14.		Рекламные конструкции	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку
5.15.		Прочая некоммерческая деятельность, деятельность общественных объединений	Общественное управление	Земельные участки под офисно-торговую застройку
6.	Земли организаций народного образования			



№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков
6.1.		Дошкольное и среднее образование (дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, лицеи, гимназии)	Образование и просвещение	Земельные участки под офисно-торговую застройку
6.2.		Дополнительное образование (музыкальные школы, школы искусств, хореографические, спортивные, художественные)	Образование и просвещение	Земельные участки под офисно-торговую застройку
6.3.		Высшее и среднее профессиональное образование (образовательные учреждения высшего и среднего специального образования)	Образование и просвещение	Земельные участки под офисно-торговую застройку
7.	Земли под промышленными объектами			
7.1.		Земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель;	Предпринимательство	Земельные участки под индустриальную застройку



№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков
7.2.		<p>Земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, естественных и искусственно созданных водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.</p>	Транспорт	Земельные участки под индустриальную застройку



№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков
7.3.		Производственные виды деятельности: коммерческие организации, базы, теплоэлектроцентрали, включая административные здания, склады, гаражи, используемые для производственной деятельности, предприятия горнодобывающей отрасли всех видов зданиях	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку
7.4.		Производство продуктов питания (здания и сооружения, используемые для заготовки, хранения плодовоовощной продукции, предприятия по производству продуктов питания)	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку
7.5.		Производство алкогольной продукции	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку
7.6.		Транспортные предприятия (автобусные парки, места отстоя, таксопарки, грузовые автопарки, автопредприятия, за исключением гаражей, указанных в строке 4.2, автовокзалы, аэропорты)	Транспорт	Земельные участки под придорожный сервис
7.7.		Предприятия морского транспорта, воздушного транспорта, трубопроводы	Транспорт	Земельные участки под придорожный сервис



№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков
7.8.		Коммунальное хозяйство (электростанции, станции подкачки, котельные, насосные, канализационные и очистные сооружения, коммунальное обслуживание жилых и нежилых объектов, инженерных коммуникаций)	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку
7.9.		Полигоны, используемые для захоронения промышленных и бытовых отходов	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку
7.10.		Автосервис (станции технического обслуживания, сервисные и ремонтные боксы, мойки автомобилей), автосалоны	Транспорт	Земельные участки под придорожный сервис
7.11.		Прочие отрасли промышленности и обрабатывающие производства	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку
8.	Земли под административно-управленческими объектами			
8.1.		Банки и иные кредитные организации, страховые организации, операции с недвижимым имуществом, деятельность в области права, бухгалтерского учета, аудита и туризма	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку
8.2.		Управленческие организации:		
8.2.1.		- отдельно стоящие: (офисы, административные здания)	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку
8.2.2.		- встроенные: офисы, помещения	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку



№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков
8.3.		Культура (библиотеки, клубы, дома юношеского творчества, дворцы культуры, музеи, театры, творческие мастерские)	Культурное развитие	Земельные участки под офисно-торговую застройку
8.4.		Кинотеатры	Культурное развитие	Земельные участки под офисно-торговую застройку
8.5.		Дискотеки, ночные, танцевальные клубы, центры развлечений, бильярдные, залы боулинга	Культурное развитие	Земельные участки под офисно-торговую застройку
9.	Земли под военными объектами	Временно предоставленные в аренду для нужд Министерства обороны российской Федерации	Обеспечение обороны и безопасности	Земельные участки под офисно-торговую застройку
10.	Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения			
10.1.		Здравоохранение, медицинское обслуживание, социальное обеспечение, ветеринария	Здравоохранение, Ветеринарное обслуживание	Земельные участки под объекты рекреации
10.2.		Детские лагеря отдыха	Отдых (рекреация)	Земельные участки под объекты рекреации
10.3.		Санатории, турбазы, дома и базы отдыха	Туристическое обслуживание	Земельные участки под объекты рекреации
10.4.		Спортивные сооружения (спортивные комплексы, площадки, тренажерные залы, теннисные корты, стадионы, бассейны, автошколы, включая открытые тренировочные площадки, автодромы, спортивные базы)	Туристическое обслуживание	Земельные участки под объекты рекреации
11.	Земли сельскохозяйственного использования			



№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков
11.1.		Личное подсобное хозяйство	Ведение садоводства	Земельные участки сельскохозяйственного назначения
11.2.		Огороды	Ведение огородничества	Земельные участки сельскохозяйственного назначения
11.3.		Сельскохозяйственное производство, в том числе птицефабрики, тепличное производство, кроме предусмотренных строкой 7.2	Сельскохозяйственное использование	Земельные участки сельскохозяйственного назначения
11.4.		Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	Ведение садоводства, Ведение дачного хозяйства	Земельные участки сельскохозяйственного назначения
11.5.		Земельные участки сельскохозяйственного использования с удельным показателем кадастровой стоимости 0,09 руб./кв.м.	Сельскохозяйственное использование	Земельные участки сельскохозяйственного назначения
12.	Земельные участки, предназначенные для строительства, реконструкции, ремонта			
12.1.		для жилой застройки, в том числе малоэтажной, на период строительства	Общественное использование объектов капитального строительства	Земельные участки под ИЖС
12.2.		зданий, строений и сооружений поврежденных или разрушенных в результате пожара или стихийных бедствий	Общественное использование объектов капитального строительства	Земельные участки под ИЖС

Земли межселенных территорий

№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков
1	Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. Земельные участки для установления полос отвода железных дорог, переданные в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами, кроме земельных участков в кадастровом квартале 49:06:290001, Корректирующий коэффициент (Кк) для которых = 4,9	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку
2	Земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель <b>расположенные в кадастровых кварталах 49:06:000001 и 49:06:290001 и имеющие кадастровую стоимость в размере 3,31 рублей за 1 кв.м.</b>	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку



№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков
3	<p>Земельные участки для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики; Земельные участки для размещения железнодорожных путей; Земельные участки для установления полос отвода железных дорог, за исключением земельных участков, переданных в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; Земельные участки для размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений; Земельные участки для установления полос отвода автомобильных дорог, за исключением земельных участков под объектами дорожного сервиса; Земельные участки искусственно созданных внутренних водных путей; Земельные участки береговой полосы; Земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; Земельные участки для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков; Земельные участки для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодифракции на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиодифракции; Земельные участки для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиодифракции.; Земельные участки для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи; Земельные участки для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, расположенные в кадастровых кварталах 49:06:000001 и 49:06:290001 и имеющие кадастровую стоимость в размере 3,31 рублей за 1 кв.м.</p>	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку



№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков
4	<p>Земельные участки для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения. Земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта. Земельные участки для размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта. Земельные участки морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта. Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта. Земельные участки охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленности и иного специального назначения.</p>	Транспорт	Земельные участки под индустриальную застройку

№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков
5	Земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий). Земельные участки для разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов). Земельные участки для создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационных резервах (хранилища, склады и другие). Земли иного специального назначения.	Обеспечение обороны и безопасности	Земельные участки под индустриальную застройку
6	Земельные участки сельскохозяйственного использования расположенные на межселенных территориях	Сельскохозяйственное использование	Земельные участки сельскохозяйственного назначения

## 5.2. Расчет корректирующих коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы

При проведении последней кадастровой оценки, кадастровая стоимость земельных участков по многим группам была снижена по сравнению с предыдущей оценкой в разы, где-то в десятки и более раз.

В целях недопущения резкого снижения поступлений в бюджет муниципального образования, значительного уменьшения размера арендной платы в связи с изменением (снижением) кадастровой стоимости земельных участков на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области согласно постановлению Администрации Магаданской области от 27.12.2012г. № 999-па «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Магаданской области» в величину Кк внесены соответствующие изменения, удерживающие размер арендной платы на предыдущем уровне.

В связи с применением иной Методики расчета кадастровой стоимости земельных участков, утвержденная кадастровая стоимость существенно снижена по сравнению с предыдущим периодом.

