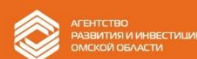




Омская торговая
промышленная палата



ОмГТУ



aroball
продвижение
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска



Омская торговая
промышленная палата



СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Земельные участки»

01.01.2019

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками рынка
недвижимости

ИНФОРМАЦИОННЫЕ
ПАРТНЕРЫ

likado .RU

ОМСКРИЭЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость
Новый Адрес

APPRAISER
ВЕСТИК ОЦЕНЩИКА .RU

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
STRANAESTATE .RU

Исследование рынка земельных участков	4
Методология исследования	5
Описание сегмента рынка.....	9
I. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики	10
1.1. Уторговывание	10
1.2. Ликвидность объектов	11
1.2.1. Период экспозиции.....	11
1.2.2. Тип сделки.....	12
1.2.3. Расходы на продажу объекта.....	12
1.3. Валовый рентный мультипликатор (ВРМ)	13
1.4. Ставка дисконтирования.....	13
1.5. Коэффициент капитализации	13
1.6. Передаваемые права.....	14
1.7. Коэффициенты аренды, применяемые для расчета годового размера арендной платы за земельные участки, относительно их кадастровой стоимости.....	16
1.8. Границы интервала нахождения рыночной стоимости	17
II. Вид использования. Межвидовые характеристики.....	18
2.1. Категория земельного участка	18
2.2. Сегменты и подсегменты рынка	19
2.3. Социальная функция земельных участков.....	21
2.4. Вид разрешенного использования (ВРИ).....	21
2.5. Вспомогательное назначение земельного участка	22
2.6. Доля земельного участка	22
III. Местоположение	22
3.1. Ценовое зонирование населенного пункта	23
3.2. Административное (территориальное) зонирование	29
3.3. Автомобильные дороги.....	31
3.3.1. Интенсивность движения транспорта.....	32
3.3.2. Расположение относительно ближайшей автодороги.....	32
3.3.3. Качество проезда	33
3.4. Удаленность от населенного пункта для земельных участков с/х назначения	34
3.5. Наличие ж/д путей, ведущих к объекту	35
IV. Физические и другие характеристики.....	36
4.1. Площадь (фактор масштаба)	36



4.2. Форма (геометрия участка)	37
4.3. Инженерно-геологические условия	38
4.4. Инженерные коммуникации.....	39
4.4.1. Электроснабжение	40
4.4.2. Водоснабжение	41
4.4.3. Водоотведение	42
4.4.4. Газоснабжение	43
4.4.5. Отопление.....	44
4.5. Застроенность участка	45
Выводы:	47
Приложения I	48
Приложения II.....	51
Приложения III	65

Исследование рынка земельных участков

Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости на постоянной основе ведет исследование рынка недвижимости в части определения основных показателей, оказывающих влияние на стоимость объекта. В экспертно-аналитическом исследовании рынка земли приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений.

Цель исследования: создание четкой структуры факторов, удобной в пользовании профессионалами: риэлторам при сравнении объектов и удобства работы с клиентами, аналитикам для использования данных с целью факторного анализа рынка, оценщикам при применении метода сравнения продаж и в частности при применении метода корректировок в соответствии с п.22 ФСО №7.

Значения, полученные в результате настоящего исследования, актуальны и применимы в силу характера динамики рынка на весь 2019 год и далее при условии сохранения фазы развития рынка или до публикации более актуальной версии исследования.

Фаза рынка как период, характеризующий определенную равномерность в динамике показателей рынка недвижимости может служить ориентиром сохранения или изменения величин ценообразующих факторов. Например, при переходе фазы рынка в период кризиса, спада или стагнации, торг значительно возрастает и, соответственно, корректировка по данному фактору смещается внутри его интервала от среднего значения к максимальному.

Ценообразующий фактор, как относительный показатель взаимосвязи ценности объекта от какой-либо его характеристики, имеет устойчивую природу и может сохранять свои значения в условиях значительной динамики рынка и даже смены фазы его состояния.

В том числе поэтому значения ценообразующих факторов, не исследовавшиеся ранее, но полученные в результате настоящего исследования, возможны к применению на любые ранние даты.

Исследование Омского совета экспертов возможно использовать для различных регионов Российской Федерации, так как основные тенденции на локальных рынках недвижимости в основном сонаправлены и многие зависимости повторяются, особенно в тех случаях, когда интересующая характеристика рынка ранее не исследовалась, либо исследование не имеет удовлетворяющей глубины. Омский регион является «среднестатистическим» и показателен для других регионов, а сам город Омск можно сопоставлять как с городами-миллионниками России, так и с другими городами с населением менее 1 млн. При этом необходимо сверять актуальность состава интервалов шкал факторов с учетом региональной специфики сегмента рынка недвижимости и сонаправленность действия ценообразующих факторов.

Типовой объект недвижимости является объектом недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка (согласно Приказа Минэкономразвития №226 от 12.05.2017 г. «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

Основные физические и иные характеристики типового объекта недвижимости (в том числе местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь, объем, расположение относительно транспортной инфраструктуры, степень подключения к объектам инженерных коммуникаций, состояние и возраст основных зданий и сооружений, а также другие его характеристики) должны быть описаны с учетом состояния соответствующего сегмента рынка на основе рыночной и иной информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

Типовой (эталонный) объект недвижимости – это объект, характеристики которого, соответствуют модальным, «наиболее типичным» значениям или интервалам шкал ценообразующих факторов сегмента рынка.

Объект, обладающий максимальным набором значений факторов, соответствующих «типичным» (модальным) интервалам шкал, может считаться типовым (эталонным) для сегмента рынка.

Сделать выводы о фактических характеристиках типового объекта в сегменте можно, рассмотрев максимальные интервалы гистограммы распределения объектов в каждой шкале ценообразующих факторов, как правило, принимаемый за расчетное базовое состояние, т.е. равный 1.

Методология исследования

В процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания в соответствии с требованиями п.22 д) ФСО №7.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от Экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Данное исследование, призванное выявить взаимосвязи, определить состав и величину ценообразующих факторов (элементов сравнения), является комбинированным по способу получения данных. Основной пул корректировок определен статистической обработкой экспертных мнений специалистов – профессиональных участников рынка недвижимости: оценщиков, аналитиков, риэлторов, брокеров. Средний стаж специалистов, принявших участие в исследовании, составил 7 лет, что говорит о достаточно высоком уровне представленного исследования. Кроме экспертных оценок, также применены нормативные показатели (в части технического состояния объекта оценки) – шкала определена на основе Приказа Росстата от 15.06.2016 г. N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов".

Настоящее исследование учитывает опыт и методологические основы, наработанные в ходе проведения исследований Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости, начиная с 2011 г., учитывая также самые современные разработки рабочей группы по исследованию рынка недвижимости Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков.

Ценообразование недвижимости — это деятельность субъектов по формированию цен объектов на рынке, в т.ч. путем их взаимодействия, основанная на объективных экономических законах спроса и предложения, ключевых принципах и структуре ценообразующих факторов.

Принципы ценообразования – постоянно действующая структура формирования цены объектов на рынке, определенная на основе объективных экономических законов развития рыночной экономики, и прежде всего закона стоимости, законов спроса и предложения.

Выявлено, что на рынке недвижимости выделяются два ключевых принципа ценообразования:

- *Субъективный (субъектный) принцип* — принцип, при котором в формировании цены наибольшее влияние оказывает субъект (собственник, продавец, агент), устанавливая цену, как «случайную» вносимую субъектом (собственником, продавцом, агентом и пр.) рынка величину, в соответствии со своими потребностями.
- *Принцип факторного ценообразования* — принцип, при котором формирование цены связано с анализом характеристик самого объекта, сопоставлением с другими аналогичными объектами, представленными на рынке.

Ценообразующий фактор — характеристика объекта или рынка, влияющая на формирование рыночной цены объекта в процессе экономической оценки субъектами его потребительских свойств, в т.ч. правовых, экономических, видовых, территориальных и физических.

Характеристики объектов рассматриваются Экспертами в свете действия следующих норм:

п. 10 ФСО №1 Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;

п.п. ж) п. 8 ФСО №3 Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки...

п.п. г) п. 11 ФСО №7 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

п. 13 ФСО №1 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений;

п.п. б) п. 22 ФСО №7 В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

п. 10 ФСО №3 В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Основной принцип построения шкалы каждого ценообразующего фактора заключается в определении интервалов физической шкалы состояния характеристики объекта от наилучшего по потребительским свойствам до наихудшего и, соответственно, от наибольшей цене к наименьшей. Для каждого ценообразующего фактора определено типичное состояние, которому соответствует наибольшее число объектов в сегменте.

Экономическая шкала фактора представляет собой набор корректировок к цене эталонного объекта, учитывающих различия цен в зависимости от соответствия характеристики объекта интервалу физической шкалы фактора.

Корректировка — это поправка на различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Т.е. фактически корректировка отображает величину отличия между ценами объектов с различающимися показателями и характеристиками.

Сравнивая объекты недвижимости, Эксперты выделяют 4 группы характеристик, относящихся к ценообразующим, а также к внешним факторам (элементам сравнения), в соответствии с п.п. з) п. 8 ФСО №3 и п.п. е) п. 22 ФСО № 7:

- I. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики — показатели рынка, учитывающие влияние внешней экономической ситуации, фазы развития и региональных особенностей рынка на цену объекта, в меньшей степени зависящие от характеристик конкретного объекта.
- II. Вид использования. Межвидовые характеристики — факторы, учитывающие разницу между объектами различных форматов, сегментов или подсегментов, видах фактического или наилучшего использования, частей или долей объектов, а также различия в правовом статусе и обременениях.
- III. Местоположение — факторы, учитывающие характеристики местоположения.
- IV. Физические и другие характеристики — факторы, учитывающие характеристики конкретных объектов, их параметрические характеристики, техническое состояние и улучшения объекта.

Настоящее исследование выполнено в формате фокус-групп. Метод фокус-группы (или, как его еще называют, фокусированное интервью) представляет собой по сути дела групповую дискуссию, в ходе которой выясняется отношение участников к тому или иному виду деятельности или продукту этой деятельности. Исследуемые показатели определялись как наиболее соответствующие типичным (модальным) значениям.

Типичное значение, определенное Экспертами для характеристики, отражает показатель, присущий типовому объекту.

В случае отличий объекта от типового состояния, значение корректировки может варьироваться в пределах указанного диапазона (от минимального к максимальному). Однако, на рынке могут встречаться экстремальные ситуации и состояния объекта, при которых значение корректировки может выходить за пределы указанного Экспертами диапазона.

При применении в рамках сравнительного подхода количественных методов оценки (метода регрессионного анализа, метода количественных корректировок и др.) необходимо подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (пп. а), д) п. 22 ФСО №7).

При подборе аналогов, учитывая пп. б) п. 11 ФСО №7 «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта»,

Эксперты рекомендуют следующий последовательный алгоритм «расширения» значений характеристик аналогов относительно объекта оценки (подбор аналогов «снизу вверх»):

во-первых, сначала в группе «Физические характеристики», т.е. подбирать объекты, характеристики которых входят в другие интервалы шкал факторов;

во-вторых, расширяя локацию и подбирая подобные объекты в иных территориях со схожим потенциалом местоположения;

в-третьих, возможно расширение рыночной информации за счет схожих видов объектов, смежных, более развитых сегментов с применением межвидовых и межсегментных корректировок;

в-четвертых, расширяя временной интервал подбора, виды передаваемых прав и иных экономических характеристик.

При этом, выбирая аналоги из иных сегментов, проводя коррекцию, экономические корректировки следует применять из «родного» сегмента, затем проводить межвидовую / межсегментную коррекцию, и только после их приведения к сегменту объекта оценки вводить корректировки на местоположение и физические характеристики из одного сегмента с объектом оценки (введение корректировок «сверху-вниз»).

Адекватное применение вышеуказанных алгоритмов позволяет методу сравнения продаж опережать все иные методы по точности оценки и соответствию реальному рынку.

В практике оценки земельных участков Эксперты рекомендуют следующую приоритетность в выборе оценщиком метода оценки. Наиболее точным и эффективным методом является метод сравнения продаж (метод корректировок). В случае выполнения условий п. 22 ФСО №7 (достаточно рыночной информации). При возможности корректного применения метода сравнения продаж применение иных подходов и методов не считается целесообразным в связи с их меньшей точностью и потенциально возможным искажением оценки и их дополнительное применение не рекомендуется.

Точность результатов применения метода сравнения продаж зависит от качества рыночной информации и погрешности, которая вносится корректировками и появляется в процессе согласования.

Метод выделения и метод остатка имеют меньшую точность, чем метод сравнения продаж, и это связано с дополнительным применением методов затратного и доходного подходов.

Точность результатов использования метода капитализации земельной ренты зависит от качества рыночной информации при определении дохода, генерируемого земельным участком, и погрешностью, вносимой применением коэффициента капитализации.

В методе распределения точность результатов зависит от погрешности, вносимой при применении коэффициента доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, а также отличием в плотности застройки, т.е. фактическим отношением площади объекта капитального строительства к площади земельного участка, на который распределяется стоимость.

Точность результатов применения метода предполагаемого использования напрямую зависит от погрешностей прогнозирования и погрешностью, вносимой применением методов доходного подхода.

Рекомендации по работе с рыночной информацией

На практике в профессиональной деятельности, связанной с исследованием рынка недвижимости и непосредственным применением рыночной информации для оценки стоимости объектов, в условиях неактивного рынка, в том числе при оценке на ретроспективу или для специфичных объектов недвижимости, количество аналогов ограничено, а рыночная информация по их характеристикам недостаточна. При малом количестве рыночных ofert (аналогов) Эксперты рекомендуют рассматривать все oferty, в том числе с недостаточной рыночной информацией по характеристикам, и производить досбор информации из заслуживающих доверия источников (путем осмотра, прозвона, по ГИС системам, данным Росреестра и т.п.). В случае невозможности сбора недостающей рыночной информации из достоверных источников рекомендуется формировать допущения, касающиеся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки в соответствии с п. 9 ФСО №1, и принимать в качестве характеристик объектов экспертно-аналитическую информацию об этих характеристиках в соответствии с п. 13 ФСО №3. При этом Эксперты рекомендуют в качестве отсутствующей рыночной информации принимать состояние характеристики соответствующее типичному значению шкалы фактора для сегмента.