С целью сохранения уровня поступлений по неналоговым платежам в бюджет Тенькинского района Магаданской области данным проектом предлагается утвердить более высокие значения корректирующих коэффициентов, применение данных корректирующих коэффициентов позволит не допустить снижение поступлений от арендной платы за землю в бюджет Тенькинского района более, чем в 2 раза, а соответственно – не допустить увеличения дефицита бюджета.

Поскольку производственная деятельность хозяйствующих субъектов неразрывно связана с землей, которая используется как пространственная основа и средство производства, то земельный участок можно рассматривать с позиции полезности и доходности использования. Несомненно, доходность коммерческой недвижимости и ее рыночная стоимость находятся в прямой зависимости, а значит, изменение рыночной стоимости может служить индикатором изменения рентабельности бизнеса, осуществляемого на территории земельного участка, который можно рассматривать в качестве поправочного коэффициента к арендной плате за землю, передаваемую в аренду. Кроме того, при расчете коэффициентов учитывался также бюджетный интерес - ставки арендной платы призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов муниципального образования и арендаторов земельных участков.

Данная мера соответствует основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а именно:

1) принципу экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

2) принципу предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

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

4) принципу учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

5) принципу 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.

Таблица 15

№п/п	Вид функционального использования земель	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
1	земли под домами малоэтажной и индивидуальной жилой застройки	Жилая застройка	5,2	6,4	4,6	4,5	5,4
		Жилая застройка	11,3	28,9	35,2	29,8	39,2
2.	земли под домами многоэтажной застройки	Жилая застройка	0,7	0,8	0,6	0,5	0,7
3.	земли дачных и садоводческих объединений	Жилая застройка	30,5	37,3	26,7	26,3	31,5
4.	земли гаражей и автостоянок						
4.1.		Транспорт	7,31	8,92	6,5	6,32	7,6
4.2.		Транспорт	14,62	17,83	12,95	12,64	15,13
5.	земли под объектами торговли						
5.1.							
5.1.1.		Предпринимательство	3,28	4	2,93	2,83	3,39
5.1.2.		Предпринимательство	6,56	8	5,86	5,66	6,78
5.2.		Предпринимательство	0,66	0,8	0,59	0,57	0,68
5.3.		Предпринимательство	2,3	2,8	2,05	1,98	2,37
5.4.		Предпринимательство	1,64	2	1,97	1,92	1,7
5.5.		Предпринимательство	0,66	0,8	0,59	0,57	0,68
5.6.							
5.6.1.		Предпринимательство	1	1,2	0,88	0,85	1
5.6.2.		Предпринимательство	1	1,2	0,88	0,85	1
5.6.3.		Выставочно-ярмарочная деятельность	1,64	2	1,97	1,92	1,7
5.7.		Предпринимательство	2,3	2,8	2,05	1,98	2,37
5.8.		Предпринимательство	2,3	2,8	2,05	1,98	2,37
5.9.		Предпринимательство	0,66	0,8	0,59	0,57	0,68
5.10.		Предпринимательство	1,64	2	1,97	1,92	1,7
5.11.		Бытовое обслуживание	1	1,2	0,88	0,85	1
5.12.		Ритуальная деятельность	1	1,2	0,88	0,85	1
5.13.		Бытовое обслуживание	3,28	4	2,93	2,83	3,39
5.14.		Предпринимательство	3,28	4	2,93	2,83	3,39
5.15.		Общественное управление	0,66	0,8	0,59	0,57	0,68
6.	земли организаций народного образования						
6.1.		Образование и просвещение	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1



№п/п	Вид функционального использования земель	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
6.2.		Образование и просвещение	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
6.3.		Образование и просвещение	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
7.	земли промышленными объектами						
7.1.		Предпринимательство	1	1	1	1	1
7.2.		Транспорт	67,26	82,22	59,68	58,1	67,26
7.3.		Производственная деятельность (кроме недропользования)	2	2,4	1,8	1,7	2
7.4.		Производственная деятельность (кроме недропользования)	0,59	0,72	0,52	0,51	0,61
7.5.		Производственная деятельность (кроме недропользования)	33,63	41,11	29,84	29,05	34,9
7.6.		Транспорт	5,85	7,13	5,18	5,06	6,05
7.7.		Транспорт	1	1,2	0,87	0,85	1,02
7.8.		Производственная деятельность (кроме недропользования)	1,96	2,39	1,73	1,69	2,03
7.9.		Производственная деятельность (кроме недропользования)	1	1,2	0,87	0,85	1,02
7.10.		Транспорт	1	1,2	0,87	0,85	1,02
7.11.		Производственная деятельность (кроме недропользования)	2	2,4	1,8	1,7	2
8.	земли административно-управленческими объектами						
8.1.		Предпринимательство	3,28	4	2,93	2,83	3,39
8.2.							
8.2.1.		Предпринимательство	16,64	20,3	14,7	14,4	15,9
8.2.2.		Предпринимательство	2,3	2,4	1,7	1,7	2
8.3.		Культурное развитие	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
8.4.		Культурное развитие	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
8.5.		Культурное развитие	1	1	1	1	1
9.	земли под военными объектами	Обеспечение обороны и безопасности	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10.	земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения						
10.1.		Здравоохранение, Ветеринарное обслуживание	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
10.2.		Отдых (рекреация)	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04

№п/п	Вид функционального использования земель	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
10.3.		Туристическое обслуживание	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
10.4.		Туристическое обслуживание	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
11.	земли сельскохозяйственного использования						
11.1.		Ведение садоводства	5,2	6,4	4,6	4,5	5,4
11.2.		Ведение огородничества	30,6	37,3	27	26,3	31,6
11.3.		Сельскохозяйственное использование	5,2	6,33	4,6	4,5	5,3
11.4.		Ведение садоводства, Ведение дачного хозяйства	30,6	37,3	26,7	26,3	31,5
11.5.		Сельскохозяйственное использование	100	100	100	100	100
12.	земельные участки, предназначенные для строительства, реконструкции, ремонта						
12.1.		Общественное использование объектов капитального строительства	1	1	1	1	1
12.2.		Общественное использование объектов капитального строительства	1	1	1	1	1

Для земельных участков для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода" корректирующий коэффициент, согласно Постановлению Правительства РФ от 16 июля 2009 № 582, равен 1,00.

### **5.3. Расчет коэффициента корректировки по социальным и экономическим показателям населенных пунктов**

Мы воспользовались сегментацией земельных участков по местоположению, представленной на стр. 45-48, 79 табл. 14 Справочника оценщика недвижимости "Земельные участки 2020 часть 1" под ред. Лейфера Л.А. для установления коэффициентов для территориальных зон на территории Тенькинского городского округа Магаданской области, таким образом, скорректировав базовые арендные ставки.

Таблица 16

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.69	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.63
Прочие населенные пункты	0.49	0.46	0.52
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.79	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.59	0.64
Прочие населенные пункты	0.50	0.47	0.53
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.58	0.64
Прочие населенные пункты	0.48	0.45	0.51
<b>Под объекты рекреации</b>			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.78	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.69	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.57	0.64
Прочие населенные пункты	0.48	0.44	0.52

Таким образом, в расчетах для райцентра Усть-Омчуга в расчетах вводится повышающий коэффициент (0,6/0,49), так как он более экономически развит.

Для земельных участков для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода" корректирующий коэффициент, согласно Постановлению Правительства РФ от 16 июля 2009 № 582, равен 1,00.

#### **5.4. Расчет отраслевого коэффициента корректировки**

Для учета Доходности участков в разрезе отраслевых показателей мы использовали приказ ФНС России от 30.05.2007 N ММ-3-06/333@ (ред. от 10.05.2012) "Об утверждении Концепции системы планирования выездных налоговых проверок", приложение N 4 приведен в соответствии с публикацией на сайте ФНС России [http://www.nalog.ru/rn77/taxation/reference\\_work/conception\\_vnp/](http://www.nalog.ru/rn77/taxation/reference_work/conception_vnp/) по состоянию на 04.06.2020г.

В расчетах была использована рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг) в 2019 году, % по данным настоящего приказа.

Отрасли были сгруппированы в зависимости от того, к какой отрасли относится типовая застройка каждого соответствующего вида разрешенного использования земельного участка.

Корректировка к арендной ставке для каждого вида участков рассчитана как средний показатель по отраслям, деленый на показатель в среднем по экономике.

Для участков, которые нельзя отнести к конкретной группе, таких как жилищное строительство, принят показатель в среднем по экономике, соответственно, корректировка не вводится.

Таблица 17

<i><b>Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД-2)</b></i>	<i><b>Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг) в 2019 году, %</b></i>
<b>По экономике в целом, применяется также жля ИЖС</b>	<b>11,40%</b>

Таблица 18

<i><b>Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД-2)</b></i>	<i><b>Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг) в 2019 году, %</b></i>
добыча полезных ископаемых	29,6
добыча угля	12,9
добыча сырой нефти и природного газа	31,9
добыча металлических руд	66,3
добыча прочих полезных ископаемых	37,3
обрабатывающие производства	12,1
производство пищевых продуктов	8,2
производство напитков	11,5
производство табачных изделий	26,9
производство текстильных изделий	7,9
производство одежды	7,8
производство кожи и изделий из кожи	6
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	7,6
производство бумаги и бумажных изделий	19
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	13
производство кокса и нефтепродуктов	9,8
производство химических веществ и химических продуктов	23,2
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	30,8
производство резиновых и пластмассовых изделий	8,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	11,7
производство металлургическое	22,4
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	10,2
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	9,5

<b>Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД-2)</b>	<b>Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг) в 2019 году, %</b>
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	14,4
производство электрического оборудования	8,2
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	2,4
производство прочих транспортных средств и оборудования	9,2
производство прочих готовых изделий	5,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	9,2
производство, передача и распределение электроэнергии	13,2
производство и распределение газообразного топлива	2,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2,8
строительство	7
транспортировка и хранение	8,7
<b>Среднее значение для участков производственно-складского назначения</b>	<b>14,9%</b>
<b>Корректировка к арендной ставке для участков производственно-складского назначения</b>	<b>1,307</b>

Таблица 19

<b>Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД-2)</b>	<b>Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг) в 2019 году, %</b>
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	18,6
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	14,8
лесоводство и лесозаготовки	4,2
<b>Среднее значение по сельскому хозяйству</b>	<b>12,5%</b>
<b>Корректировка к арендной ставке для участков с/х назначения</b>	<b>1,096</b>

Таблица 20

<b>Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД-2)</b>	<b>Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг) в 2019 году, %</b>
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	9,8
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	отр.
<b>Среднее значение для участков под рекреацию</b>	<b>9,8%</b>
<b>Корректировка к арендной ставке для участков под рекреацию</b>	<b>0,860</b>

Таблица 21

<b>Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД-2)</b>	<b>Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг) в 2019 году, %</b>
деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки	10,1
деятельность трубопроводного транспорта	12,3
<b>Среднее значение для участков под придорожный сервис</b>	<b>11,2%</b>
<b>Корректировка к арендной ставке для участков под придорожный сервис</b>	<b>0,982</b>

Для земельных участков для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода" корректирующий коэффициент, согласно Постановлению Правительства РФ от 16 июля 2009 № 582, равен 1,00.

### 5.5. Расчет корректировки на дату

Кадастровая оценка на территории Тенькинского городского округа Магаданской области проходила в следующие периоды:

Таблица 22

Категория земель	Год проведения кадастровой оценки	Источник информации
Земли населенных пунктов	2012	Постановление администрации Магаданской области от 27.12.2012 N 999-па (ред. от 14.07.2016) "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Магаданской области"
Земли сельскохозяйственного назначения	2014	Постановление Правительства Магаданской области от 4 декабря 2014 г. N 1006-пп "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков, предоставленных садоводческим, огородническим, дачным некоммерческим объединениям граждан) на территории Магаданской области" (с изменениями и дополнениями)
Земли промышленности и иного специального назначения	2015	Распоряжение департамента имущественных отношений Магаданской области от 07 декабря 2015г. N 1006-пп "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности ... на территории Магаданской области" (с изменениями и дополнениями)

Соответственно, при расчете корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области необходимо учесть инфляционную составляющую.

Таблица 23

Индексы потребительских цен на непродовольственные товары по Российской Федерации в 1991-2021гг.<sup>3</sup>

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1,052	1,045	1,081	1,137	1,065	1,028	1,041	1,030	1,048	1,018

Таблица 24

Категория земельных участков	Период расчета ценового индекса	Коэффициент корректировки на дату
Земли населенных пунктов	с 2012г.	1,692
Корректирующие коэффициенты на земли межселенных территорий	с 2015г.	1,424

Для земельных участков для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода" корректирующий коэффициент, согласно Постановлению Правительства РФ от 16 июля 2009 № 582, равен 1,00.

**5.6. Расчет корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области**

Далее оценщиком произведен расчет корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории

<sup>3</sup> Источник:

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Rm1nIXsH/%D0%98%D0%BD%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%8B%20%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D1%85%20%D1%86%D0%B5%D0%BD.htm>



На уровень выше, на метрикс точнее

муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области в соответствующем городе.

Таблица 25

Корректирующие коэффициенты на земли населенных пунктов

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>												<b>1,224</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
1	Земли под домами малоэтажной и индивидуальной жилой застройки	Индивидуальная жилая застройка	Жилая застройка	Земельные участки под ИЖС	5,2	6,4	4,6	4,5	5,4	0,814	1,000	1,692	8,766	8,815	6,336	6,198	7,437
		Малоэтажная застройка (вахтовые поселки золотодобывающих предприятий)	Жилая застройка	Земельные участки под индустриальную застройку	11,3	28,9	35,2	29,8	39,2	1,021	1,000	1,692	23,894	49,926	50,809	51,480	57,719
2.	Земли под домами многоэтажной застройки	Многоэтажная жилая застройка	Жилая застройка	Земельные участки под МЖС	0,7	0,8	0,6	0,5	0,7	0,900	1,000	1,692	1,305	1,218	0,914	0,761	1,066
3.	Земли дачных и садоводческих объединений	Дачные и садоводческие товарищества	Жилая застройка	Земельные участки под ИЖС	30,5	37,3	26,7	26,3	31,5	0,814	1,000	1,692	51,417	51,373	36,774	36,223	43,385
4.	Земли гаражей и автостоянок																

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>												<b>1,224</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
4.1.		Индивидуальные и кооперативные гаражи капитальной застройки, передвижные гаражи, прочие (хоз.постройки, контейнеры и т.д.), за исключением используемых для предпринимательской деятельности	Транспорт	Земельные участки под придорожный сервис	7,31	8,92	6,5	6,32	7,6	1,036	0,982	1,692	15,402	15,355	11,189	10,879	13,082
4.2.		Гаражи, автостоянки	Транспорт	Земельные участки под придорожный сервис	14,62	17,83	12,95	12,64	15,13	1,036	0,982	1,692	30,804	30,692	22,292	21,758	26,044
5.	Земли под объектами торговли																
5.1.		Торговля в зданиях:															
5.1.1.		Торговля в капитальных зданиях (кроме аптек, указанных в строке 5.2.)	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	3,28	4	2,93	2,83	3,39	0,943	1,202	1,692	7,700	7,671	5,619	5,428	6,502
5.1.2.		Торговля во встроенных помещениях в многоквартирных жилых домах	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	6,56	8	5,86	5,66	6,78	0,943	1,202	1,692	15,399	15,343	11,239	10,855	13,003
5.2.		Аптеки	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	0,66	0,8	0,59	0,57	0,68	0,943	1,202	1,692	1,549	1,534	1,132	1,093	1,304

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>											<b>1,224</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	
5.3.		Торгово-складская и складская деятельность, в том числе открытые площадки для хранения товаров, грузов, материалов, техники, авто(мото) транспортными средствами и запасными частями к ним	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	2,3	2,8	2,05	1,98	2,37	0,943	1,202	1,692	5,399	5,370	3,932	3,797	4,545
5.4.		Торговля горюче-смазочными материалами, включая деятельность автозаправочных станций, нефтебаз	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	1,64	2	1,97	1,92	1,7	0,943	1,202	1,692	3,850	3,836	3,778	3,682	3,260
5.5.		Торговля на продовольственных, промтоварных сельскохозяйственных рынках	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	0,66	0,8	0,59	0,57	0,68	0,943	1,202	1,692	1,549	1,534	1,132	1,093	1,304
5.6.		Торговля во временных объектах:															
5.6.1		Павильонах	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	1	1,2	0,88	0,85	1	0,943	1,202	1,692	2,347	2,301	1,688	1,630	1,918
5.6.2		Киосках	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	1	1,2	0,88	0,85	1	0,943	1,202	1,692	2,347	2,301	1,688	1,630	1,918