Эксперты провели анализ рыночной информации и, глубоко изучив процесс формирования ofert субъектами, отметили следующее:

1. в офертах практически не содержится или редко указывается информация об условиях финансирования и продажи, возможности торга, передаваемых правах. Эти условия обсуждаются сторонами в переговорном процессе. Поскольку для расчётов используются рыночные данные об объектах недвижимости, полученные из источников массовой информации (печатные издания, специализированные порталы, официальные сайты агентств недвижимости и т.п.), которые предназначены для неограниченного круга потенциальных покупателей, условия продажи / предложения признавать рыночными, а условия финансирования – типичными. Аналоги в случае использования оферт в течение типичного срока экспозиции не нуждаются в корректировке по фактору «время продажи». Для скидки на уторговывание применять среднее значение интервала, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости. Для объекта по умолчанию принимается право собственности, если в объявлении не указано право аренды или не упоминается вид права.
2. очень часто указывают не фактический, а наиболее эффективный вид возможного использования объектов (сегмент рынка). Если в оферте указан вид использования и относительно данного вида установлена цена предложения, то именно данную рыночную информацию необходимо принимать для проведения сравнения.
3. место расположения объекта как правило, завуалировано, указывается только улица или ориентиры, чтобы потенциальный клиент не смог самостоятельно идентифицировать объект и обойти посредника. Редко описывается транспортная доступность, подъездные пути и наличие парковки. При применении метода корректировок, используя ориентировочные данные, а также иные характеристики объекта, приведенные в оферте (например, площадь, конфигурацию), необходимо идентифицировать объект на публичных картах по местоположению с наиболее возможной точностью: до административного округа (района), кадастрового квартала, ценовой зоны и т.п.
4. площадь объекта недвижимости не всегда указывается точно, значение специально незначительно искажается или округляется для упрощения в работе или усложнения идентификации объекта. Часто отсутствуют капитальность здания, техническое состояние, уровень отделки, наличие инженерных коммуникаций, этаж расположения. При невозможности достоверного уточнения площади данным искажением или округлением возможно пренебречь и использовать указанные в оферте данные, так как в большинстве случаев они не приводят к увеличению погрешности в расчётах.

Если в отношении характеристик в оферте информация отсутствует, то по шкале значений ценообразующего фактора, для аналога устанавливается типичное значение характеристики, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости. Наиболее типичное значение в экономической шкале фактора определено в размере коэффициента 1,00 и выделено шрифтом в таблицах Сборника. Данный вопрос ранее освещался Экспертами в «Рекомендациях по определению характеристик аналогов, используемых в качестве ценообразующих факторов» (http://www.areall.ru/analytical_articles/35).

Однако, на рынке могут встречаться ситуации и состояния объекта, при которых значение фактора может выходить за пределы рыночного диапазона. Но эту ситуацию, а, следовательно, величину фактора, возможно рассматривать как экстремальную, что требует дополнительных исследований.

Представление корректировок произведено в табличном виде с указанием физической и экономической шкалы фактора и для удобства применения в матричном виде, учитывающем все возможные комбинации сравнения.

Применение корректировок, представленных в виде коэффициентов, осуществляется произведением цены и соответствующего коэффициента. Применение процентных корректировок осуществляется путем прибавления корректировки к цене.

Описание сегмента рынка

Определение сегментов и подсегментов рынка земельных участков, а также принципы отнесения к ним объектов согласно п. 11б Федерального стандарта об оценке «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» произведено на основе Приказа Минэкономразвития № 540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и Единой системы типизации и классификации по версии Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости (<http://www.areall.ru/typing>) и более подробно приведено в Приложении №1 к настоящему Сборнику.

Сегмент рынка — это однородная группа объектов, выделяемая в результате дифференциации рынка по профилю типичного арендатора (пользователя) или инвестора, виду использования объектов, экономическому потенциалу местоположения, а также иным характеристикам, и имеющая единую природу действия ценообразующих факторов.

Сегменты, в свою очередь, подразделяются на подсегменты и субсегменты в соответствии со спецификой вида использования. Например, рассматривая весь сегмент земель коммерческого назначения можно выделить такие подсегменты как участки под застройку объектами офисного назначения, или участки под объекты торговли, или участки для размещения объектов общепита. В свою очередь участки торгового назначения имеют самостоятельный субсегмент, такой как размещение АЗС или СТО.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития № 540 от 01.09.2014 г. сформированы следующие сегменты рынка земельных участков.

Таблица 1. Сегменты рынка земельных участков

№ п/п	Сегменты рынка	Вид (деятельности) разрешенного использования
1	Сельскохозяйственная	Растениеводство, овощеводство, садоводство, выращивание зерновых, лекарственных и иных культур, сенокосение, выпас скота, питомники, ЛПХ. <i>Без размещения зданий и строений.</i>
2	Индивидуальная жилая	Размещение жилого дома и вспомогательных сооружений. Индивидуальная, малоэтажная, блокированная застройка, ЛПХ. Огородничество и садоводство граждан
3	Жилая многоэтажная	Многоэтажная, среднеэтажная жилая застройка и размещение объектов ее обслуживания и инфраструктуры, в т.ч. благоустройство и озеленение придомовых территорий, спортивные, детские, хозяйственные площадки, гаражи и автостоянки для хранения личного автотранспорта.
4	Общественная	Общественная, социальная, с размещением административных, образовательных, научных, медицинских объектов
5	Объекты истории, культуры и религии	Религиозная, историко-культурная, спортивно-зрелищная
6	Коммерческая	Предпринимательство, торговля, услуги, офисы, общественное питание, временное проживание (гостиницы, хостелы, кемпинги), развлекательные объекты, туризм, СТО, АЗС
7	Объекты рекреации	Парки, леса, водные объекты, природные, туристические, природоохранные, резервные
8	Дома отдыха, санатории	Лечебная, оздоровительная Размещение санаториев, профилакториев, лечебниц, а также объектов временного проживания с целью отдыха и лечения
9	Производственная	Производственная, складская, хозяйственная деятельность, т.ч. животноводство, переработка, ремонт. Размещение объектов всех сфер промышленности и животноводства, погрузочных терминалов, полигонов, добыча недр, а также вспомогательных объектов и санитарно-защитных зон.
10	Линейные объекты	Железнодорожные пути, трубопроводный транспорт, метрополитен, дороги, путепроводы, эстакады

Эксперты выделили пять основных базовых сегментов рынка земли, имеющих определенную степень развития, позволяющую проводить исследования. Все остальные виды объектов, подсегменты имеют меньшее развитие и их характеристики могут устанавливаться относительно более развитых сегментов рынка земли.

Наиболее экономически развитыми, «активными» сегментами рынка земельных участков являются:

Таблица 2. Экономически развитые сегменты рынка земельных участков

1	Сельскохозяйственная
2	Индивидуальная жилая
3	Жилая многоэтажная

4	Коммерческая
5	Производственная

К условно «неактивным» рыночным сегментам можно отнести следующие сегменты «Общественная», «Объекты истории, культуры и религии», «Объекты рекреации», «Дома отдыха, санатории», «Линейные объекты».

Ряд видов разрешенного использования, утвержденных Приказом Минэкономразвития №540 от 01.09.2014 г., являются «мультисегментными» и (или) «групповыми», так как включают в себя виды объектов, функционально относящиеся к различным сегментам рынка. Пример «мультисегментного» вида — код 1.8 в части сенокосения и выпаса относится к сельскохозяйственному сегменту, а в части размещения зданий к производственному сегменту. Пример «группового» вида — код 2 в части кодов.

В профессиональной деятельности специалистам следует земельные участки, имеющие мультисегментные виды, относить к виду (сегменту) их фактического или наиболее эффективного использования.

Соотнесение различий между сегментами и подсегмента, выявление зависимостей и определение корректировок представлено в Главе II. «Вид использования. Межвидовые характеристики».

I. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики

Экономические (мезолокальные) факторы, или экономические корректировки (элементы сравнения) — это группа экономических характеристик сегмента рынка, уровень влияния которых оказывается в основном в масштабе региона (населенного пункта), и характеризуют стадию развития рынка конкретного региона (фазу). Эти факторы непосредственно связаны с сегментом рынка, параметрами совершаемых операций (сделок) и экономическими характеристиками объекта.

В состав экономических характеристик включены наиболее часто используемые в практической работе оценщика и наиболее значимые факторы рынка исследуемого сегмента:

- уторговывание;
- ликвидность объектов;
- типичный период экспозиции;
- тип сделки;
- расходы на продажу объекта
- валовый рентный мультипликатор;
- ставка дисконтирования;
- коэффициент капитализации;
- передаваемые права;
- коэффициенты аренды, применяемые для расчета годового размера арендной платы за земельные участки, относительно их кадастровой стоимости.

Экономические корректировки, как правило, применяются к полной цене объекта.

1.1. Уторговывание

Уторговывание — процесс изменения цены объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта на этапе перехода от цены предложения (оферты) к цене сделки.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, так и покупатель рассчитывает на снижение стоимости возможной покупки.

В ходе исследования уторговывания необходимо учитывать две составляющие: долю сделок, в которых присутствует возможность торга и его величину.

В нижеприведенной таблице представлены интервалы, т.е. величины минимальных и максимальных значений торга, наиболее типичное его значение, а также доля сделок с возможностью торга.

Таблица 3. Уторговывание для земельных участков различных сегментов при продаже или аренде

№ п/п	Сегмент	Доля сделок с возможностью торга	Наиболее типичное значение торга, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1	Сельскохозяйственная	10	10	10	10
2	Индивидуальная жилая	10	10	10	10
3	Жилая многоэтажная	10	10	10	10
4	Коммерческая	10	10	10	10
5	Производственная	10	10	10	10

Эксперты сошлись во мнении, что уторговывание в текущем периоде времени является скидкой к цене продажи (т.е. стоимость снижается в процессе торга).

1.2. Ликвидность объектов

Ликвидность — это свойство объекта быть проданным в минимальные сроки и по наиболее выгодной (рыночной) цене, т. е. показатель скорости оборота недвижимости на свободном рынке, измеряемый сроком реализации без дополнительных скидок.

Определение ликвидности производится с учетом п. 9 ФСО № 9 «Оценка для целей залога» и Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога», «Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного / собственного капитала для целей залога» (рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности протокол от 25 ноября 2011 г.), в соответствии с которыми по срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 4. Показатели ликвидности

Низкая				Средняя	Высокая	
более 24 мес	12-24 мес	9-12 мес	6-9 мес	3-6 мес	1-3 мес	до 1 мес.

Срок реализации — период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки (<http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70005064/#10010#ixzz3KRmXBgCR>).

Ликвидность может быть определена рядом показателей, например, типичным периодом экспозиции, типом сделки, расходами на продажу объекта.

1.2.1. Период экспозиции

Период экспозиции, т.е. нахождение объекта на рынке, соответствует сроку реализации в случаях заключения сделки. Экспозиция объекта на рынке больше или меньше указанного срока может означать нерыночность предлагаемой цены объекта. Типичный период экспозиции является показателем ликвидности объекта соответствующей текущей фазе рынка.

Таблица 5. Типичные периоды экспозиции для земельных участков различного вида использования

№ п/п	Сегмент	более 24 мес.	18-24 мес.	12-18 мес.	9-12 мес.	6-9 мес.	3-6 мес.	1-3 мес.	до 1 мес.
1	Сельскохозяйственная	x	x	x	x				
2	Индивидуальная жилая				x	x	x	x	
3	Жилая многоэтажная			x	x	x	x		
4	Коммерческая				x	x	x	x	
5	Производственная			x	x	x	x		

Таблица 6. Типичные периоды экспозиции для земельных участков различного вида использования

№ п/п	Сегмент	Наиболее типичное значение, мес.	Минимальное значение, мес.	Максимальное значение, мес.
1	Сельскохозяйственная	10	10	10
2	Индивидуальная жилая	10	10	10
3	Жилая многоэтажная	10	10	10
4	Коммерческая	10	10	10
5	Производственная	10	10	10

1.2.2. Тип сделки

Корректировка на тип сделки является экономической, с целью показать заложенный в цене предложения дисконт, повышающий цену в случае альтернативной сделки или снижающий её в случае «срочной продажи».

- Быстрый (срочный) выкуп — это покупка объекта риелторской или инвестиционной компанией без выставления на продажу со значительным дисконтом и максимально быстрым выходом на сделку, как правило, в течение трех-пяти дней с момента обращения (это минимальный срок, необходимый для проверки правоустанавливающих документов на объект).
- Срочная продажа — сделка, предполагающая быструю, ускоренную продажу, а также любой вид операций со снижением срока экспозиции объекта на рынке. Размер скидки, применяемый для увеличения ликвидности объекта (R_n) определяет снижение сроков экспозиции для попадания в интервал высокой ликвидности (1-3 мес.). Данный показатель используется для расчета ликвидационной стоимости объекта.
- Чистая продажа — тип сделки, когда объект полностью готов к ее совершению, а типичный покупатель и продавец исходят из среднерыночных сроков и цен.
- Альтернативная продажа – сделка, при которой взамен продаваемого объекта необходимо купить иной, вследствие чего образуется цепочка из продавцов и покупателей, затраты на удовлетворение всех звеньев которой закладываются в цену, или продавец не торопится с продажей, увеличивая тем самым срок экспозиции объекта на рынке.

Таблица 7. Скидка на срочную продажу земельных участков относительно типа сделки «Чистая продажа»

№ п/п	Сегмент	Быстрый выкуп, %	Срочная продажа
			Скидка, применяемая для увеличения ликвидности объекта (R_n), %
1	Сельскохозяйственная		
2	Индивидуальная жилая		
3	Жилая многоэтажная		
4	Коммерческая		
5	Производственная		

Эксперты отметили отсутствие на рынке земли такого типа сделок как альтернативная продажа.

1.2.3. Расходы на продажу объекта

Расходы на продажу объекта (R_p) — это отражение затрат на реализацию объекта (юридическое переоформление прав собственности, комиссионные риэлторам, страхование, услуги нотариуса и т.д.). Данный показатель используется для расчета ликвидационной стоимости объекта.

Ликвидационная стоимость — расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (ФСО № 2).

Услуги специализированных организаций, занимающихся переоформлением прав на объекты недвижимости, зачастую оказываются комплексно и тариф на них зависит от «сложности» объекта, срока экспозиции и интенсивности маркетинга, а также зачастую определяется стоимостью самого объекта, но не может составлять менее 15 000 рублей.

Таблица 8. Значение расходов на продажу объектов в процентах от стоимости объекта

№ п/п	Сегмент	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1	Сельскохозяйственная			
2	Индивидуальная жилая			
3	Жилая многоэтажная			
4	Коммерческая			
5	Производственная			

1.3. Валовый рентный мультипликатор (ВРМ)

Величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, обуславливающим методы соотношения цены и дохода.

Валовый рентный мультипликатор — показатель отношения цены продажи к валовому доходу объекта недвижимости.

Под валовым доходом понимается потенциальный валовый доход от объекта недвижимости, т.е. произведение арендопригодной площади объекта на годовую рыночную ставку аренды, а также иные доходы от объекта недвижимости.

Таблица 9. Значение Валового рентного мультипликатора по данным исследования

№ п/п	Сегмент	Наиболее типичное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
1	Сельскохозяйственная			
2	Индивидуальная жилая			
3	Жилая многоэтажная			
4	Коммерческая			
5	Производственная			

Значения валового рентного мультипликатора для сегмента «Сельскохозяйственной» земли следует рассматривать как ориентиры, находящиеся в стадии исследования и апробации. В связи с чем просим практикующих специалистов сообщить дополнительно свой расчетный опыт в моделировании данных величин.