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>												<b>1,224</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
5.6.3		Мелкорозничная торговля (палатки, с автомашин, с использованием специализированного оборудования и иные средства организации торговли вне территории рынков, ярмарок, торговых баз)	Выставочно-ярмарочная деятельность	Земельные участки под офисно-торговую застройку	1,64	2	1,97	1,92	1,7	0,943	1,202	1,692	3,850	3,836	3,778	3,682	3,260
5.7.		Прочая коммерческая деятельность	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	2,3	2,8	2,05	1,98	2,37	0,943	1,202	1,692	5,399	5,370	3,932	3,797	4,545
5.8.		Общественное питание в капитальных зданиях (рестораны, кафе, шашлычные бары, буфеты, закусовые)	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	2,3	2,8	2,05	1,98	2,37	0,943	1,202	1,692	5,399	5,370	3,932	3,797	4,545
5.9.		Общественное питание в столовых, кафе без продажи спиртных напитков	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	0,66	0,8	0,59	0,57	0,68	0,943	1,202	1,692	1,549	1,534	1,132	1,093	1,304
5.10.		Гостиничное хозяйство	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	1,64	2	1,97	1,92	1,7	0,943	1,202	1,692	3,850	3,836	3,778	3,682	3,260

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>												<b>1,224</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
5.11.		Бытовое обслуживание населения (дома быта, ателье всех видов профиля, пункты проката, приема посуды, вторсырья, прачечные, химчистки, парикмахерские, бани, киоски)	Бытовое обслуживание	Земельные участки под офисно-торговую застройку	1	1,2	0,88	0,85	1	0,943	1,202	1,692	2,347	2,301	1,688	1,630	1,918
5.12.		Предприятия и организации, предоставляющие ритуальные услуги населению	Ритуальная деятельность	Земельные участки под офисно-торговую застройку	1	1,2	0,88	0,85	1	0,943	1,202	1,692	2,347	2,301	1,688	1,630	1,918
5.13.		Услуги связи (здания и помещения, в которых организации предоставляют услуги почтовой, телеграфной и телефонной связи, пункты приема платежей сотовой связи)	Бытовое обслуживание	Земельные участки под офисно-торговую застройку	3,28	4	2,93	2,83	3,39	0,943	1,202	1,692	7,700	7,671	5,619	5,428	6,502
5.14.		Рекламные конструкции	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	3,28	4	2,93	2,83	3,39	0,943	1,202	1,692	7,700	7,671	5,619	5,428	6,502
5.15.		Прочая некоммерческая деятельность, деятельность общественных объединений	Общественное управление	Земельные участки под офисно-торговую застройку	0,66	0,8	0,59	0,57	0,68	0,943	1,202	1,692	1,549	1,534	1,132	1,093	1,304

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>											<b>1,224</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	
6.	Земли организаций народного образования																
6.1.		Дошкольное и среднее образование (дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, лицеи, гимназии)	Образование и просвещение	Земельные участки под офисно-торговую застройку	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	0,943	1,202	1,692	4,930	4,028	4,028	4,028	
6.2.		Дополнительное образование (музыкальные школы, школы искусств, хореографические, спортивные, художественные)	Образование и просвещение	Земельные участки под офисно-торговую застройку	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	0,943	1,202	1,692	4,930	4,028	4,028	4,028	
6.3.		Высшее и среднее профессиональное образование (образовательные учреждения высшего и среднего специального образования)	Образование и просвещение	Земельные участки под офисно-торговую застройку	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	0,943	1,202	1,692	4,930	4,028	4,028	4,028	
7.	Земли под промышленными объектами																

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>											<b>1,224</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	
7.1.		Земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель;	Предпринимательство	Земельные участки под индустриальную застройку	1	1	1	1	1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>												1,224	1,000	1,000	1,000	1,000
7.2.		Земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, естественных и искусственно созданных водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.	Транспорт	Земельные участки под индустриальную застройку	67,26	82,22	59,68	58,1	67,26	1,021	1,307	1,692	185,883	185,643	134,751	131,183	151,865

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>												<b>1,224</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
7.3.		Производственные виды деятельности: коммерческие организации, базы, теплоэлектроцентрали, включая административные здания, склады, гаражи, используемые для производственной деятельности, предприятия горнодобывающей отрасли всех видов зданиях	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку	2	2,4	1,8	1,7	2	1,021	1,307	1,692	5,527	5,419	4,064	3,838	4,516
7.4.		Производство продуктов питания (здания и сооружения, используемые для заготовки, хранения плодовоовощной продукции, предприятия по производству продуктов питания)	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	0,72	0,52	0,51	0,61	1,021	1,307	1,692	1,631	1,626	1,174	1,152	1,377
7.5.		Производство алкогольной продукции	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку	33,63	41,11	29,84	29,05	34,9	1,021	1,307	1,692	92,942	92,822	57,375	55,592	78,800

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп 'Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>											<b>1,224</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	
7.6.		Транспортные предприятия (автобусные парки, места отстоя, таксопарки, грузовые автопарки, автопредприятия, за исключением гаражей, указанных в строке 4.2, автовокзалы, аэропорты)	Транспорт	Земельные участки под придорожный сервис	5,85	7,13	5,18	5,06	6,05	1,036	0,982	1,692	12,326	12,273	8,917	8,710	10,414
7.7.		Предприятия морского транспорта, воздушного транспорта, трубопроводы	Транспорт	Земельные участки под придорожный сервис	1	1,2	0,87	0,85	1,02	1,036	0,982	1,692	2,107	2,066	1,498	1,463	1,756
7.8.		Коммунальное хозяйство (электроподстанции, станции подкачки, котельные, насосные, канализационные и очистные сооружения, коммунальное обслуживание жилых и нежилых объектов, инженерных коммуникаций)	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку	1,96	2,39	1,73	1,69	2,03	1,021	1,307	1,692	5,417	5,396	3,906	3,816	4,584
7.9.		Полигоны, используемые для захоронения промышленных и бытовых отходов	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку	1	1,2	0,87	0,85	1,02	1,021	1,307	1,692	2,764	2,709	1,964	1,919	2,303

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>											<b>1,224</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	
7.10.		Автосервис (станции технического обслуживания, сервисные и ремонтные боксы, мойки автомобилей), автосалоны	Транспорт	Земельные участки под придорожный сервис	1	1,2	0,87	0,85	1,02	1,036	0,982	1,692	2,107	2,066	1,498	1,463	1,756
7.11.		Прочие отрасли промышленности и обрабатывающие производства	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку	2	2,4	1,8	1,7	2	1,021	1,307	1,692	5,527	5,419	4,064	3,838	4,516
8.	Земли под административно-управленческими объектами																
8.1.		Банки и иные кредитные организации, страховые организации, операции с недвижимым имуществом, деятельность в области права, бухгалтерского учета, аудита и туризма	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	3,28	4	2,93	2,83	3,39	0,943	1,202	1,692	7,700	7,671	5,619	5,428	6,502
8.2.		Управленческие организации:															
8.2.1.		- отдельно стоящие: (офисы, административные здания)	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,64	20,3	14,7	14,4	15,9	0,943	1,202	1,692	39,062	38,933	28,193	27,617	30,494

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>											<b>1,224</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	
8.2.2		- встроенные: офисы, помещения	Предпринимательство	Земельные участки под офисно-торговую застройку	2,3	2,4	1,7	1,7	2	0,943	1,202	1,692	5,399	4,603	3,260	3,260	3,836
8.3.		Культура (библиотеки, клубы, дома юношеского творчества, дворцы культуры, музеи, театры, творческие мастерские)	Культурное развитие	Земельные участки под офисно-торговую застройку	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,943	1,202	1,692	0,469	0,384	0,384	0,384	0,384
8.4.		Кинотеатры	Культурное развитие	Земельные участки под офисно-торговую застройку	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,943	1,202	1,692	0,469	0,384	0,384	0,384	0,384
8.5.		Дисотеки, ночные, танцевальные клубы, центры развлечений, бильярдные, залы боулинга	Культурное развитие	Земельные участки под офисно-торговую застройку	1	1	1	1	1	0,943	1,202	1,692	2,347	1,918	1,918	1,918	1,918
9.	Земли под военными объектами	Временно предоставленные в аренду для нужд Министерства обороны Российской Федерации	Обеспечение обороны и безопасности	Земельные участки под офисно-торговую застройку	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,943	1,202	1,692	1,174	0,959	0,959	0,959	0,959
10.	Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения																

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>											<b>1,224</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	
10.1.		Здравоохранение, медицинское обслуживание, социальное обеспечение, ветеринария	Здравоохранение, Ветеринарное обслуживание	Земельные участки под объекты рекреации	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	1,014	0,860	1,692	1,084	0,885	0,885	0,885	0,885
10.2.		Детские лагеря отдыха	Отдых (рекреация)	Земельные участки под объекты рекреации	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	1,014	0,860	1,692	0,072	0,059	0,059	0,059	0,059
10.3.		Санатории, турбазы, дома и базы отдыха	Туристическое обслуживание	Земельные участки под объекты рекреации	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	1,014	0,860	1,692	1,084	0,885	0,885	0,885	0,885
10.4.		Спортивные сооружения (спортивные комплексы, площадки, тренажерные залы, теннисные корты, стадионы, бассейны, автошколы, включая открытые тренировочные площадки, автодромы, спортивные базы)	Туристическое обслуживание	Земельные участки под объекты рекреации	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	1,014	0,860	1,692	1,084	0,885	0,885	0,885	0,885
11.	Земли сельскохозяйственного использования																
11.1.		Личное подсобное хозяйство	Ведение садоводства	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5,2	6,4	4,6	4,5	5,4	1,193	1,096	1,692	14,081	14,159	10,177	9,956	11,947
11.2.		Огороды	Ведение огородничества	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	30,6	37,3	27	26,3	31,6	1,193	1,096	1,692	32,862	32,520	59,733	58,184	59,910

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>											<b>1,224</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	
11.3.		Сельскохозяйственное производство, в том числе птицефабрики, тепличное производство, кроме предусмотренных строкой 7.2	Сельскохозяйственное использование	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5,2	6,33	4,6	4,5	5,3	1,193	1,096	1,692	14,081	14,004	10,177	9,956	11,725
11.4.		Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	Ведение садоводства, Ведение дачного хозяйства	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	30,6	37,3	26,7	26,3	31,5	1,193	1,096	1,692	32,862	32,520	59,069	58,184	59,689
11.5.		Земельные участки сельскохозяйственного использования с удельным показателем кадастровой стоимости 0,09 руб./кв.м.	Сельскохозяйственное использование	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	100	100	100	100	100	1,193	1,096	1,692	270,790	221,234	221,234	221,234	221,234
12.	Земельные участки, предназначенные для строительства, реконструкции, ремонта																
12.1.		для жилой застройки, в том числе малоэтажной, на период строительства	Общественное использование объектов капитального строительства	Земельные участки под ИЖС	1	1	1	1	1	0,814	1,000	1,692	1,686	1,377	1,377	1,377	1,377

№п /п	Вид функционального использования земель	Объекты	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости с 2009 по 2013 годы					Коэффициент корректировки на вид использования	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
					Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста				Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
	<b>Коэффициент корректировки для населенного пункта</b>											<b>1,224</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	
12.2.		зданий, строений и сооружений поврежденных или разрушенных в результате пожара или стихийных бедствий	Общественное использование объектов капитального строительства	Земельные участки под ИЖС	1	1	1	1	1	0,814	1,000	1,692	1,686	1,377	1,377	1,377	

Корректирующие коэффициенты на земли межселенных территорий

№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости	Коэффициент корректировки	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Территориальный коэффициент корректировки	Корректирующие коэффициенты (Кк)
1	Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. Земельные участки для установления полос отвода железных дорог, переданные в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами, кроме земельных участков в кадастровом квартале 49:06:290001, Корректирующий коэффициент (Кк) для которых = 4,9	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку	1	1,021	1,307	1,424	1,000	1,900

№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости	Коэффициент корректировки	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Территориальный коэффициент корректировки	Корректирующие коэффициенты (Кк)
2	Земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель <b>расположенные в кадастровых кварталах 49:06:000001 и 49:06:290001 и имеющие кадастровую стоимость в размере 3,31 рублей за 1 кв.м.</b>	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку	1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости	Коэффициент корректировки	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Территориальный коэффициент корректировки	Корректирующие коэффициенты (Кк)
3	<p>Земельные участки для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики; Земельные участки для размещения железнодорожных путей; Земельные участки для установления полос отвода железных дорог, за исключением земельных участков, переданных в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; Земельные участки для размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений; Земельные участки для установления полос отвода автомобильных дорог, за исключением земельных участков под объектами дорожного сервиса; Земельные участки искусственно созданных внутренних водных путей;</p> <p>Земельные участки береговой полосы;</p> <p>Земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;</p> <p>Земельные участки для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков;</p> <p>Земельные участки для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации;</p> <p>Земельные участки для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации.;</p>	Производственная деятельность (кроме недропользования)	Земельные участки под индустриальную застройку	5	1,021	1,307	1,424	1,000	9,501  105

№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости	Коэффициент корректировки	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Территориальный коэффициент корректировки	Корректирующие коэффициенты (Кк)
4	<p>Земельные участки для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения. Земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.</p> <p>Земельные участки для размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств.</p> <p>Земельные участки морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта.</p> <p>Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта.</p> <p>Земельные участки охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленности и иного специального назначения.</p>	Транспорт	Земельные участки под индустриальную застройку	1	1,021	1,307	1,424	1,000	1,900
									106

№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Назначение в соответствии с постановлением правительства Магаданской области от 19 февраля 2015 года N 121-пп "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"	Классы земельных участков	Корректирующие коэффициенты, учитывающие снижение расчетной кадастровой стоимости	Коэффициент корректировки	Отраслевой коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки на дату	Территориальный коэффициент корректировки	Корректирующие коэффициенты (Кк)
5	<p>Земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий). Земельные участки для разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов).</p> <p>Земельные участки для создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационных резервах (хранилища, склады и другие). Земли иного специального назначения.</p>	Обеспечение обороны и безопасности	Земельные участки под индустриальную застройку	1	1,021	1,307	1,424	1,000	1,900
6	Земельные участки сельскохозяйственного использования расположенные на межселенных территориях	Сельскохозяйственное использование	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	100	1,193	1,096	1,424	1,000	186,192

## **5.7. Ограничения и пределы применения полученного результата**

Ни Заказчик, ни специалист не могут использовать заключение (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом и целями исследования или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме).

Специалист полагается на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

Объекты исследования, по предположениям специалиста, не обладают какими-либо скрытыми дефектами.

Объекты исследования соответствуют всем санитарным и экологическим нормам, если обратное не отмечено в отчете об оценке.

Исходные данные, использованные специалистом при подготовке заключения, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, специалист не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

## **6. Вывод**

---

В соответствии с государственным контрактом №2021.322809 от 30.03.2021 г. на оказание услуг по подготовке заключения по экономическому обоснованию корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками на территории Тенькинского городского округа Магаданской области ИКЗ 213490600048749060100100030000000244 нами оказать услуги по подготовке заключения по экономическому обоснованию корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, в соответствии со Спецификацией, являющейся неотъемлемой частью настоящего контракта (Приложение к настоящему контракту).

Нашими специалистами:

1. Изучено нормативно-правовое регулирование установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области.

2. Проанализирована структура и состав земельных участков, а также действующих ставок арендной платы, годовой арендной платы за земельные участки на основании данных предоставленных Заказчиком.

3. Проведен анализ отраслевых тенденций, определяющих спрос за земельные участки в целях определения экономической ценности и установления экономически обоснованных ставок арендной платы в процентах от кадастровой стоимости.

4. Произведено финансово-экономическое обоснование корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области.