Валовый рентный мультипликатор для сегментов индивидуального и многоэтажного жилья определялся исходя из доходности инвестора (девелопера) в соответствующие проекты и, следовательно, с учетом сроков реализации данных проектов, как правило, находящихся в интервале от 1 до 5 лет.

1.4. Ставка дисконтирования

Ставка дисконтирования (от англ. "Discount rate") — процентная ставка дохода (норма отдачи, прибыли) на капитал, представляет собой доходность инвестиций в аналогичную недвижимость (пп. г п. 23 ФСО №7), т.е. норму прибыли на капитал, запрашиваемую инвестором с учетом рисков отрасли. Используется для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем, т.е. для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

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

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

Таблица 10. Ставка дисконтирования для земельных участков

№ п/п	Сегмент	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1	Сельскохозяйственная			
2	Индивидуальная жилая			
3	Жилая многоэтажная			
4	Коммерческая			
5	Производственная			

1.5. Коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации — это отношение годовой величины чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, к его рыночной стоимости.

При определении коэффициента капитализации учитываются две его составляющие: как сама ставка доходности инвестиций (капитала), получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и норма возврата капитала (применяемая только к изнашиваемой части активов), затраченного на приобретение объекта.

Так как расчет коэффициента капитализации для определения рыночной стоимости земельных участков, не содержит корректировки на норму возврата капитала (по теории оценки), итоговая ставка капитализации идентична рассчитанной ставке дисконтирования и указывается в формате коэффициентов.

Таблица 11. Коэффициент капитализации для земельных участков

№ п/п	Сегмент	Наиболее типичное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
1	Сельскохозяйственная	0,08	0,05	0,10
2	Индивидуальная жилая	0,08	0,05	0,10
3	Жилая многоэтажная	0,08	0,05	0,10
4	Коммерческая	0,08	0,05	0,10
5	Производственная	0,08	0,05	0,10

1.6. Передаваемые права

Учет прав при оценке объектов проводится в соответствии с п. 8 и пп. е) п. 22 ФСО № 7.

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Для земельных участков типичной сделкой является передача права собственности, однако также встречаются и предложения по продаже права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права аренды, права безвозмездного срочного пользования, права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Согласно п. 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ продолжительность договоров аренды зависит от использования земельных участков. Выявлены следующие интервалы физической шкалы данного фактора:

До 3 лет (краткосрочная аренда) — в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства; в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта, в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества.

От 3 до 10 лет — на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений.

От 10 до 25 лет — в случае предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства

От 25 до 49 лет — для размещения линейных объектов; в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них.

Таблица 12. Интервалы шкалы фактора «передаваемые права»

№ п/п	Сегмент	Собственность	Аренда более 49	Аренда от 25 до 49 лет	Аренда от 10 до 25 лет	Аренда от 3 до 10 лет	Аренда до 3 лет
1	Сельскохозяйственная	0,08	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
2	Индивидуальная жилая	0,08	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
3	Жилая многоэтажная	0,08	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
4	Коммерческая	0,08	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
5	Производственная	0,08	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05

Таблица 13. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «передаваемые права» земельных участков сегмента «Сельскохозяйственная»

Объект аналог \ Объект оценки	Собственность	Аренда более 49	Аренда от 25 до 49 лет	Аренда от 10 до 25 лет	Аренда от 3 до 10 лет	Аренда до 3 лет
Собственность	1,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Аренда более 49	0,80	1,00	0,80	0,80	0,80	0,80
Аренда от 25 до 49 лет	0,80	0,80	1,00	0,80	0,80	0,80
Аренда от 10 до 25 лет	0,80	0,80	0,80	1,00	0,80	0,80
Аренда от 3 до 10 лет	0,80	0,80	0,80	0,80	1,00	0,80
Аренда до 3 лет	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	1,00

Таблица 14. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «передаваемые права» земельных участков сегмента «Индивидуальная жилая»

Объект аналог \ Объект оценки	Собственность	Аренда более 49	Аренда от 25 до 49 лет	Аренда от 10 до 25 лет	Аренда от 3 до 10 лет	Аренда до 3 лет
Собственность	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75
Аренда более 49	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80
Аренда от 25 до 49 лет	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
Аренда от 10 до 25 лет	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
Аренда от 3 до 10 лет	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95
Аренда до 3 лет	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00

Таблица 15. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «передаваемые права» земельных участков сегмента «Жилая многоэтажная»

Объект аналог \ Объект оценки	Собственность	Аренда более 49	Аренда от 25 до 49 лет	Аренда от 10 до 25 лет	Аренда от 3 до 10 лет	Аренда до 3 лет
Собственность	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75
Аренда более 49	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80
Аренда от 25 до 49 лет	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
Аренда от 10 до 25 лет	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
Аренда от 3 до 10 лет	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95
Аренда до 3 лет	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00

Таблица 16. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «передаваемые права» земельных участков сегмента «Коммерческая»

Объект аналог \ Объект оценки	Собственность	Аренда более 49	Аренда от 25 до 49 лет	Аренда от 10 до 25 лет	Аренда от 3 до 10 лет	Аренда до 3 лет
Собственность	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75
Аренда более 49	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80
Аренда от 25 до 49 лет	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
Аренда от 10 до 25 лет	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
Аренда от 3 до 10 лет	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95
Аренда до 3 лет	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00

Таблица 17. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «передаваемые права» земельных участков сегмента «Производственная»

Объект аналог \ Объект оценки	Собственность	Аренда более 49	Аренда от 25 до 49 лет	Аренда от 10 до 25 лет	Аренда от 3 до 10 лет	Аренда до 3 лет
Собственность	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75
Аренда более 49	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80
Аренда от 25 до 49 лет	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
Аренда от 10 до 25 лет	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
Аренда от 3 до 10 лет	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95
Аренда до 3 лет	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00

При исследовании данного вопроса важным фактором является остаточный срок в соответствии с действующим договором аренды. Рассчитать влияние остаточного срока аренды на рыночную стоимость права аренды можно на основе функции, определенной в соответствии с данными исследования.

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения характерен такой тип сделки, как продажа пая в земельном участке (обозначенной доли). Понятие земельного пая определяется как право определенного субъекта на часть в общем праве собственности на земельный надел, который принадлежит к землям сельскохозяйственного назначения.

Таблица 18. Интервал шкалы фактора «передаваемые права» для земельного пая на землях сельскохозяйственного назначения

Вид объекта	Собственность	Продажа пая в общем праве собственности на земельный надел земель сельхозназначения
Земли с/х		

Таблица 19. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «передаваемые права» для земельного пая на землях сельскохозяйственного назначения

Объект оценки \ Объект аналог	Собственность	Продажа пая в общем праве собственности на земельный надел земель сельхозназначения
Собственность		
Продажа пая в общем праве собственности на земельный надел земель сельхозназначения		

1.7. Коэффициенты аренды, применяемые для расчета годового размера арендной платы за земельные участки, относительно их кадастровой стоимости

Коэффициент аренды представляет собой коэффициент доходности объекта, применяемый к его рыночной стоимости, позволяет определить величину годового арендного платежа (дохода) от объекта недвижимости.

В соответствии с исследованиями 2018 года, проведенными с целью экономического обоснования величины арендной платы в рамках государственного контракта с Министерством имущественных отношений Омской области и муниципального контракта с Департаментом имущественных отношений Администрации города Омска утверждены нормативные акты Постановление Правительства Омской области №419-п от 28.12.2018 г. и Решение Омского городского совета №138 от 10.04.2019 г., устанавливающие размеры коэффициентов, приведенные в таблице ниже. Так как значения коэффициентов, установленные нормативными актами базируются на исследованиях рынка и имеют экономическое обоснование, Эксперты рекомендуют использование данных величин в практической профессиональной деятельности.

Таблица 20. Коэффициенты аренды, применяемые для расчета годового размера арендной платы за земельные участки, относительно их кадастровой стоимости

№ п/п	Группа и вид использования в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. №540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"	Минимальная граница интервала коэффициента аренды, %	Итоговая величина коэффициента аренды, %	Максимальная граница интервала коэффициента аренды, %
1	2. Жилая застройка. Виды: 2.1.1; 2.5; 2.6	1,1	2,6	4,2
2	2. Жилая застройка. Виды: 2.1; 2.2; 2.3	0,4	0,8	1,2
3	6. Производственная деятельность. Виды: 2.7.1; 4.9	1,4	2,5	3,7
4	13. Ведение огородничества СОД. Виды: 13.1; 13.2; 13.3	0,6	0,9	1,3
5	4. Предпринимательство. Виды: 3.3; 4.2; 4.3; 4.4; 4.6; 4.8; 4.9.1; 4.10	3,0	5,9	8,7
6	5. Отдых (рекреация). Виды: 2.4; 4.7	2,9	4,5	6,1
7	3. Общественное использование объектов капитального строительства 4. Предпринимательство. Виды: 4.1; 4.5	2,9	4,5	6,1
8	5. Отдых (рекреация). Виды: 5.2; 5.2.1; 5.3; 5.5; 9.2; 9.2.1	1,9	3,1	4,2
9	6. Производственная деятельность. Виды: 1.15; 1.18; 6.1; 6.2; 6.2.1; 6.3; 6.3.1; 6.4; 6.5; 6.6; 6.8; 6.9; 6.11	1,7	3,0	4,4
10	6. Производственная деятельность. Виды: 2.7; 3.1; 6.7; 6.7.1	1,7	2,8	3,9
11	7. Транспорт. Виды: 7.3; 7.4	1,8	2,6	3,5
12	11. Водные объекты. Виды: 5.4; 11.0; 11.1; 11.2; 11.3	0,5	1,1	1,7
13	7. Транспорт. Виды: 6.10; 7.1; 7.2; 7.5	1,6	2,7	3,8
14	5. Отдых (рекреация). Виды: 9.0; 9.1; 10.1; 10.2; 10.3; 10.4	0,9	1,7	2,4
15	1. Сельскохозяйственное использование. Виды: 1.1; 1.2; 1.3; 1.4; 1.5; 1.6; 1.7; 1.8; 1.9; 1.10; 1.11; 1.12; 1.13; 1.16; 1.17	0,6	1,1	1,6
16	3. Общественное использование объектов капитального строительства. Виды: 8.0; 8.1; 8.2; 8.3; 8.4; 12.0; 12.3	0,4	0,8	1,2
17	3. Общественное использование объектов капитального строительства. Виды: 1.14; 3.2; 3.4; 3.4.1; 3.4.2; 3.5; 3.5.1;	2,7	4,2	5,8

3.5.2; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9; 3.9.1; 3.10; 3.10.1; 3.10.2; 5.1; 9.3; 12.1; 12.2			
--	--	--	--

Базой для применения коэффициентов аренды вышеуказанных исследований была определена Экспертами кадастровая стоимость земельных участков как наиболее «доступная» и «устойчивая» величина. А учитывая достаточно эффективно действующий механизм установления кадастровой стоимости в размере рыночной в рамках деятельности комиссии Росреестра, Эксперты считают возможным применение данных коэффициентов для расчета годового размера арендной платы за земельные участки, относительно их рыночной стоимости.

1.8. Границы интервала нахождения рыночной стоимости

Рыночная стоимость «как наиболее вероятная цена...» по определению имеет вероятностную природу и, являясь математически расчетной величиной, лежит внутри рыночного диапазона цен, обусловленного экономическими законами и принципами ценообразования (см. Раздел «Методология исследования»). Вышеуказанная модель нормативно закреплена требованиями п. 26 ФСО №1, п. 14 ФСО №3, п. 30 ФСО №7.

Методология определения границ интервала нахождения рыночной стоимости более подробно освещена в:

- Точность и неопределенность оценки: проблемы, пути решения. Журнал «Регистр оценщиков» №11 от 04.06.2012г.
- Как распределены цены на рынке гомогенных товаров?
(http://www.labrate.ru/discus/messages/33870/_____37902.pdf);
- Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости
(https://srosovvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf).

Следует отметить, что размер интервала нахождения рыночной стоимости зависит не только от сегмента рынка, но в первую очередь от его развитости и оборачиваемости объектов (частоты сделок), т.е. распространенность (количество) объектов и территориальная активность.

В случае недостаточности данных, т.е. объективного отсутствия возможности математически рассчитать интервал нахождения рыночной стоимости при оценке объектов недвижимости, возможно использовать таблицу для вычисления возможных границ интервала, в которых может находиться рыночная стоимость, опубликованную в исследовании СРО «Экспертный совет».

Таблица 21. Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объектов оценки, %

Объект аналог Объект оценки		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
развитость рынка	низкая (депрессивные регионы); объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/-30	+/-20	+/-15
	средняя (региональные центры)	+/-25	+/-15	+/-10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/-20	+/-10	+/-5

II. Вид использования. Межвидовые характеристики

К группе «Вид использования. Межвидовые характеристики» отнесены корректировки, учитывающие различия между сегментами рынка, категориями земельных участков и видами разрешенного использования.

Определение видов объектов, а также сегментов рынка строится в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки:

- п. 10 ФСО №7 Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.
- пп. б) п. 10 ФСО №7 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- пп. в) п. 10 ФСО №7 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- пп. д) п. 10 ФСО №7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.
- пп. б) п. 22 ФСО №7 В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- пп. д) п. 22 ФСО №7 При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В ходе исследования Эксперты руководствовались:

- Приказом Минэкономразвития №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Решением №201 от 10.12.2008 г. «Об утверждении землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области»;
- Приказом Минэкономразвития №226 от 12.05.2017 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
- Приказом №50-п от 20.11.2014 г. «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Омской области».

В условиях неактивного рынка расширение рыночной информации за счет объектов схожих видов или смежных, более развитых сегментов (категорий) с применением межвидовых и межсегментных корректировок является необходимым условием исполнения требований пп. б) п. 11 ФСО №7 (см. Раздел «Методология исследования»), а иногда является единственной возможностью применения методов оценки и получения наиболее точных результатов при расчете стоимости объектов.

2.1. Категория земельного участка

Категория земель – это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои коррективы в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.

В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

1. Земли населённых пунктов.
2. Земли промышленности, специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).
3. Земли сельскохозяйственного назначения.

Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке.

Таблица 22. Физическая и экономическая шкала фактора «Категория земель»

Земли запаса	Земли водного фонда	Земли лесного фонда	Земли ООПТ	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли населённых пунктов
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населённых пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населённого пункта. Учитывая разнообразие использования объектов, специалист может самостоятельно определять значения из указанных в таблице границ диапазона, основываясь на анализе рыночной информации с учетом своей практической профессиональной квалификации.

Например, земли карьеров, линейных объектов и т.п. на землях промышленности, сельского хозяйства и иных категорий могут быть сопоставимы, а участки санаториев, фактически соседствующие на землях населённых пунктов или категориях лесного фонда или сельскохозяйственных, также могут иметь меньшее отличие.

Таблица 23. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Объект оценки \ Объект аналог	Земли населённых пунктов	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Прочие категории
Земли населённых пунктов	1,00	1,00	1,00	1,00
Земли пром-ти, спец. назначения	1,00	1,00	1,00	1,00
Земли сельскохозяйственного назначения	1,00	1,00	1,00	1,00
Прочие категории	1,00	1,00	1,00	1,00

2.2. Сегменты и подсегменты рынка

Нормативный перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства установлен Приказом Минэкономразвития №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 155 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). В настоящий момент проходят процессы актуализации кадастровой и градостроительной документации в соответствии с вышеуказанным приказом. Текущий период является переходным относительно установления видов разрешенного использования земель, так как одновременно действуют нормативные акты, содержащие предыдущую группировку видов разрешенного использования, например, в землях населённых пунктов на 17 ВРИ (например, Приказ №50-п от 20.11.2014 г. «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов Омской области») и Приказом Минэкономразвития №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», а также различные градостроительные регламенты, имеющие собственные виды, не в полной мере коррелирующие с земельным законодательством. В связи с чем в градостроительной сфере необходимо актуализировать местное и федеральное законодательство с применением единого классификатора, а в практической деятельности специалистам необходимо

гармонизировать фактические виды разрешенного использования с нормативно установленными. Примеры, приведены в Таблицах 1 и 2 Приложения I.

Вид разрешенного использования - это важный параметр, определяющий возможные способы функционального использования земельного участка и объектов капитального строительства, учитываемый отнесением объекта в соответствующий сегмент рынка.

Распространенным сегментом на рынке земли является сегмент «Индивидуальной жилой» земли. Остальные сегменты рассчитываются относительно земельных участков под индивидуальную застройку. «Неактивные» сегменты рынка земли рассчитываются с применением корректировки на социальный и общественный вид использования или вспомогательный.

Соотнесение потенциала ценности земельных участков различных сегментов представлено в Таблице 25.

Таблица 24. Соотнесение сегментов рынка

Индивидуальная жилая	Жилая многоэтажная	Коммерческая	Производственная

Таблица 25. Матрица корректировок

Объект оценки \ Объект аналог	Индивидуальная жилая	Жилая многоэтажная	Коммерческая	Производственная
Индивидуальная жилая				
Жилая многоэтажная				
Коммерческая				
Производственная				

К сегменту «Коммерческих» земель помимо объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, включены также объекты обслуживания автотранспорта, в т.ч. участки под размещение СТО, шиномонтажа, автосервисы, автокомплексы, заправочные станции и т.д. В связи с этим, исследование опроса экспертного мнения выявило различие в стоимости объектов основного назначения для данного вида разрешенного использования и участков, предоставляемых под объекты автомобильного сервиса.

Таблица 26. Корректировка на предназначение участков сегмента «Коммерческая» земли для размещения объектов автомобильного сервиса

Участки сегмента «коммерческая» земля, предоставленные под объекты торговли, общественного питания, бытового сервиса	Участки сегмента «коммерческая» земля, предоставленные под объекты автомобильного сервиса

Таблица 27. Матрица корректировок для земельных участков сегмента «Коммерческая» земли, предназначенных для размещения объектов автомобильного сервиса

Объект оценки \ Объект аналог	Участки сегмента «коммерческая» земля, предоставленные под объекты торговли, общественного питания, бытового сервиса	Участки сегмента «коммерческая» земля, предоставленные под объекты автомобильного сервиса
Участки сегмента «коммерческая» земля, предоставленные под объекты торговли, общественного питания, бытового сервиса		
Участки сегмента «коммерческая» земля, предоставленные под объекты автомобильного сервиса		

В сегменте «Сельскохозяйственная» земля Экспертами выделено три подсегмента:

- пашни;
- луга и пастбища;
- леса.

Таблица 28. Корректировка на предназначение земельных участков сельскохозяйственного назначения под пашни для использования под луга, пастбища и леса

Участки сегмента "Сельскохозяйственная", предоставленные под пашни	Участки сегмента "Сельскохозяйственная", предоставленные под луга, пастбища	Участки сегмента "Сельскохозяйственная", предоставленные под леса
---	---	---

Таблица 29. Матрица корректировок для земельных участков сельскохозяйственного назначения, предназначенных под пашни, луга, леса

Объект аналог Объект оценки	Участки сегмента "Сельскохозяйственная", предоставленные под пашни	Участки сегмента "Сельскохозяйственная", предоставленные под луга, пастбища	Участки сегмента "Сельскохозяйственная", предоставленные под леса
Участки сегмента "Сельскохозяйственная", предоставленные под пашни	---	---	---
Участки сегмента "Сельскохозяйственная", предоставленные под луга, пастбища	---	---	---
Участки сегмента "Сельскохозяйственная", предоставленные под леса	---	---	---

Значения данной корректировки для сегмента «Сельскохозяйственной» земли следует рассматривать как ориентиры, находящиеся в стадии исследования и апробации. В связи с чем просим практикующих специалистов сообщить дополнительно свой расчетный опыт в моделировании данных величин.

2.3. Социальная функция земельных участков

К социальной функции участков относят объекты, основным видом разрешенного использования которых является возможность размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ 17). Данные объекты крайне редко попадают на открытый рынок для размещения объектов в соответствии с их видом разрешенного использования, однако, при оценке могут использоваться аналогичные по локационным и техническим характеристикам объекты, отнесенные по виду разрешенного использования к активным ВРИ в коммерческом обороте, таким как ВРИ 5,7.

Таблица 30. Корректировка на наличие социальной функции у земельных участков

участок коммерческого назначения в активном обороте	участок предоставлен для размещения социальных объектов: школ, д/с, религиозных сооружений и т.д.
*,**	*,**

Данная корректировка в том числе учитывает общественное использование земель, находящихся в частной собственности, но при этом при наложении сервитута данное использование приводит к значительному снижению актива.

2.4. Вид разрешенного использования (ВРИ)

Эксперты, рассмотрев все множество видов разрешенного использования вышеприведенных нормативных документов (стр. 18), пришли к выводу, что не номер кода и не наименование вида разрешенного использования, указанный в его документах, определяет ценность земли, а сегмент рынка, к которому участок может быть отнесен в соответствии с наиболее эффективным его использованием при соответствующей правовой возможности.

Необходимо корректно установить вид объекта, отнести его к соответствующему сегменту, а затем производить расчет стоимости на основе рыночной информации сегмента рынка в соответствии с пп. 6) п. 11 ФСО №7.

Внутри одного сегмента между видами разрешенного использования разницы нет или она формальна, различие может проявляться при наличии социальной функции или вспомогательном использовании.

2.5. Вспомогательное назначение земельного участка

Во всех сегментах, в любом виде разрешенного использования могут встречаться участки со вспомогательным характером фактического использования.

К вспомогательному назначению или использованию земельного участка относят участки, которые не могут быть застроены типичными для сегмента объектами недвижимости ввиду своей формы, местоположения, ограничений по площади и иных обременяющих условий (охранных зон, сервитуты и т.п.), а могут служить в качестве проездов, для размещения транспортных путей в т.ч. железнодорожных, площадок для маневрирования, парковок, линейных объектов, в т.ч. инженерных коммуникаций, вспомогательных сооружений, или в силу ограничений возможно их только временное использование, в т.ч. складирование (перевалка, пересыпь) при перегрузке товаров и т.д.

Эксперты отметили, что стоимость земельных участков, имеющих полностью или частично вспомогательное использование, ниже стоимости аналогичных участков основного назначения пропорционально площади, имеющей выше указанное ограничение. При этом оценщик вправе самостоятельно определять размеры частей участка, имеющих ограничения, с учетом фактической возможности их использования, руководствуясь п. 9 и п. 13 ФСО №3, а также п. 7 ФСО №7.

Таблица 31. Шкала корректировок на вспомогательное использование земельного участка

Сегмент	Участок основного назначения	Участок вспомогательного назначения
Коммерческая	-10%	-10%
Прочие	-10%	-10%

2.6. Доля земельного участка

Доля стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости является предметом детального изучения Экспертов в различных сегментах рынка недвижимости. Эксперты рынка недвижимости Омского региона в ходе исследования выявили следующие зависимости:

Таблица 32. Стоимость доли земельного участка в едином объекте недвижимости

Сегмент	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Индивидуальная жилая	100%	100%	100%
Жилая многоквартирная	100%	100%	100%
Коммерческая	100%	100%	100%
Производственная	100%	100%	100%

Доля стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости определяется для «активных» сегментов, а относительно них устанавливаются значения для «неактивных» сегментов.

Сегменты неактивного рынка (линейные объекты, объекты истории и культуры и т.д.), как правило, уникальны, имеют индивидуальную плотность застройки и т.п. и, соответственно, определение доли земли индивидуально для подобных объектов.

III. Местоположение

Местоположение - это одно из наиболее важных условий при выборе объекта недвижимости, являющееся ключевым фактором его ценообразования.

Существуют множество параметров, по которым можно охарактеризовать местоположение. Выделим основные из них:

- Престижность (благоустройство микрорайона, архитектурный тип, величина вложений в развитие микрорайона, средний показатель уровня жизни в микрорайоне и т.д.);
- Перспективы развития микрорайона (строительство новых домов, детских садов, торговых комплексов и т.д.);
- Экология (уровень загрязненности, наличие зеленых зон рядом с объектом);
- Транспортное сообщение;
- Характер окружающей застройки (типы зданий, их качество, характер прилегающих территорий);
- Социальная инфраструктура (продуктовые магазины, торговые комплексы, места отдыха, образовательные учреждения и т.д.);

- Близость объекта к местам досуга, работы, образования и другим, важным с точки зрения покупателя.

Местоположение – это обобщающая характеристика, учитывающая (синтезирующая) потенциал территории объекта. При этом данный ценообразующий фактор необходимо рассматривать как экономический потенциал места, а не геометрический, геодезический или географический в их узком понимании. Например, в различных частях города или района могут встречаться территории со схожим уровнем цен, т.е. с одинаковым экономическим потенциалом, при этом ценность соседних земельных участков, обусловленная различными факторами местоположения, такими как смена типа застройки или функционал градостроительной зоны и т.п., может отличаться. Соответственно, не метры или координаты близости объектов определяют их экономическую сопоставимость, а профессиональная оценка экономического потенциала территории. Данная логика полностью соответствует рекомендациям пп. б) п. 11 ФСО №7 «определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Местоположение объекта прямым образом указано в качестве элемента сравнения и должно учитываться в рамках Сравнительного подхода в соответствии с пп. е) п. 22 ФСО №7.

В состав факторов местоположения Экспертами включены следующие характеристики:

1. Ценовое зонирование населенного пункта.
2. Административное (территориальное) зонирование.
3. Автомобильные дороги с учетом интенсивности движения транспорта, близости к автодорогам и качества проезда.
4. Удаленность от населенного пункта для земельных участков с/х назначения.
5. Наличие ж/д путей, ведущих к объекту.
6. Пешеходный трафик.
7. Факторы, негативно и благоприятно влияющие на экологичность места, района, территории (учтено в зонировании).

Эксперты также отмечали, что существует ряд факторов также имеющих влияние на стоимость земельных участков, например экологичность, которая учтена фактором «Ценовое зонирование», а также «Пешеходный трафик», который по мнению Экспертов оказывает влияние на доступность, доходность и ценность недвижимости, однако требует проведения специализированных работ по исследованию. Также можно отметить влияние на ценность недвижимости «негативных» и «позитивных» объектов, таких как свалки, тюрьмы или скверы, социальные объекты и т.п. Но недостаточная их изученность пока не позволяет включить точные числовые значения корректировок в Настоящий сборник.

Цена недвижимости – это экономическая характеристика местоположения, включающая оценку потенциала, в т.ч. доходности, инфраструктуры, застроенности, экологичности и т.п.

Экономический потенциал местоположения возможно оценивать различными методами, в т.ч. через действующее (признанное рынком) ценовое (оценочное) зонирование, оценку влияния на ценообразование статуса населенного пункта, расположение объекта внутри населенного пункта и т.п.

3.1. Ценовое зонирование населенного пункта

Правовую основу зонирования территорий составляют нормы Земельного и Градостроительного кодексов РФ. В этих документах, как и в практике муниципального управления, зонирование территорий, в т.ч. населённых пунктов проводится на основе трех основных факторов (критериев): функционального, правового и экономического (ценового).

Функциональное зонирование предполагает использование разных участков (зон) городской территории для различных целей (функций). Их перечень определен Земельным кодексом РФ (ст. 85). Соблюдение требований к функциональному зонированию территории города контролируется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

Правовое зонирование устанавливает систему разрешений и ограничений по использованию отдельных участков территории населённого пункта. Градостроительный кодекс РФ характеризует правовое зонирование как деятельность органов местного самоуправления в области разработки и

реализации правил застройки территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований.

Административное зонирование (административно-территориальное устройство) - разделение территории населенного пункта на части (административно-территориальные единицы), в соответствии с которым строится система местных органов власти.

Ценовое зонирование осуществляется органом местного самоуправления на основании установленных земельным кадастром базовых цен на отдельные земельные участки. Органы местного самоуправления при установлении ставок земельного налога, размеров арендной платы за земельные участки, нежилые помещения и другие объекты недвижимости на различных участках городской территории могут дифференцировать их с учетом транспортной доступности, инженерной обеспеченности и престижности. Такое зонирование позволяет через систему повышающих и понижающих коэффициентов экономически стимулировать освоение территорий, в которых заинтересован город, и взимать повышенную плату в бюджет города с престижных участков. Политика зонирования территории города (функционального, правового, ценового) является важным фактором регулирования его развития, привлечения инвестиций, ограничения застройки отдельных участков, максимизации доходов от использования территории.

Ценовое зонирование — разграничение, обособление и группировка территорий, *основанные на экономической оценке их потенциала, определяемого доходностью и рыночными ценами земли и объектов недвижимости, с учётом их вида использования, и соответственно имеющие общий состав и схожие принципы действия ценообразующих факторов*, а так же правовой режим и функционал землепользования.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ЦЕНОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ

1. Информационное обеспечение участников рынка экономическими, в т.ч. ценовыми показателями территорий, которые могут быть использованы для сравнения экономического потенциала этих территорий, а также различных объектов земли и недвижимости с возможностью анализа и исследования рынка.
2. Обеспечение проведения работ по государственной кадастровой оценке, а также мониторинг и анализ качества результатов.
3. Представление данных и инструментов к расчетному обоснованию решений в операциях с недвижимостью, при совершении сделок, для принятия управленческих решений, изменения вида использования объектов, для определения размеров ставок арендной платы, расчетов рыночной стоимости, в т.ч. в отношении государственного и муниципального имущества.
4. Формирование экономических инструментов в процессах развития территориального планирования, инвестиционного проектирования и девелопмента.
5. Контроль за эффективностью сделок на рынке недвижимости.

РЕШАЕМЫЕ ЗАДАЧИ И ВОЗМОЖНОСТИ

Ценовые показатели территорий могут быть использованы для сравнения экономического потенциала различных объектов земли и недвижимости, при совершении сделок, для принятия управленческих решений, изменения ВРИ, для определения размеров ставок арендной платы, расчётов рыночной стоимости и в целях анализа результатов работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов и др.