5. Произведена проверка полноты предоставленных Заказчиком исходных данных до начала производства работ.

6. Выполнены работы по финансово-экономическому обоснованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническим заданием, государственным контрактом и календарным планом.

В результате проведенных работ, определены следующие корректирующие коэффициенты, применяемые при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования

«Тенькинский городской округ» Магаданской области, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области, в соответствии со Спецификаций, являющейся неотъемлемой частью настоящего контракта:

**Корректирующие коэффициенты на земли населенных пунктов**

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Корректирующие коэффициенты (К <sub>к</sub> )				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
1	Земли под домами малоэтажной и индивидуальной жилой застройки	Индивидуальная жилая застройка	8,766	8,815	6,336	6,198	7,437
		Малоэтажная застройка	23,894	49,926	60,809	51,480	67,719
2.	Земли под домами многоэтажной застройки	Многоэтажная жилая застройка	1,305	1,218	0,914	0,761	1,066
3.	Земли дачных и садоводческих объединений	Дачные и садоводческие товарищества	51,417	51,373	36,774	36,223	43,385
4.	Земли гаражей и автостоянок						
4.1.		Индивидуальные и кооперативные гаражи капитальной застройки, передвижные гаражи, прочие (хоз.постройки, контейнеры и т.д.), за исключением используемых для предпринимательской деятельности	15,402	15,355	11,189	10,879	13,082
4.2.		Гаражи, автостоянки	30,804	30,692	22,292	21,758	26,044
5.	Земли под объектами торговли						
5.1.		Торговля в зданиях:					
5.1.1.		Торговля в капитальных зданиях (кроме аптек, указанных в строке 5.2.)	7,700	7,671	5,619	5,428	6,502
5.1.2.		Торговля во встроенных помещениях в многоквартирных жилых домах	15,399	15,343	11,239	10,855	13,003
5.2.		Аптеки	1,549	1,534	1,132	1,093	1,304

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
5.3.		Торгово-складская и складская деятельность, в том числе открытые площадки для хранения товаров, грузов, материалов, техники, авто-(мото) транспортными средствами и запасными частями к ним	5,399	5,370	3,932	3,797	4,545
5.4.		Торговля горюче-смазочными материалами, включая деятельность автозаправочных станций, нефтебаз	3,850	3,836	3,778	3,682	3,260
5.5.		Торговля на продовольственных, промтоварных сельскохозяйственных рынках	1,549	1,534	1,132	1,093	1,304
5.6.		Торговля во временных объектах:					
5.6.1.		Павильонах	2,347	2,301	1,688	1,630	1,918
5.6.2.		Киосках	2,347	2,301	1,688	1,630	1,918
5.6.3.		Мелкорозничная торговля (палатки, с автомашин, с использованием специализированного оборудования и иные средства организации торговли вне территории рынков, ярмарок, торговых баз)	3,850	3,836	3,778	3,682	3,260
5.7.		Прочая коммерческая деятельность	5,399	5,370	3,932	3,797	4,545
5.8.		Общественное питание в капитальных зданиях (рестораны, кафе, шашлычные бары, буфеты, закусовые)	5,399	5,370	3,932	3,797	4,545
5.9.		Общественное питание в столовых, кафе без продажи спиртных напитков	1,549	1,534	1,132	1,093	1,304
5.10.		Гостиничное хозяйство	3,850	3,836	3,778	3,682	3,260
5.11.		Бытовое обслуживание населения (дома быта, ателье всех видов профиля, пункты проката, приема посуды, вторсырья, прачечные, химчистки, парикмахерские, бани, киоски)	2,347	2,301	1,688	1,630	1,918
5.12.		Предприятия и организации, предоставляющие ритуальные услуги населению	2,347	2,301	1,688	1,630	1,918

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
5.13.		Услуги связи (здания и помещения, в которых организации предоставляют услуги почтовой, телеграфной и телефонной связи, пункты приема платежей сотовой связи)	7,700	7,671	5,619	5,428	6,502
5.14.		Рекламные конструкции	7,700	7,671	5,619	5,428	6,502
5.15.		Прочая некоммерческая деятельность, деятельность общественных объединений	1,549	1,534	1,132	1,093	1,304
6.	Земли организаций народного образования						
6.1.		Дошкольное и среднее образование (дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, лицеи, гимназии)	4,930	4,028	4,028	4,028	4,028
6.2.		Дополнительное образование (музыкальные школы, школы искусств, хореографические, спортивные, художественные)	4,930	4,028	4,028	4,028	4,028
6.3.		Высшее и среднее профессиональное образование (образовательные учреждения высшего и среднего специального образования)	4,930	4,028	4,028	4,028	4,028
7.	Земли под промышленными объектами						
7.1.		Земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель;	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
7.2.		Земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, естественных и искусственно созданных водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.	185,883	185,643	134,751	131,183	151,865
7.3.		Производственные виды деятельности: коммерческие организации, базы, теплоэлектроцентрали, включая административные здания, склады, гаражи, используемые для производственной деятельности, предприятия горнодобывающей отрасли всех видов зданиях	5,527	5,419	4,064	3,838	4,516
7.4.		Производство продуктов питания (здания и сооружения, используемые для заготовки, хранения плодовоовощной продукции, предприятия по производству продуктов питания)	1,631	1,626	1,174	1,152	1,377
7.5.		Производство алкогольной продукции	92,942	92,822	67,375	65,592	78,800
7.6.		Транспортные предприятия (автобусные парки, места отстоя, таксопарки, грузовые автопарки, автопредприятия, за исключением гаражей, указанных в строке 4.2, автовокзалы, аэропорты)	12,326	12,273	8,917	8,710	10,414

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Корректирующие коэффициенты (К <sub>к</sub> )				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
7.7.		Предприятия морского транспорта, воздушного транспорта, трубопроводы	2,107	2,066	1,498	1,463	1,756
7.8.		Коммунальное хозяйство (электростанции, станции подкачки, котельные, насосные, канализационные и очистные сооружения, коммунальное обслуживание жилых и нежилых объектов, инженерных коммуникаций)	5,417	5,396	3,906	3,816	4,584
7.9.		Полигоны, используемые для захоронения промышленных и бытовых отходов	2,764	2,709	1,964	1,919	2,303
7.10.		Автосервис (станции технического обслуживания, сервисные и ремонтные боксы, мойки автомобилей), автосалоны	2,107	2,066	1,498	1,463	1,756
7.11.		Прочие отрасли промышленности и обрабатывающие производства	5,527	5,419	4,064	3,838	4,516
8.	Земли под административно-управленческими объектами						
8.1.		Банки и иные кредитные организации, страховые организации, операции с недвижимым имуществом, деятельность в области права, бухгалтерского учета, аудита и туризма	7,700	7,671	5,619	5,428	6,502
8.2.		Управленческие организации:					
8.2.1.		- отдельно стоящие: (офисы, административные здания)	39,062	38,933	28,193	27,617	30,494
8.2.2.		- встроенные: офисы, помещения	5,399	4,603	3,260	3,260	3,836
8.3.		Культура (библиотеки, клубы, дома юношеского творчества, дворцы культуры, музеи, театры, творческие мастерские)	0,469	0,384	0,384	0,384	0,384
8.4.		Кинотеатры	0,469	0,384	0,384	0,384	0,384
8.5.		Дискотеки, ночные, танцевальные клубы, центры развлечений, бильярдные, залы боулинга	2,347	1,918	1,918	1,918	1,918

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
9.	Земли под военными объектами	Временно предоставленные в аренду для нужд Министерства обороны российской Федерации	1,174	0,959	0,959	0,959	0,959
10.	Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения						
10.1.		Здравоохранение, медицинское обслуживание, социальное обеспечение, ветеринария	1,084	0,885	0,885	0,885	0,885
10.2.		Детские лагеря отдыха	0,072	0,059	0,059	0,059	0,059
10.3.		Санатории, турбазы, дома и базы отдыха	1,084	0,885	0,885	0,885	0,885
10.4.		Спортивные сооружения (спортивные комплексы, площадки, тренажерные залы, теннисные корты, стадионы, бассейны, автошколы, включая открытые тренировочные площадки, автодромы, спортивные базы)	1,084	0,885	0,885	0,885	0,885
11.	Земли сельскохозяйственного использования						
11.1.		Личное подсобное хозяйство	14,081	14,159	10,177	9,956	11,947
11.2.		Огороды	82,862	82,520	59,733	58,184	69,910
11.3.		Сельскохозяйственное производство, в том числе птицефабрики, тепличное производство, кроме предусмотренных строкой 7.2	14,081	14,004	10,177	9,956	11,725
11.4.		Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	82,862	82,520	59,069	58,184	69,689
11.5.		Земельные участки сельскохозяйственного использования с удельным показателем кадастровой стоимости 0,09 руб./кв.м.	270,790	221,234	221,234	221,234	221,234
12.	Земельные участки, предназначенные для строительства, реконструкции, ремонта						