Отсчет истории экономического зонирования г. Омска можно начать еще с 1997 года, когда ведущими риелторами кроме привычного зонирования по районам города начало применяться более детальное деление на 16 территорий.

20 сентября 2000 года Решением Омского городского совета № 289 «Об утверждении временных величин дифференцированных платежей за землю на территории города Омска» было установлено административно-ценовое зонирование, которое также использовалось и независимыми оценщиками.

21 июля 2010 г. Протоколом № 3 заседания рабочей группы по стандартизации и аналитике Омского рынка недвижимости (Совет экспертов рынка недвижимости) рассмотрен и утвержден проект ценового зонирования территории г.Омска, состоящего из 3 уровней: 1 уровень- территория г.Омска, 2 уровень – территория административных округов, 3 уровень - 72 ценовые зоны (http://www.areall.ru/custom/static_pages/Protokoly_omsern/Protokol_N3_210710.pdf).

В 2011 году в рамках подготовки к утверждению государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов появились «Рекомендации для профессиональных участников регионального рынка недвижимости в части наиболее значимых факторов, влияющих на стоимость земельных участков», которые были подготовлены рабочей группой Клуба брокеров коммерческой недвижимости совместно с несколькими омскими оценочными компаниями, содержащие подробное зонирование города с разбивкой на 75 зон. Из них 33 зоны были сформированы для земель офисно-торгового назначения (ВРИ 5,6,7,8) и 42 зоны для земель производственно-складского назначения (ВРИ 3,9,13).

НП «Омская коллегия оценщиков» по состоянию на 1 января 2014 года Экспертами опубликованы «Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Территориально-экономическое зонирование города Омска».

В 2014 году в рамках геоинформационного аналитического портала были развернуты тематические специализированные слои, содержащие ценовое зонирование территорий Омской области (<http://www.areall.ru/map.html>).

На 1 января 2017 года совместной деятельностью Совета экспертов рынка недвижимости, Омского регионального отделения Российского общества оценщиков и Некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков» было утверждено единое ценовое зонирование города Омска, рекомендованное к применению для всех профессиональных участников рынка недвижимости.

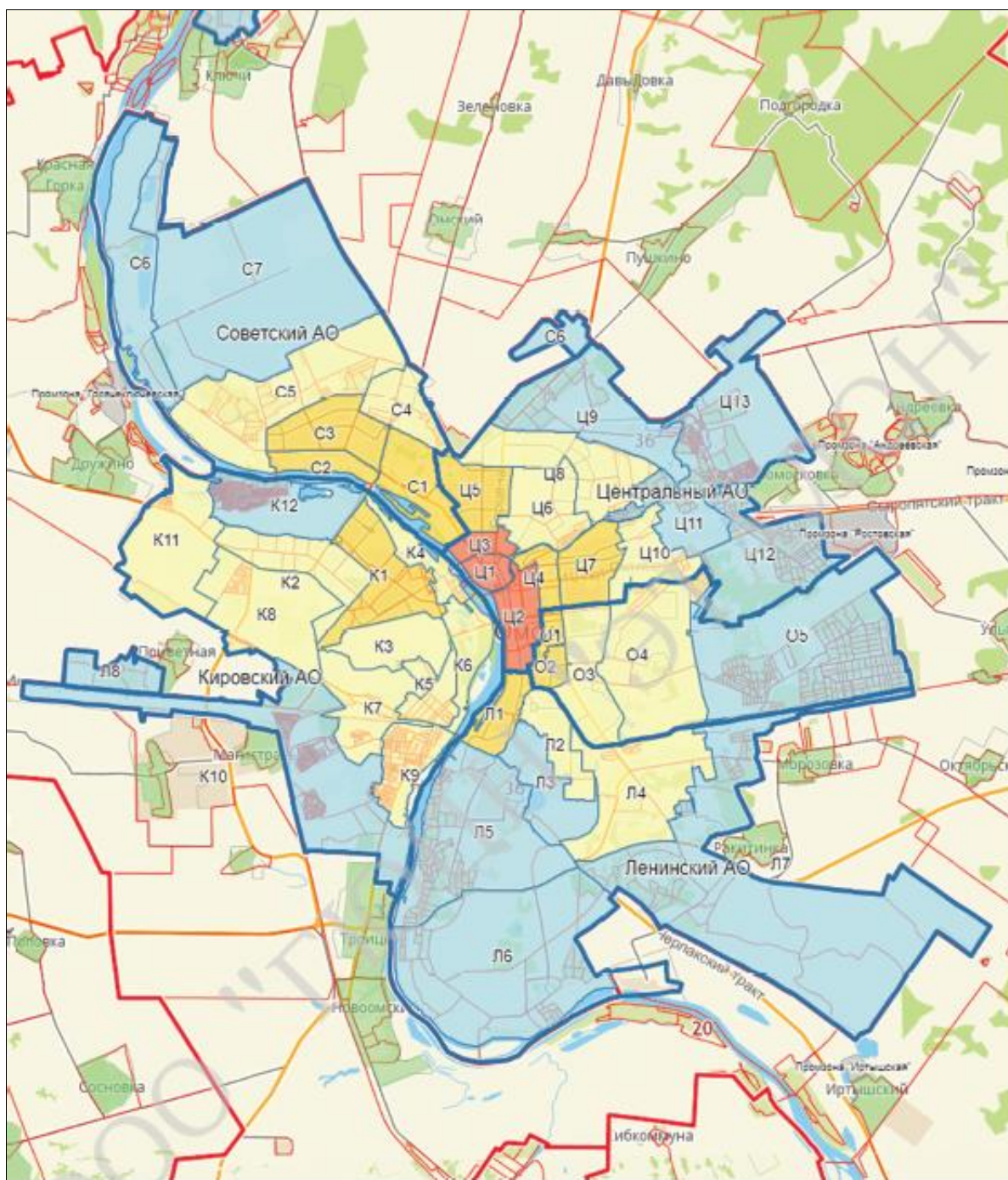


Рис. 1 Территориально-экономическое зонирование города Омск

Описание границ ценовых зон и специализированных тематических слоев представлено на странице http://www.areall.ru/areall_layers.html.

ПРИНЦИПЫ ЦЕНОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЦЕНОВЫХ ЗОН, ЦЕНОВЫХ ГРУПП ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

1. Выделение территорий с различным уровнем цен и принципами действия ценообразующих факторов.
2. Ценовая зона должна располагаться внутри границ административной единицы населенного пункта или административных округов. При установлении границ ценовых зон, градостроительная зона, входящая в несколько округов, или муниципальных районов, или кадастровых кварталов, или градостроительных территориальных зон, относится к той Ценовой зоне (группе ценовых зон), куда входит ее большая площадь.

3. Границы ценовой зоны устанавливаются на основе границ исторически сложившегося деления территории города.
4. Границами ценовых зон могут являться природные рельефные объекты (реки, озера, пригорки, овраги), а также техногенные объекты, а именно автомагистрали, ж/д пути, сетевые трубопроводы, линии ЛЭП, объекты с резким перепадом высот (насыпи, дамбы) и т.п.
5. Граница ценовой зоны не может рассекать, а может проходить только по границам земельных участков, градостроительных территориальных зон ПЗЗ. Исключением являются очень вытянутые рекреационные зоны (Р) и зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ), которые могут входить в несколько округов и ценовых зон.
6. Наименование ценовой зоны формируется на основе названия административного округа или исторического района и присвоением номера, который устанавливается, начиная с единицы, исходя из ранжирования ценности зоны.

УРОВНИ ЦЕНОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ

I-II уровень. Межмуниципальное и административно-окружное зонирование;

III уровень. Ценовое зонирование муниципальных районов и укрупнённых ценовых зон;

IV уровень. Ценовое зонирование градостроительных территориальных зон ПЗЗ (или кадастровых кварталов).

V уровень. Локальная группировка земельных участков с однородным экономическим потенциалом.

В рамках данного исследования рекомендуется использование ценового зонирования (http://www.areall.ru/areall_layers), которое учитывает распределение ценовых зон от регионального уровня до уровня, в основу которого положено градостроительное зонирование г.Омска в составе 2 182 территориальных зон в соответствии с Генеральным планом развития территории (утвержден Решением №201 Омского городского совета от 10 декабря 2008 года), и основывается на Постановлении Администрации города Омска № 36-п от 19.01.2018 г. Выявленные зоны объединены в 8 ценовых категорий (групп ценовых зон):

- зона высокой ценности;
- зона повышенной ценности;
- зона средней ценности;
- зона низкой ценности;
- зона отдаленных районов г. Омска и районных центров Омской области 5-й группы;
- зона районных центров и населенных пунктов Омской области 6-й группы;
- зона населенных пунктов Омской области 7-й группы;
- зона населенных пунктов Омской области 8-й группы

Для каждой ценовой категории определены границы рыночных интервалов цен (РИЦ) с учетом п.6 Методических указаний о государственной кадастровой оценке №226 от 12.05.2017 г., а также центр модального интервала рыночной стоимости – эталонное значение для типового объекта сегмента.

«Субъективный» принцип ценообразования (см. Раздел «Методология исследования») вносит наибольший, решающий вклад в определение как самого значения цены объекта (как правило, в округленном формате), так и среднего уровня цен в сегменте, в т.ч. психологически чувствительных и, соответственно, значимо отличающихся границ рыночных интервалов цен.

Субъект, определяя значение цены объекта, мыслит категориями округленных цифр, т.е. устанавливает цену объекта не с точностью до копейки, а округленно. Данный факт легко увидеть в любом перечне ofert, цены указываются с округлением до миллионов, сотен или десятков тысяч рублей. Аналогичным образом субъекты устанавливают значимо чувствительные для них интервалы рыночных цен, имеющих различную ширину, зависящую от «масштаба» самих цен. Пример формирования рыночных интервалов цен приведен в Таблице ниже.

Таблица 33. Рыночные интервалы цен (РИЦ 1 уровень), руб.

Интервал от 1 до 10			Интервал от 10 до 100			Интервал от 100 до 1 000			Интервал от 1 000 до 10 000			Интервал от 10 000 до 100 000		
от 1	от 3	от 5 до 10	от 10 до 30	от 30 до 50	от 50 до 100	от 100	от 300	от 500	от 1 000	от 3 000	от 5 000	от 10 000	от 30 000	от 50 000
до 3	до 5	до 10	до 30	до 50	до 100	до 300	до 500	до 1 000	до 3 000	до 5 000	до 10 000	до 30 000	до 50 000	до 100 000

Цели и необходимая точность рыночной, а также кадастровой оценки, как правило, требует применения более дифференцированных интервалов рыночных цен в рамках ценового или оценочного зонирования и с учетом требований п. 6.8.3 Методических указаний о государственной кадастровой оценке №226 от 12.05.2017 г. целесообразно использовать размах интервалов, отличающихся не менее чем на 10%. Фрагмент таблицы рыночных интервалов цен для целей оценочного зонирования представлен в Таблице ниже.

Таблица 34. Рыночные интервалы цен (РИЦ оценочное зонирование в интервале 1 - 3 тыс.), руб.

от 1 000 до 3 000								
1 000	1 200	1 400	1 600	1 800	2 000	2 200	2 500	3 000

Данное зонирование успешно применяется всеми профессиональными участниками рынка с 2014 г, высоко эффективно в расчетах, дает высокую точность в индивидуальной оценке, всегда значимо и логично в регрессионных моделях массовой оценки.

Корректировка между земельными участками, расположенными в зонах различной ценности, может быть рассчитана как:

$$K = \left(\frac{УПС_{о.о.}}{УПС_{ан.}} - 1 \right) * 100\%, \text{ где}$$

K – процентная коррекция между удельными стоимостями (за 1 кв.м.) объекта оценки и объектов аналогов, расположенных в разных зонах ценности.

УПС_{ан} – эталонное значение рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка в градостроительной территориальной зоне, в которой расположен объект-аналог (для Омской области – эталонное значение для типа населенного пункта в муниципальном районе).

УПС_{о.о.} - эталонное значение рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка в градостроительной территориальной зоне, в которой расположен объект оценки (для Омской области – эталонное значение для типа населенного пункта в муниципальном районе).

Корректировка между едиными объектами недвижимости, расположенными в различных зонах ценности определяется аналогично земельным участкам с учетом корректировки на долю земельного участка в составе единого объекта недвижимости.

Эталонные значения показывают сопоставимость зон по их ценности на территории г. Омска, что позволяет расширить локацию поиска аналогов (в различных зонах, схожих по ценовой категории), или при сравнении аналогов в зонах различной ценности применить соответствующий коэффициент.

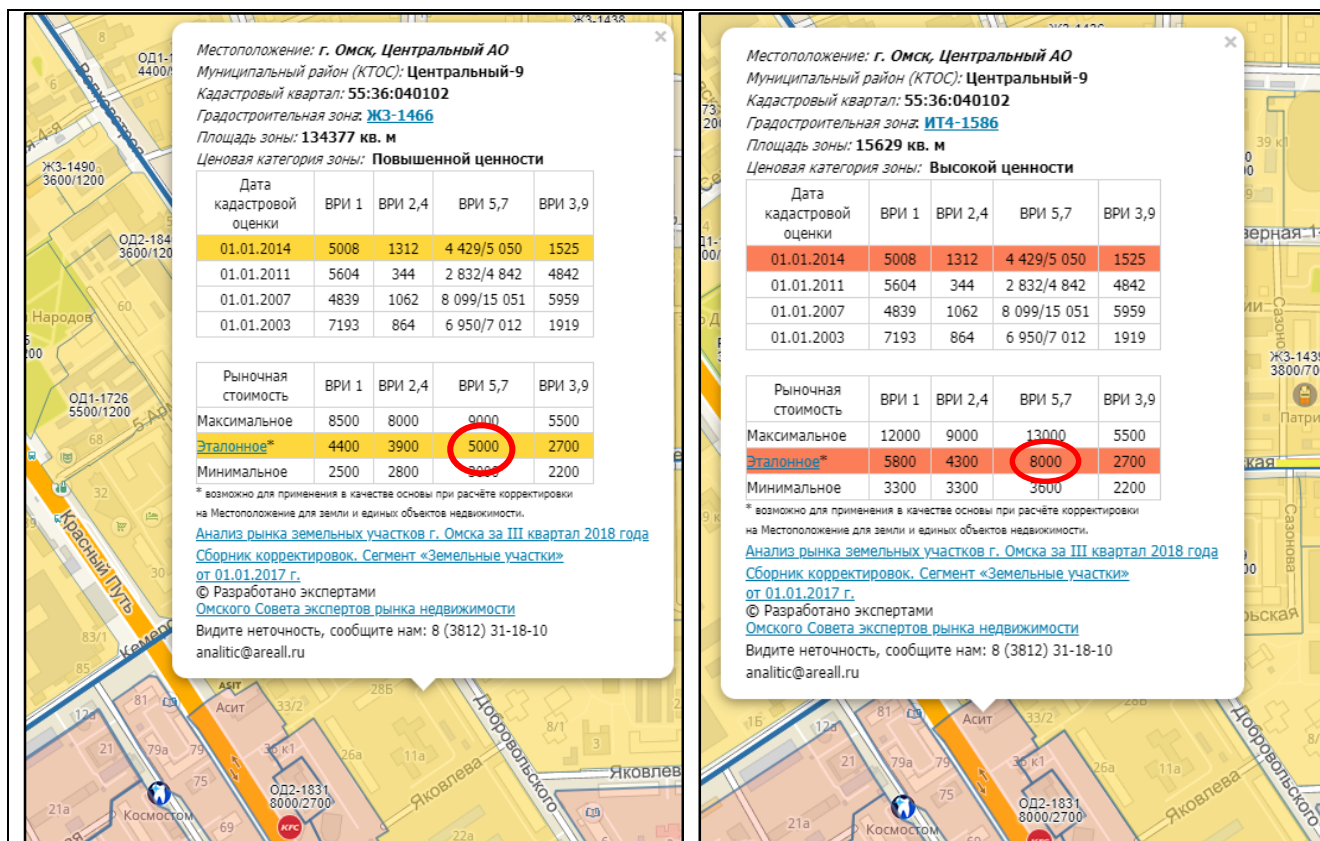


Рис. 2 Стоимость земельных участков различных видов разрешенного использования

На примере земельных участков ВРИ5, расположенных в зонах ЖЗ-1466 и ИТ4-1586, рассчитан корректирующий коэффициент:

$$K = \left(\frac{\text{УПРС ЗУ1}}{\text{УПРС ЗУ2}} - 1 \right) * 100\% = \left(\frac{5\,000}{8\,000} - 1 \right) * 100\% = (0,625 - 1) * 100\% = -(37,5)\%$$

Данная корректировка на местоположение с высокой точностью учитывает экономический потенциал ценности территорий в рамках градостроительной зоны или кадастрового квартала, однако для сравнения местоположения и оценки объектов необходимо дополнительно к ценовому зонированию учитывать такие факторы как административное (территориальное) зонирование, автомобильные дороги с учетом интенсивности движения транспорта, близости к автодороге и качества проезда, наличие ж/д путей, ведущих к объекту.

3.2. Административное (территориальное) зонирование

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. Объекты могут иметь основной/вспомогательный/условно разрешенный и запрещенный виды использования, определенные Правилами землепользования и застройки. Расположение в зоне «несоответствующего», т.е. запрещенного или условно разрешенного объекта может существенно ограничить его использование, реконструкцию и т.п.

Различие фактического использования с установленными административно видами использования земельный участков для размещения объектов капитального строительства требует соответствующего учета и введения корректировок при сравнении таких объектов с объектами, не имеющими данных ограничений.

Таблица 35. Экономическая шкала фактора "Административное (территориальное) зонирование"

Сегмент	Основной вид использования для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	Вид использования запрещенный для ГТЗ
Сельскохозяйственная	1,00	1,00	1,00
Индивидуальная жилая	1,00	1,00	1,00
Жилая многоэтажная	1,00	1,00	1,00
Коммерческая	1,00	1,00	1,00
Производственная	1,00	1,00	1,00

*Для сегментов "Коммерческая" и "Жилая" земля, в том числе многоэтажная

Значения данной корректировки для сегмента «Сельскохозяйственной» земли следует рассматривать как ориентиры, находящиеся в стадии исследования и апробации. В связи с чем просим практикующих специалистов сообщить дополнительно свой расчетный опыт в моделировании данных величин.

Таблица 36. Матрица корректировок фактора "Административное (территориальное) зонирование" для сегмента «Сельскохозяйственная»

Объект аналог \ Объект оценки	Основной вид использования для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	Вид использования запрещенный для ГТЗ
Основной вид использования для ГТЗ	1,00	1,00	1,00
Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	1,00	1,00	1,00
Вид использования запрещенный для ГТЗ	1,00	1,00	1,00

Таблица 37. Матрица корректировок фактора "Административное (территориальное) зонирование" для сегмента «Индивидуальная жилая»

Объект аналог \ Объект оценки	Основной вид использования для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	Вид использования запрещенный для ГТЗ
Основной вид использования для ГТЗ	1,00	1,00	1,00
Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	1,00	1,00	1,00
Вид использования запрещенный для ГТЗ	1,00	1,00	1,00

Таблица 38. Матрица корректировок фактора "Административное (территориальное) зонирование" для сегмента «Жилая многоэтажная»

Объект аналог \ Объект оценки	Основной вид использования для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	Вид использования запрещенный для ГТЗ
Основной вид использования для ГТЗ	1,00	1,00	1,00
Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	1,00	1,00	1,00
Вид использования запрещенный для ГТЗ	1,00	1,00	1,00

Таблица 39. Матрица корректировок фактора "Административное (территориальное) зонирование" для сегмента «Коммерческая»

Объект аналог \ Объект оценки	Основной вид использования для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	Вид использования запрещенный для ГТЗ
Основной вид использования для ГТЗ	1,00	1,00	1,00
Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	1,00	1,00	1,00
Вид использования запрещенный для ГТЗ	1,00	1,00	1,00

Таблица 40. Матрица корректировок фактора "Административное (территориальное) зонирование" для сегмента «Производственная»

Объект аналог \ Объект оценки	Основной вид использования для ГТЗ	Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	Вид использования запрещенный для ГТЗ
Основной вид использования для ГТЗ	1,00	1,00	1,00
Вид использования условно разрешен/ вспомогательный для ГТЗ	1,00	1,00	1,00
Вид использования запрещенный для ГТЗ	1,00	1,00	1,00

3.3. Автомобильные дороги

Доступность объекта недвижимости для пользователя является важным показателем и ключевым ценообразующим фактором объекта. Степень доступности объекта, заключается в возможностях и интенсивности пешеходной доступности, в том числе приближённости к остановкам общественного транспорта и интенсивности пассажиропотока, а также в автомобильной доступности и интенсивности автомобильного трафика.

Автомобили, как средства передвижения людей и грузов активно формируют среду доступности объектов земли и недвижимости для пользования человеком. Инфраструктура данной среды сформирована в первую очередь имеющейся улично-дорожной сетью, которая характеризуется признаками неоднородности, интенсивности движения и временной динамики.

В большом числе методической литературы, исследований и публикаций автомобильный трафик упоминается, как важный фактор ценообразования недвижимости, однако методы и технологии вычисления его влияния на ценообразование недвижимости требуют обобщения, развития и прикладной реализации в практике индивидуальной и массовой оценки земли и недвижимости.

Автомобильный трафик следует рассматривать как вклад в экономический потенциал объекта недвижимости количественных показателей интенсивности автомобильного потока через конверсию не только в доходность объекта (выручка магазина, ставка аренды торгового места и т.п.), но и в рыночную стоимость объекта. Таким образом, экономические показатели объекта недвижимости прямо, но не линейно взаимосвязаны с количественными показателями интенсивности автомобильного трафика.

Конверсия автомобильного трафика и в целом фактор «Автомобильные дороги» включает в себя:

1. интенсивность движения транспорта или трафик ближайшей автодороги — показатель, характеризуемый количеством потенциальных клиентов, посетителей объекта или покупателей, перемещающихся на автомобильном или общественном транспорте, а также доступностью объекта для персонала и работников.
2. расположение относительно ближайшей автодороги — приближенность земельных участков к значимым автодорогам положительно влияет на их стоимость. И наоборот, чем дальше расположен объект от автодорог, влияющих на ценность недвижимости, тем менее привлекательным он становится для потенциальных покупателей. Шкала зависимости цен земельных участков от удаленности от автодорог приводится в Таблице 42.
3. качество проезда от объекта до автодороги — как показатель доступности объекта либо затрудненности подъезда имеет качественную шкалу всей улично-дорожной сети, сформированной объектами транспортной коммуникационной инфраструктуры, предназначенными для движения автотранспортных средств и состоящей из проездов, дорог, улиц, площадей и магистралей в соответствии со СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги». Характеристики объектов улично-дорожной сети представлены в Таблице 1 Приложения III.

Для целей настоящего исследования под Автодорогой следует понимать отрезок улично-дорожной сети, обеспечивающий доступность объекта недвижимости, а также обладающий интенсивностью автотранспортного движения (автотрафика), вносящего положительный вклад в стоимость (доходность) приближенных (см. Шкала удаленности) объектов недвижимости.

Дорожно-транспортная инфраструктура обязательно должна учитываться при проведении работ по ГКО в соответствии с п. 1.12 Раздела 1 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, при этом в соответствии с пп. 5 п. 6.6 сведения о территориях общего пользования в т.ч. дорожно-транспортной инфраструктуре являются обязательной характеристикой для проведения оценочного зонирования территории.

Эксперты, рассматривая влияние автодорог учитывали следующие нормативные документы: СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Постановлением Омского городского совета от 22 июля 2009 г. №828 «О перечне автомобильных дорог общего пользования местного значения, относящихся к собственности муниципального образования городской округ город Омск Омской области».

На территории г. Омска Экспертами выявлено 167 автодорог, влияющих на ценность земли. Полный список вышеуказанных автодорог и их границ приведён в Таблице 2 Приложения III.

Картографическая визуализация сети автодорог г. Омска, влияющих на ценность земли и недвижимости, представлена на соответствующем слое «Автодороги Омск» в разделе «Объекты» в АГИС AREALL <http://www.areall.ru/map.html>.

3.3.1. Интенсивность движения транспорта

Автомобильный трафик – показатель интенсивности движения автомобильного транспорта на ближайших к объектам автодорогах. Шкала фактора «автомобильный трафик» состоит из четырех интервалов, расположенных в таблице ниже по нарастающей.

Автодороги можно дифференцировать по комплексной шкале качественной оценки степени конверсии трафика в ценность объекта для земельных участков, входящих в коммерческий, производственный, жилой сегменты, приведенной в Таблице ниже.

Таблица 41. Физическая и экономическая шкалы фактора "Автомобильный трафик"

Высокой интенсивности	Средней интенсивности	Удовлетворительной интенсивности	Низкой интенсивности
* ** 1	* ** 1	* ** 1	* ** 1

3.3.2. Расположение относительно ближайшей автодороги

Следующей составляющей фактора «Автомобильные дороги», влияющей на стоимость земельного участка является расположение относительно ближайших автомобильных дорог, а также часто упоминается специалистами расположение на «красной линии».

В соответствии со п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса **красные линии** - это линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Расположение объекта на «красной линии» как ценообразующий фактор подразумевает прямую видимость и его нахождение в непосредственной близости от автомобильной или пешеходной дороги, т.е. абсолютную доступность, а также возможность использования фасада строения как рекламной витрины.

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами:

1. «Граничит с автодорогой». 1-я линия - участок граничит с автодорогой
2. «Расстояние до автодороги от 50 до 300 метров». 2-я линия объектов – объекты расположены не в прямой видимости от автодороги, имеется прямой проезд к автодороге, от 1,5 до 5 минут пешком, расстояние от 50 до 300 метров.
3. «Расстояние до автодороги от 300 до 1000 метров» - от 5 до 15 минут пешком.
4. «Расстояние до автодороги более 1000 метров» - более 15 минут пешком.

Таблица 42. Интервалы шкалы «Расположение относительно ближайшей автодороги»

Граничит с автодорогой	Расстояние до автодороги от 50 до 300м	Расстояние до автодороги от 300 до 1 000 м	Расстояние до автодороги свыше 1 000 м
* ** 1	* ** 1	* ** 1	* ** 1

При измерении расстояний от объекта до автодороги рационально использовать функцию «Линейка» (Измерить расстояние) при подключении слоев карты «Кадастровые сведения», отображающий слой «Земельные участки», а также слой «Спутник» (Космические снимки), отражающий картографическую основу визуализации расположения объектов в публичных ГИС Росреестр, Яндекс, Гугл, 2ГИС и т.п. Измерения производятся:

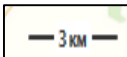


- в коммерческих и социальных (общественных) сегментах относительно доступности для клиента (потребителя) расстояние измеряется от магистрали до объекта.
- в производственных, жилых и прочих сегментах относительно пользователя расстояние измеряется от объекта до магистрали.

Расстояние измеряется по действующему (физически возможному) проезду, т.е. измеряется реальная автомобильная доступность от ворот при организованном заезде или от ближайшего края участка при отсутствии ограждения, вдоль организованного проезда, а при отсутствии по кратчайшему расстоянию потенциально возможного проезда, до ближайшего края проезжей части автодороги.

К интервалу «граничит с автодорогой» следует относить земельные участки, расположенные на так называемой «первой» или «красной» линии, т.е. здания, расположенные на которых, непосредственно видны и доступны с автодороги, удалены от проезжей части, как правило, на расстояние до 50 м, но не более 200 м, при этом, главным критерием является прямая видимость и доступность от автодороги.

В ситуациях, когда непосредственно прилегающие или близко расположенные к автодороге участки не имеют подъезда, т.е. их доступность затруднена, их следует относить к интервалу «Расстояние до автодороги от 50 до 300м».

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения расположение относительно ближайшей автодороги играет большое влияние с учетом необходимости транспортировки продуктов производства, к тому же непосредственная близость к автодороге может обуславливать коммерческий потенциал использования земельного участка. При этом в качестве автодорог рекомендуется принимать автодороги, обозначенные в публичной ГИС Яндекс.карты

(отображаемые при масштабе 1:3000 м,  , при этом автодороги федерального значения с символами шоссе и магистралей  относить к интервалу «Высокой интенсивности», автодороги регионального или межмуниципального значения относить к интервалу «Средней интенсивности», а автодороги местного значения – к интервалу «Удовлетворительной интенсивности» (рисунок 3).