№п/п	Вид функционального использования земель	Объекты	Корректирующие коэффициенты (Кк)				
			Усть-Омчуг	Омчак	Им. Гастелло, Транспортный	Мадаун	Кулу, Оротук, Мой-Уруста
12.1.		для жилой застройки, в том числе малоэтажной, на период строительства	1,686	1,377	1,377	1,377	1,377
12.2.		зданий, строений и сооружений поврежденных или разрушенных в результате пожара или стихийных бедствий	1,686	1,377	1,377	1,377	1,377

Таблица 28

### Корректирующие коэффициенты на земли межселенных территорий

№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Корректирующие коэффициенты (Кк)
1	Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. Земельные участки для установления полос отвода железных дорог, переданные в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами, кроме земельных участков в кадастровом квартале 49:06:290001, <b>Корректирующий коэффициент (Кк) для которых = 4,9</b>	1,900
2	Земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель <b>расположенные в кадастровых кварталах 49:06:000001 и 49:06:290001 и имеющие кадастровую стоимость в размере 3,31 рублей за 1 кв.м.</b>	1,00

№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Корректирующие коэффициенты (Кк)
3	<p>Земельные участки для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики; Земельные участки для размещения железнодорожных путей; Земельные участки для установления полос отвода железных дорог, за исключением земельных участков, переданных в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов) и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; Земельные участки для размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений; Земельные участки для установления полос отвода автомобильных дорог, за исключением земельных участков под объектами дорожного сервиса; Земельные участки искусственно созданных внутренних водных путей;</p> <p>Земельные участки береговой полосы;</p> <p>Земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;</p> <p>Земельные участки для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков;</p> <p>Земельные участки для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации;</p> <p>Земельные участки для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации.;</p> <p>Земельные участки для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи;</p> <p>Земельные участки для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, расположенные в кадастровых кварталах 49:06:000001 и 49:06:290001 и имеющие кадастровую стоимость в размере 3,31 рублей за 1 кв.м.</p>	9,501



№ п/п	Группы видов разрешенного использования	Корректирующие коэффициенты (Кк)
4	<p>Земельные участки для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения. Земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.</p> <p>Земельные участки для размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств.</p> <p>Земельные участки морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта.</p> <p>Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта.</p> <p>Земельные участки охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленности и иного специального назначения.</p>	1,900
5	<p>Земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий). Земельные участки для разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов).</p> <p>Земельные участки для создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационных резервах (хранилища, склады и другие).</p> <p>Земли иного специального назначения.</p>	1,900
6	Земельные участки сельскохозяйственного использования расположенные на межселенных территориях	186,192

Специалист, выполнивший расчет

Е.Е. Потоцкая

Генеральный директор  
ООО «Группа компаний «Метрикс»

Е.С. Панфилова





ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО  
И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ  
ОЦЕНКИ

# СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2020

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

## *Земельные участки. Часть 1.*

*Территориальные характеристики и  
корректирующие коэффициенты на  
локальное местоположение*

*Полная версия*





Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I.  
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное  
местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

**Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки**

## **Справочник оценщика недвижимости-2020**

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
ЧАСТЬ I**

**Территориальные характеристики и  
корректирующие коэффициенты на  
локальное местоположение**

Полная версия

Нижний Новгород, сентябрь 2020



## 5. Сегментация рынка земельных участков

### 5.1. Сегментация по категориям и видам разрешенного использования

В соответствии с концепцией проекта формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, Справочник, как отмечено выше, разделяется на несколько томов в соответствии с традиционной сегментацией рынка. Данный том, посвящен сегменту земельных участков.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7) [10], все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населённых пунктов (городов, деревень, сёл и т.д.)
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д.
- особо охраняемых территорий и объектов
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид

разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях, и на землях населённого пункта.

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель. Для того, чтобы было удобнее ей пользоваться, ниже приведена таблица примерного соответствия между предложенными группами (классами) объектов и соответствующими категориями, а также видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель.

Поэтому, исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в таблице.

Как известно, 24 декабря 2014 года в действие вступил новый классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 5401 [11].

В справочнике охвачены лишь наиболее часто встречаемые в оценочной деятельности виды разрешенного использования.

**Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования**

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	<p>Земли населенных пунктов</p> <p>Земли промышленности</p>	<p>Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады</p> <p>Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ</p> <p>Коммунальное обслуживание</p>	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	<p>Земли населенных пунктов</p> <p>Земли промышленности</p>	<p>Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.</p> <p>Земельные участки для размещения гостиниц.</p> <p>Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии</p>	4.1-4.10, 3.2-3.10



№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7



Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.	5.1-5.5, 9.0-9.3
		Земли населенных пунктов	Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами Обслуживание автотранспорта - Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса.	
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов	размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	4.9.1, 7.2.1-7.2.3
		Земли промышленности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

## **5.2. Сегментация рынка земельных участков по месторасположению. Типовые территориальные зоны**

Месторасположение является основным фактором ценообразования земельных участков и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории.

Однако, как следует из установившейся оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящиеся к одной территории, к данным другой территории. Для этого нужно располагать соответствующими корректирующими коэффициентами, отражающими цены по однотипным объектам в разных зонах.

Формирование таких зон и определение коэффициентов, характеризующих соотношение цен между различными зонами по всей территории Российской Федерации, совершенно непосильная задача, если учесть, что количество таких зон очень велико. Однако на данном этапе представляется возможным в некоторой степени решить эту проблему, формируя ограниченный набор типовых зон, относительно которых можно предположить, что соотношение цен между объектами недвижимости в этих зонах примерно одинаковые для сходных городов и областей РФ.

Другими словами, согласно этому предположению, в качестве примерно одинаковых рассматриваются не абсолютные значения цен недвижимости в разных городах и других населенных пунктах, а соотношения цен



идентичных объектов недвижимости, расположенных в каком-то смысле на подобных территориях. Основой такого допущения является примерно одинаковый механизм формирования цен в условиях конкурентного рынка и подтверждающие его правомерность результаты экспертного опроса оценщиков, работающих в различных городах Российской Федерации.

### **5.2.1. Территориальные зоны в пределах региона**

Формирование территориальных коэффициентов, характеризующих зависимость цен предложений недвижимости от статуса населенного пункта, основано на «планетарной модели» ценообразования земель и соответственно недвижимости. Суть этой модели состоит в том, что цены недвижимости в районных центрах, которые часто представляют собой города и поселки городского типа, пропорциональны ценам таких же объектов в областном центре.

Другими словами, такая модель предполагает, что вокруг более «дорогих» областных центров или столиц республик концентрируются более «дорогие» районные центры соответствующих административных районов.

Таким же образом формируются цены в селах и деревнях, по отношению к своему районному центру. Населенные пункты, находящиеся в более «дорогих» районах, обычно характеризуются более «дорогим» жильем и коммерческой недвижимостью как в районных центрах, так и в окружающих их поселках, селах и деревнях. Таким образом, около более «дорогих» районных центров концентрируются населенные пункты с более высокими ценами недвижимости.

Справедливо также обратное утверждение: вокруг районных центров, для которых характерен более низкий

уровень цен недвижимости, располагаются населенные пункты с более дешевой недвижимостью.

При этом соотношение цен между объектами недвижимости областных центров и сходными объектами в окружающих их районных центрах в **среднем** сохраняется приблизительно одинаковым для всех областей и республик. Также можно считать примерно одинаковыми соотношения цен недвижимости в районных центрах с ценами сходных объектов, находящихся в других населенных пунктах районов, к которым они относятся. Адекватность этой модели подтверждается анализом анкет с результатами экспертного опроса, проведенного в рамках данного проекта.