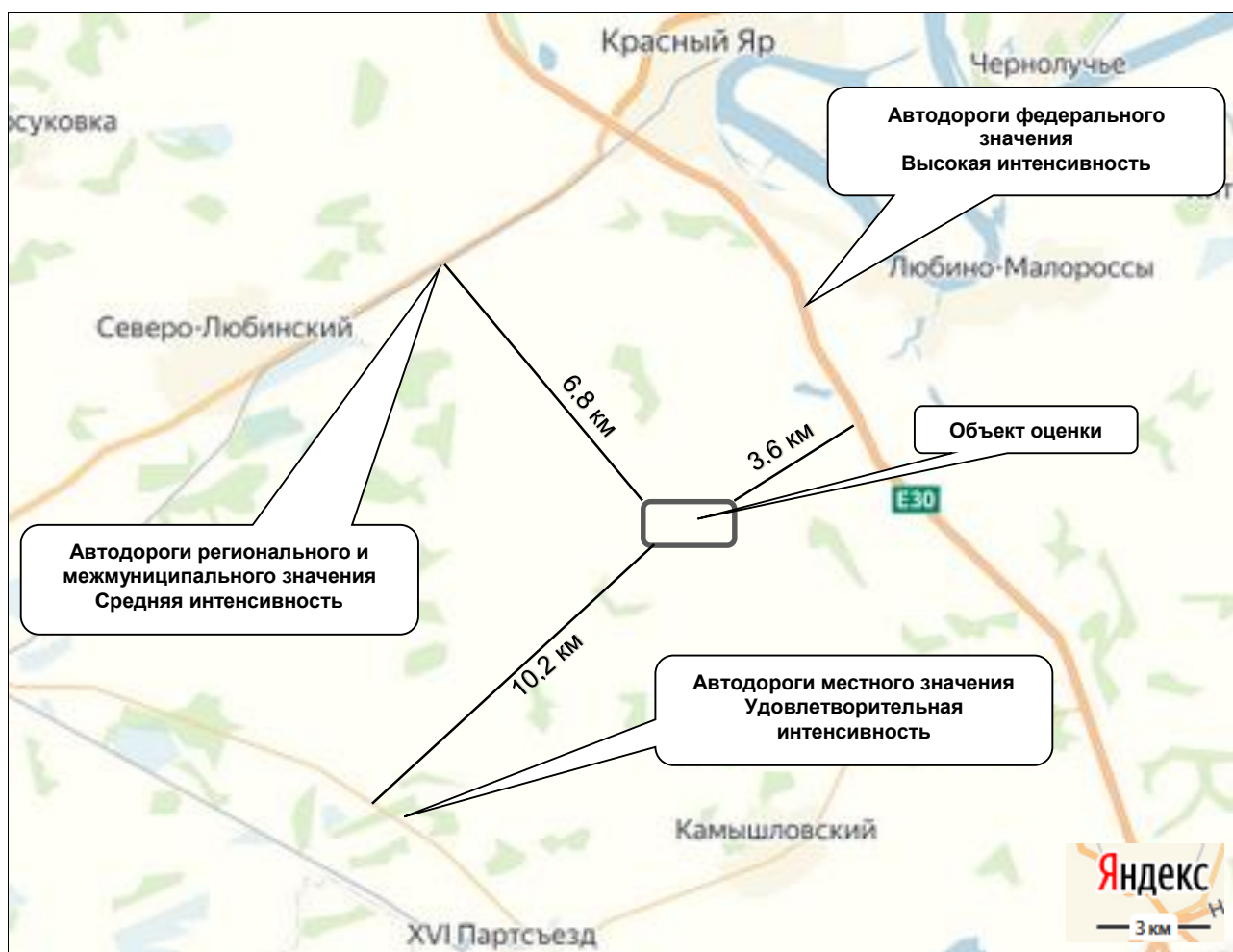


Рис. 3 Омская область на ГИС Яндекс.карты

3.3.3. Качество проезда

Возможность доступа и качество проезда определяет удобство подъезда и эксплуатации земельного участка и строений, расположенных на нем. В данном случае в дополнение к расположению относительно ближайшей автодороги и её трафика, включен фактор, определяющий доступность объекта непосредственно от автодороги, то есть качественные характеристики подъезда к земельному участку и расположенным на нем зданий.

Таблица 43. Интервалы шкалы «Качество проезда»

удобный подъезд/выезд, с полосами разгона, с регулированием движения	Обычный, типичный	проезд с низким качеством полотна - грунтовая дорога, насыпь	Нет проезда
*** ,	*** ,	*** ,	*** ,

При оценке эффективности влияния совокупности факторов, объединенных под наименование «автомобильные дороги», необходимо определить произведение трех составляющих: автомобильный трафик (Интенсивности), расположение относительно автодороги (Красположения) и Качество проезда (Ккачество проезда):

$$K_{\text{автодороги}} = I_{\text{интенсивности}} \times K_{\text{расп.}} \times K_{\text{качество проезда}}$$

Необходимость использования всех трех корректирующих коэффициентов для определения значения факторного показателя «Автомобильные дороги» определяется оценщиком самостоятельно, исходя из принципа достаточности и обоснованности. В ряде случаев возможно использовать только те коэффициенты, которые учитывают факторы, наиболее активно влияющие на стоимость объекта недвижимости.

В случае, когда объект приближен не только к одной, но к двум и более автодорогам, следует измерить расстояние по реальным проездам до каждой из них и, рассчитав соответствующие коэффициенты, присвоить объекту наибольший.

Для объекта оценки – земельного участка, относящегося к сегменту «Сельскохозяйственной» земли, расположенного между тремя автодорогами (см. рисунок 3), рассчитаем значение характеристики фактора «Автомобильные дороги».

№ п/п	Автодорога	Интенсивность движения	Расположение относительно ближайшей автодороги	Качество проезда
1	Федерального значения	Высокая	3,6 км	Нет проезда
2	Межмуниципального значения	Средняя	6,8 км	Проезд с низким качеством полотна
3	Местного значения	Удовлетворительная	10,2 км	Нет проезда

В соответствии с Таблицами 41, 42 и 43 рассчитываем значение фактора для объекта оценки относительно каждой автодороги:

$$K_{\text{автодороги}} = 1,100 \times 0,93 \times 0,83 = 1,023 \text{ (автодорога федерального значения)}$$

$$K_{\text{автодороги}} = 1,055 \times 0,93 \times 0,94 = 0,92 \text{ (автодорога межмуниципального значения)}$$

$$K_{\text{автодороги}} = 1,000 \times 0,93 \times 0,83 = 0,77 \text{ (автодорога местного значения)}$$

Значение коэффициента автодороги для автодороги федерального значения получилось максимальным (1,023). Соответственно, данный коэффициент и применяется для дальнейших расчетов.

3.4. Удаленность от населенного пункта для земельных участков с/х назначения

Населенные пункты для земельных участков являются как пунктом размещения рабочей силы, так и потенциальным центром переработки произведенной продукции. Близость населенного пункта оказывает положительное влияние на стоимость объекта.

Таблица 44. Физическая и экономическая шкала фактора «Удаленность от населенного пункта для земельных участков с/х назначения»

Граничит с н.п.	Удаленность от н.п. менее 1 км	Удаленность от н.п. от 1 до 10 км	Удаленность от н.п. свыше 10 км
*** ,	*** ,	*** ,	*** ,

Таблица 45. Матрица применения корректировки «Удаленность от населенного пункта для земельных участков с/х назначения»

Объект аналог	Границит с н.п.	Удаленность от н.п. менее 1 км	Удаленность от н.п. от 1 до 10 км	Удаленность от н.п. свыше 10 км
Объект оценки				
Границит с н.п.	1.00	1.00	1.00	1.00
Удаленность от н.п. менее 1 км	1.00	1.00	1.00	1.00
Удаленность от н.п. от 1 до 10 км	1.00	1.00	1.00	1.00
Удаленность от н.п. свыше 10 км	1.00	1.00	1.00	1.00

Ценообразующий фактор «Удаленность от населенного пункта для земельных участков с/х назначения» учитывает доступность рабочей силы и техники для возделывания земель, транспортное плечо для вывоза урожая в места переработки и хранения, а также удаленность от площадок и мест реализации сельскохозяйственной продукции, например, ХПП, элеваторов и т.п., в т.ч. с возможностью погрузки на железнодорожный транспорт. Данные факторы уже учтены в экономическом потенциале оценочных зон фактором «Ценовое зонирование». При этом Эксперты продолжают рассмотрение и исследование данного вопроса, в связи с чем просим практикующих специалистов сообщить дополнительно свой расчетный опыт в моделировании данных величин.

3.5. Наличие ж/д путей, ведущих к объекту

Под железнодорожными путями понимается комплекс линейных и сосредоточенных сооружений и обустройств (стрелочные переводы, пандусы, горки и т.п.), образующих станционную дорогу с направляющей рельсовой колеёй, как правило, тупик или ответвление, ведущее на земельный участок, позволяющие останавливать вагоны на территории.

Физическая шкала фактора представлена тремя состояниями, которые встречаются в реальной рыночной ситуации:

- Ж/д пути отсутствуют - в непосредственной близости от земельного участка отсутствуют железнодорожные пути или отсутствует возможность использования железнодорожных путей.
- Ж/д пути рядом, имеется потенциал использования – железнодорожная ветка располагается на близлежащем земельном участке, обязательно имеется возможность использования (например, у обоих участков один собственник или имеется сервитут, соглашение об использовании и т.п., а также обязательно наличие проезда от участка к путям).
- Ж/д пути заходят на участок – железнодорожная ветка заходит непосредственно на земельный участок и возможна к использованию, т.е. доступна и технически пригодна.

В Таблице 46 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения принят интервал «Ж/д пути отсутствуют». В Таблице 47 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

Таблица 46. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «Наличие ж/д путей, ведущих к объекту»

Ж/д пути заходят на участок	Ж/д пути рядом, имеется потенциал использования	Ж/д пути отсутствуют
*** 1	*** 1	*** 1

Таблица 47. Матрица применения корректировки «Наличие ж/д путей, ведущих к объекту»

Объект аналог	Ж/д пути заходят на участок	Ж/д пути рядом, имеется потенциал использования	Ж/д пути отсутствуют
Объект оценки			
Ж/д пути заходят на участок	1.00	1.00	1.00
Ж/д пути рядом, имеется потенциал использования	1.00	1.00	1.00
Ж/д пути отсутствуют	1.00	1.00	1.00

IV. Физические и другие характеристики

4.1. Площадь (фактор масштаба)

Площадь является ключевым фактором не только для идентификации земельного участка, но и при его ценообразовании. Однако, имеет обратную зависимость: с увеличением площади земельного участка удельная цена снижается. Чем больше площадь земельного участка и, соответственно, его полная стоимость, тем меньше потенциальных покупателей, способных его приобрести. Как правило, такие покупатели требуют установить меньшую удельную цену за более масштабные объекты, так называемая «скидка на крупную покупку».

В рыночной информации, а именно, в офертах, площадь часто представляется в округленном виде. Эксперты рекомендуют в профессиональных целях, например, для оценочной деятельности, уточнять значение площади из достоверных источников, например, Росреестр.ру. При этом в зависимости от текста оферты, как правило, полная цена является неизменной, а удельную следует пересчитывать, исходя из уточненного значения площади. Если полная цена в оферте не указана, а представлена удельная, то ее следует применить к значению уточненной площади.

Площадь относится к дискретным (интервальным) факторам, влияющим на ценообразование недвижимости. Далее в таблицах приведены интервалы шкал для различных сегментов рынка земли, а также матрицы корректировок на фактор масштаба объекта.

Таблица 48. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «фактор масштаба»

Сегмент	до 1 000 кв.м	от 1 000 до 5 000 кв.м	от 5 000 до 10 000 кв.м	от 10 000 до 50 000 кв.м	от 50 000 до 500 000 кв.м	свыше 500 000 кв.м
Жилая многоэтажная	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коммерческая	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Производственная	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Таблица 49. Матрица корректировок «фактора масштаба» для сегмента «Жилая многоэтажная»

Объект аналог \ Объект оценки	до 1 000 кв.м	от 1 000 до 5 000 кв.м	от 5 000 до 10 000 кв.м	от 10 000 до 50 000 кв.м	от 50 000 до 500 000 кв.м	свыше 500 000 кв.м
до 1 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
от 1 000 до 5 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
от 5 000 до 10 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
от 10 000 до 50 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
от 50 000 до 500 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
свыше 500 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Таблица 50. Матрица корректировок «фактора масштаба» для сегмента «Коммерческая»

Объект аналог \ Объект оценки	до 1 000 кв.м	от 1 000 до 5 000 кв.м	от 5 000 до 10 000 кв.м	от 10 000 до 50 000 кв.м	от 50 000 до 500 000 кв.м	свыше 500 000 кв.м
до 1 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
от 1 000 до 5 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
от 5 000 до 10 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
от 10 000 до 50 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
от 50 000 до 500 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
свыше 500 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Таблица 51. Матрица корректировок «фактора масштаба» для сегмента «Производственная»

Объект аналог \ Объект оценки	до 1 000 кв.м	от 1 000 до 5 000 кв.м	от 5 000 до 10 000 кв.м	от 10 000 до 50 000 кв.м	от 50 000 до 500 000 кв.м	свыше 500 000 кв.м
до 1 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
от 1 000 до 5 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
от 5 000 до 10 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
от 10 000 до 50 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
от 50 000 до 500 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
свыше 500 000 кв.м	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

В сегменте «Индивидуальная жилая» отдельно следует выделить интервал шкалы «фактора масштаба» - «Участок для девелопмента (свыше 50 сот)». К данному интервалу могут быть отнесены участки с потенциалом девелоперского проекта, т.е. для разделения (межевания) на типовые участки с целью размещения объектов индивидуальной жилой застройки.

Таблица 52. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «фактор масштаба» для сегмента «Индивидуальная жилая»

Менее 3 сот (долевая собственность)	3-6 сот	6-10 сот	10-20 сот	20-50 сот	Более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения)	Участок для девелопмента (свыше 50 сот)
*** 1	*** 1	*** 1	*** 1	*** 1	*** 1	*** 1

Таблица 53. Матрица корректировок «фактора масштаба» для сегмента «Индивидуальная жилая»

Объект аналог \ Объект оценки	Менее 3 сот (долевая собственность)	3-6 сот	6-10 сот	10-20 сот	20-50 сот	Более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения)	Участок для девелопмента (свыше 50 сот.)
Менее 3 сот (долевая собственность)	1.000	1.000	1.000	1.110	1.100	1.200	1.400
3-6 сот	1.000	1.000	1.000	1.100	1.100	1.200	1.400
6-10 сот	1.000	1.000	1.000	1.000	1.110	1.200	1.400
10-20 сот	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.100	1.200
20-50 сот	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.200
Более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения)	1.100	1.100	1.100	1.000	1.000	1.000	1.400
Участок для девелопмента (свыше 50 сот.)	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400

Таблица 54. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «фактор масштаба» для сегмента «Сельскохозяйственная»

До 1 Га	1 -10 Га	10 – 100 Га	100 – 500 Га	500 – 1 000 Га	1 000 – 1 500 Га	Свыше 1 500 Га
*** 1	*** 1	*** 1	*** 1	*** 1	*** 1	*** 1

Таблица 55. Матрица корректировок фактора масштаба для сегмента «Сельскохозяйственная»

Объект аналог \ Объект оценки	До 1 Га	1 -10 Га	10 – 100 Га	100 – 500 Га	500 – 1 000 Га	1 000 – 1 500 Га	Свыше 1 500 Га
До 1 Га	1.000	1.000	1.100	1.100	1.200	1.200	1.400
1 -10 Га	1.000	1.000	1.000	1.100	1.100	1.200	1.400
10 – 100 Га	1.000	1.000	1.000	1.000	1.100	1.200	1.400
100 – 500 Га	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.100	1.200
500 – 1 000 Га	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.200
1 000 – 1 500 Га	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.200
Свыше 1 500 Га	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

4.2. Форма (геометрия участка)

Форма участка, т.е. количество сторон (поворотных точек) и соотношение их размеров, может определять предполагаемое использование и напрямую влияет на возможность и эффективность расположения на нем объектов недвижимости.

Многообразие форм: квадратный, прямоугольный, длинный и узкий, трапециевидный, п-образный, длинный и сужающийся к концу, угловой, г-образный, треугольный, закругленный угловой и т.д., возможно по степени влияния на стоимость сгруппировать в два основных интервала шкалы фактора:

1. Участок правильной формы, способствующей его эффективному использованию, в т.ч. застройке (различных форм, как правило, близких к квадрату или невытянутому прямоугольнику).