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов – аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона в справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон (таблица 6).

### **Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)**

Таблица 6

<b>Наименование типовой зоны</b>	<b>Описание типовой зоны</b>	<b>код</b>
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV



Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

### 5.2.2. Территориальные зоны в пределах города

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах крупного города, является его местонахождение. Поэтому установление коэффициентов, характеризующих соотношение цен между различными зонами в городе, является важной задачей среди других задач справочно-информационного обеспечения оценщиков.

Город – сложный комплекс жилых и общественных зданий, промышленных предприятий, коммунальных сооружений, улиц и площадей, транспортных устройств, мест отдыха, зеленых насаждений и водных пространств. Каждый город имеет свои особенности, которые определяются его историей, особенностями размещения основных учреждений, уровнем развития разного рода функциональных связей между различными территориями города, уровнем доходов населения, инвестиционным климатом и т. п. Поэтому задача формирования единых для различных городов коэффициентов, характеризующих соотношение цен объектов недвижимости в различных зонах города, на первый взгляд, кажется неразрешимой. Тем не менее, анализируя структуру различных городов России, можно увидеть некоторые предпосылки, позволяющие в какой-то степени преодолеть эти затруднения.

В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация территорий города, используется совокупность факторов, определяющих

**Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.69	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.63
Прочие населенные пункты	0.49	0.46	0.52
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.79	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.59	0.64
Прочие населенные пункты	0.50	0.47	0.53
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.58	0.64
Прочие населенные пункты	0.48	0.45	0.51
<b>Под объекты рекреации</b>			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.78	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.69	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.57	0.64
Прочие населенные пункты	0.48	0.44	0.52



ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО  
И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ  
ОЦЕНКИ

# СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2020

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

## *Земельные участки. Часть 2.*

*Физические характеристики объекта  
Характеристики, отражающие функциональное  
назначение объекта*

*Передаваемые имущественные права  
Скидки на торгах*

*Коэффициенты капитализации*

*Полная версия*

НИЖНИЙ НОВГОРОД  
2020



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки**

## **Справочник оценщика недвижимости-2020**

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
ЧАСТЬ II**

**Физические характеристики объекта  
Характеристики, отражающие  
функциональное назначение объекта  
Передаваемые имущественные права  
Скидки на торг  
Коэффициенты капитализации**

Полная версия

Нижний Новгород, октябрь 2020



Справочник оценщика недвижимости -2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Научное руководство проектом, общее редактирование справочника:**

**Лейфер Л.А.**, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

**Авторы:**

**Лейфер Л.А.** – разработка концепции, разработка алгоритмов анализа данных, интерпретация результатов, комментарии.

**Крайникова Т.В.** – исследование зависимости цен объектов от ценообразующих факторов, разработка форм анкет, контроль и редактирование обобщенных результатов статистической обработки рыночных данных и ответов экспертов, изложение текста и примеров.

**Горшкова А.Г.** – участие в обработке ответов экспертов и статистической обработке собранных рыночных данных, разработка макета обложки Справочника

**Акобян А.А.** - участие в обработке собранных рыночных данных.

DOI 10.34980/o4253-5774-8386-t

ISBN 978-5-6042763-8-9



9 785604 276389



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**12.1.1. Коллективное мнение оценщиков**

**Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 85

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	12,2%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,2%	11,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	14,1%	19,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,6%	11,8%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	9,8%	13,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,2%	12,4%	16,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5%	12,6%	16,4%



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

### 9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

#### Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74	0,79
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под МЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,79	0,81
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,79
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,77



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 13

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,84



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

## 13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

### 13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%



**СВОД**

свободный  
оценочный  
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» октября 2017 г.

Дата включения в реестр членов

№938

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

## **ПОТОЦКАЯ ЕКАТЕРИНА ЕВГЕНЬЕВНА**

Свердловская область, г. Екатеринбург

Паспорт 65 06 №926883 выдан Управлением внутренних дел Верх-Исетского района  
города Екатеринбурга 22.12.2006 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации  
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право  
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской  
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»**

Дата выдачи свидетельства **28.02.2019 г.**



**А.В. Лебедев**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 611307

Настоящий диплом выдан

*Котоцкой  
Екатерине Викторовне*

в том, что она(а) с *19 августа 2009 г.* по *15 июля 2009 г.*

приняла(а) профессиональный переподготовочный (пп) курс

*ПОУ ВОО УЛУУ-ИИИ и ИИИ  
курса «Управление проектами России. Ф.А. Барыкина»*

по программе *«Оценка  
степени готовности (бизнеса)»*

Государственная и тестирование вынесла решение от *15 июля 2009 г.*

удостоверит право (соответствие квалификации) *Котоцкой*

*Екатерины Викторовны*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Оценка*

*степени готовности (бизнеса)»*

Диплом выдан в соответствии с приказом от *15 июля 2009 г.*

по инициативе *Котоцкой*

по инициативе *Котоцкой*

по инициативе *Котоцкой*

по инициативе *Котоцкой*

КОПИЯ

Диплом является государственной документацией  
о профессиональной деятельности



Диплом имеет право на ведение новой вступительной  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *124455*  
от *24 августа 2009 г.*









**ПОЛИС № 015-073-004853/20**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-004853/20 от 01.12.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Потоцкая Екатерина Евгеньевна</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>Свердловская обл. г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 51, кв.2</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>5 000 (Пять тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с 17.12.2020 по 16.12.2021г.</b>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) 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.  Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.  Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</i>

**Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"**  
Заместитель директора филиала в г. Екатеринбурге  
Шатрова Н.О.  
Действующий на основании Доверенности № 1122/19 от 30.12.2019 г.  
М.П.





**СВОД**

свободный  
оценочный  
департамент

Ассоциация саморегулируемая  
организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)  
ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23  
(БЦ «Clever Park»), офис 13  
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru) mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

Потоцкая Екатерина Евгеньевна

**ВЫПИСКА**

из реестра членов

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Потоцкой Екатерины Евгеньевны о том, что **Потоцкая Екатерина Евгеньевна** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «27» октября 2017 года за регистрационным номером 938.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление срока действия квалификационных аттестатов
000166-1	25.09.2017	Оценка недвижимости	ФБУ «ФРЦ»	25.09.2020		Срок действия продлен до 25.07.2021 г. в соответствии с Приложением №7 к Постановлению Правительства РФ от 03.04.2020 г. №440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», а также Постановлением Правительства РФ от 04.02.2021 г. № 109.
000167-2	25.09.2017	Оценка движимого имущества	ФБУ «ФРЦ»	25.09.2020		Срок действия продлен до 25.07.2021 г. в соответствии с Приложением №7 к Постановлению Правительства РФ от 03.04.2020 г. №440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», а также Постановлением Правительства РФ от 04.02.2021 г. № 109.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13.04.2021 г.  
Дата составления выписки 13.04.2021 г.

Руководитель  
Отдела контроля и ведения реестра членов  
Ассоциации СРОО «СВОД»



Я.А. Ткач



**ПОЛИС № 015-073- 004783/20**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 015-073-004783/20 от 16.06.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" (073), в редакции действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

*Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.abolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>ООО «Группа компаний «Метрикс»</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>РФ, 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, строение 23, оф. 13</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>100 000 000 (Сто миллионов ) рублей</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	<b>32 000,00 ( Тридцать две тысячи ) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно</b> <i>Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.</i> <i>В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право:</i> <i>расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке</i> <i>или</i> <i>отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «21» июня 2020 г. по «20» июня 2021г.</b>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</i> <i>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</i> <i>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</i> <i>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</i> <i>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</i>
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	<b>Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.</b>

Страховщик: ООО «Абсолют Страхование»  
Заместитель директора филиала по продажам в  
г. Екатеринбург

Шатрова Н.О.

Действующий на основании Доверенности № 1122/19  
от 30.12.2019 г.  
М.П.





Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» февраля 2013 г.  
Дата включения в реестр

№ 1  
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью  
«Группа компаний «Метрикс»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13  
Тел.: 8-800-333-87-38, [www.srosumma.ru](http://www.srosumma.ru)