2. Участок неправильной формы, затрудняющей его использование по целевому назначению и ограничивающей строительство объектов недвижимости на нем (вытянутая узкая форма, угловой или закругленный, большое количество внутренних углов и т.п.).

Как правило участки неправильной формы носят вспомогательный характер использования, например, занятые проходами и проездами, линиями коммуникаций, полосами отвода и разграничения, поэтому Эксперты рекомендуют применять к таким участкам корректировку на вспомогательное использование (см. Раздел 2.5 «Вспомогательное назначение земельного участка»).

4.3. Инженерно-геологические условия

Инженерно-геологические условия подразумевают под собой такие характеристики земельного участка как рельеф, уровень грунтовых вод, экологическое состояние почвы и т.п. В случаях изъянов геологии: неровного рельефа (значительные уклоны, перепады высот, овраги, карьеры, подверженность обвалам, оползням и т.п.), наличия заболоченности, угрозы подтопления, также заражения грунта, требующего рекультивации земель, затруднено нормальное использование участков и требуются дополнительные издержки для их использования или затраты на устранение этих изъянов, что в свою очередь снижает стоимость таких земель.

Корректировка на инженерно-геологические условия вычисляется как отношение земельных участков в нормальном состоянии к земельным участкам с негативными изъянами геологии.

Физическая шкала фактора представлена 2 интервалами (Таблица 56):

- участок с геологией, способствующей его нормальной эксплуатации;
- участок с негативными изъянами геологии.

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «участок с геологией, способствующей его нормальной эксплуатации».

В практической работе необходимо учитывать особенности деятельности в конкретном виде использования или сегменте.

Корректировку необходимо вводить пропорционально той части участка, где имеются изъяны.

В отдельных случаях, когда оценщику известны расходы на устранение изъянов геологии, а также степень их влияния на рыночную стоимость участка, возможно введение прямой рублевой коррекции на соответствующую величину.

В Таблице 56, строки 2,3,4,5, представлена экономическая шкала фактора, на основе которой в Таблицах 57-61 в матричном виде развернуты значения корректировок.

Таблица 56. Интервалы шкалы фактора «Инженерно-геологические условия»

Сегмент	участок с геологией, способствующей его нормальной эксплуатации	участок с изъянами геологии		
		наиболее типичное значение	минимальное значение	максимальное значение
Сельскохозяйственная	1,00	0,80	0,60	0,40
Индивидуальная жилая	1,00	0,80	0,60	0,40
Жилая многоэтажная	1,00	0,80	0,60	0,40
Коммерческая	1,00	0,80	0,60	0,40
Производственная	1,00	0,80	0,60	0,40

Таблица 57. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Инженерно-геологические условия» для сегмента «Сельскохозяйственная»

Объект аналог	участок с геологией, способствующей его нормальной эксплуатации	участок с изъянами геологии
Объект оценки		
участок с геологией, способствующей его нормальной эксплуатации	1,00	0,80
участок с изъянами геологии	0,80	0,60

Таблица 58. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Инженерно-геологические условия» для сегмента «Индивидуальная жилая»

Объект аналог	участок с геологией, способствующей его нормальной эксплуатации	участок с изъянами геологии
Объект оценки		
участок с геологией, способствующей его нормальной эксплуатации	1,00	0,80
участок с изъянами геологии	0,80	0,60

Таблица 59. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Инженерно-геологические условия» для сегмента «Жилая многоэтажная»

Объект аналог	участок с геологией, способствующей его нормальной эксплуатации	участок с изъянами геологии
Объект оценки		
участок с геологией, способствующей его нормальной эксплуатации	1,0	0,8
участок с изъянами геологии	0,8	0,6

Таблица 60. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Инженерно-геологические условия» для сегмента «Коммерческая»

Объект аналог	участок с геологией, способствующей его нормальной эксплуатации	участок с изъянами геологии
Объект оценки		
участок с геологией, способствующей его нормальной эксплуатации	1,0	0,8
участок с изъянами геологии	0,8	0,6

Таблица 61. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Инженерно-геологические условия» для сегмента «Производственная»

Объект аналог	участок с геологией, способствующей его нормальной эксплуатации	участок с изъянами геологии
Объект оценки		
участок с геологией, способствующей его нормальной эксплуатации	1,0	0,8
участок с изъянами геологии	0,8	0,6

4.4. Инженерные коммуникации

Инженерные коммуникации — комплекс систем линейных и иных объектов, сооружений или конструктивных элементов, осуществляющих доставку энергоносителей и ресурсов, обеспечивающих нормативные требования к эксплуатации объектов недвижимости или ресурсоснабжения производственного цикла.

Инженерные коммуникации подразделяют на внутренние и внешние, на индивидуальные и от центральных общегородских сетей.

Инженерные коммуникации, как ценообразующий фактор для земельных участков, представляют собой центральные внешние сети ресурсоснабжающих организаций: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение, требующие самостоятельного учета при сравнении объектов.

Инженерные коммуникации являются характеристикой объекта недвижимости и имеют дискретный характер, выражаются, чаще всего, тремя состояниями, представляющими собой интервалы шкалы корректировки на коммуникации в соответствии с п.11 г) ФСО.№7:

Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I) - Если инженерные коммуникации подведены к земельному участку от общегородских центральных сетей (ресурсоснабжающих организаций, поставщиков) или строения, находящиеся на участке, подключены к соответствующим инженерным коммуникациям. Также распространяется на группу земельных участков, находящихся в собственности (аренде) у одного хозяйствующего субъекта, расположенных в одном месте, граничащих между собой или находящихся на некотором удалении друг от друга и имеющих общие инженерные сети, если хотя бы один из них подключен к центральным инженерным коммуникациям.

Например, в текстах ofert это может быть указано следующим образом: «имеются», «проведены», «есть» и т.п. без уточнения какие именно, «подведено электричество 30кВт» или «электричество, водопровод, газ», или «э, в, г, о» или «эл.», или «эл-во» и т.д.

Имеются оплаченные ТУ (состояние II) - Если инженерные коммуникации не подведены к земельному участку от общегородских центральных сетей (ресурсоснабжающих организаций, поставщиков), но есть документальное подтверждение о наличии разрешений на подключение и оплаченных технических условий.

К данному интервалу следует относить если в тексте oferty имеются указания на согласования или технические условия на подключение к определенным видам коммуникаций, например: «имеются оплаченные техусловия на электричество, водопровод и водоотведение 8 куб.», «оплачены технические условия на электроснабжение», или «оплачено согласование по канализации, воде» и т.п.

Коммуникации отсутствуют (состояние III) – Если инженерные коммуникации не подведены к земельному участку от общегородских центральных сетей (ресурсоснабжающих организаций, поставщиков). Технических условий на подключение нет или имеются технические условия (в т.ч. предварительные), но они не оплачены. Если ресурсы (электричество, вода, тепло, газ) производятся (генерируются) правообладателем земельного участка и далее поставляются на другие участки этого правообладателя, расположенные по соседству.

К данному интервалу следует относить если в текстах ofert отсутствует упоминание о коммуникациях или перечисление имеющихся коммуникаций; или в текстах ofert написано следующее: «коммуникации отсутствуют», или «коммуникации рядом», «электричество рядом», «газ рядом», «рядом с земельным участком проходят коммуникации», или «доступны все коммуникации», или «возможно подключение» определенного вида коммуникаций, или «коммуникации по границе участка», или «коммуникации идут вдоль участка», «имеются техусловия на электричество, водопровод и водоотведение 8 куб.», «технические условия на возможность электроснабжения», или «есть согласование по канализации, воде» и т.п.

Наличие проходящих через участок инженерных коммуникаций (транзитных коммуникаций), не позволяет считать земельный участок подключенным к инженерным коммуникациям.

В отдельных случаях встречаются ситуации, когда какая-либо из коммуникаций имеет дополнительные, более лучшие условия по сравнению с типичными на рынке, например, к участку подведены электросети мощностью более 100 кВт или на промышленную площадку заведен газ с согласованным дополнительным лимитом поставки, позволяющим развивать производственные мощности, что является инвестиционно привлекательным фактором и повышает рыночную стоимость участка. Подобные ситуации индивидуальны и могут учитываться оценщиком как дополнительный интервал фактора (состояние IV). При этом величина корректировки рассчитывается исходя из фактических- условий или может применяться повышающий коэффициент **от 5 до 10 процентов** относительно типового состояния.

В случаях расчета рыночной стоимости земельных участков для установления кадастровой стоимости в размере рыночной с учетом требований нормативной документации (п. 20 ФСО № 7) следует рассматривать оцениваемый земельный участок как незастроенный. Поэтому для этих целей для земельных участков Состояние I и Состояние II считаются равнозначными, т.е. у объекта имеется возможность подключения к данной коммуникации или имеются технические условия для подключения.

4.4.1. Электроснабжение

Электроснабжение - система обеспечения объектов электрической энергией.

В рамках данной корректировки учитывается подключение или возможность подключения объекта к линиям электропередач от центрального поставщика.

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «коммуникации отсутствуют (состояние III)».

В Таблице 62, строки 2,3,4,5 представлена экономическая шкала фактора, на основе которой в Таблицах 63-66 в матричном виде развернуты значения корректировок.

Таблица 62. Интервалы шкалы фактора «Электроснабжение»

Сегмент	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Индивидуальная жилая	1,00	1,00	1,00
Жилая многоэтажная	1,00	1,00	1,00
Коммерческая	1,00	1,00	1,00
Производственная	1,00	1,00	1,00

Таблица 63. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для сегмента «Индивидуальная жилая»

Объект аналог Объект оценки	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,000	1,000	1,000
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,000	1,000	1,000
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	0,875	1,000	1,000

Таблица 64. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для сегмента «Жилая многоэтажная»

Объект аналог Объект оценки	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,000	1,000	1,000
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,000	1,000	1,000
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	0,875	1,000	1,000

Таблица 65. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для сегмента «Коммерческая»

Объект аналог Объект оценки	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,000	1,000	1,000
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,000	1,000	1,000
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	0,875	1,000	1,000

Таблица 66. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для сегмента «Производственная»

Объект аналог Объект оценки	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,000	1,000	1,000
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,000	1,000	1,000
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	0,875	1,000	1,000

4.4.2. Водоснабжение

Водоснабжение - система обеспечения объекта недвижимости водой соответствующего качества в соответствии с целевым назначением

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «коммуникации отсутствуют (состояние III)».

В Таблице 67, строки 2,3,4,5, представлена экономическая шкала фактора, на основе которой в Таблицах 68-71 в матричном виде развернуты значения корректировок.

Таблица 67. Интервалы шкалы фактора «Водоснабжение»

Сегмент	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Индивидуальная жилая	1,000	1,000	1,000
Жилая многоэтажная	1,000	1,000	1,000
Коммерческая	1,000	1,000	1,000
Производственная	1,000	1,000	1,000

Таблица 68. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для сегмента «Индивидуальная жилая»

Объект аналог Объект оценки	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,000	1,000	1,000
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,000	1,000	1,000
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	0,800	1,000	1,000

Таблица 69. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для сегмента «Жилая многоквартирная»

Объект аналог Объект оценки	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,000	1,000	1,000
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,000	1,000	1,000
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	0,800	1,000	1,000

Таблица 70. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для сегмента «Коммерческая»

Объект аналог Объект оценки	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,000	1,000	1,000
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,000	1,000	1,000
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	0,800	1,000	1,000

Таблица 71. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для сегмента «Производственная»

Объект аналог Объект оценки	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,000	1,000	1,000
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,000	1,000	1,000
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	0,800	1,000	1,000

4.4.3. Водоотведение

Водоотведение - составная часть системы водоснабжения и водоотведения (канализации), предназначенная для удаления твердых и жидких продуктов жизнедеятельности человека, хозяйственно-бытовых и дождевых сточных вод с целью их очистки от загрязнений и дальнейшей эксплуатации или возвращения в водоём.

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «коммуникации отсутствуют (состояние III)».

В Таблице 72, строки 2,3,4,5, представлена экономическая шкала фактора, на основе которой в Таблицах 73-76 в матричном виде развернуты значения корректировок.

Таблица 72. Интервалы шкалы фактора «Водоотведение»

Сегмент	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Индивидуальная жилая	1,000	1,000	1,000
Жилая многоквартирная	1,000	1,000	1,000
Коммерческая	1,000	1,000	1,000
Производственная	1,000	1,000	1,000

Таблица 73. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для сегмента «Индивидуальная жилая»

Объект аналог	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Объект оценки			
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,000	1,000	1,000
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,000	1,000	1,000
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	1,000	1,000	1,000

Таблица 74. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для сегмента «Жилая многоквартирная»

Объект аналог	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Объект оценки			
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,000	1,000	1,000
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,000	1,000	1,000
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	1,000	1,000	1,000

Таблица 75. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для сегмента «Коммерческая»

Объект аналог	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Объект оценки			
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,000	1,000	1,000
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,000	1,000	1,000
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	1,000	1,000	1,000

Таблица 76. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для сегмента «Производственная»

Объект аналог	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Объект оценки			
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,000	1,000	1,000
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,000	1,000	1,000
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	1,000	1,000	1,000

4.4.4. Газоснабжение

Газоснабжение – организованная подача и распределение газового топлива для нужд объектов недвижимости, позволяющая осуществлять довольно экономичное отопление, а также может принимать участие в технологических процессах.

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «коммуникации отсутствуют (состояние III)».

В Таблице 77, строки 2,3,4,5, представлена экономическая шкала фактора, на основе которой в Таблицах 78-81 в матричном виде развернуты значения корректировок.

Таблица 77. Интервалы шкалы фактора «Газоснабжение»

Сегмент	коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	имеются оплаченные ТУ (состояние II)	коммуникации отсутствуют (состояние III)
Индивидуальная жилая	1,000	1,000	1,000
Жилая многоквартирная	1,000	1,000	1,000
Коммерческая	1,000	1,000	1,000
Производственная	1,000	1,000	1,000

Таблица 78. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Газоснабжение» для сегмента «Индивидуальная жилая»

Объект аналог Объект оценки	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,00	1,00	1,00
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,00	1,00	1,00
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	1,00	1,00	1,00

Таблица 79. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Газоснабжение» для сегмента «Жилая многоэтажная»

Объект аналог Объект оценки	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,00	1,00	1,00
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,00	1,00	1,00
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	1,00	1,00	1,00

Таблица 80. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Газоснабжение» для сегмента «Коммерческая»

Объект аналог Объект оценки	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,00	1,00	1,00
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,00	1,00	1,00
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	1,00	1,00	1,00

Таблица 81. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Газоснабжение» для сегмента «Производственная»

Объект аналог Объект оценки	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,00	1,00	1,00
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,00	1,00	1,00
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	1,00	1,00	1,00

4.4.5. Отопление

Отопление – это система обеспечения объектов тепловой энергией. Различают различные виды поставщиков тепловой энергии.

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «коммуникации отсутствуют (состояние III)».

В Таблице 82, строки 2,3,4,5, представлена экономическая шкала фактора, на основе которой в Таблицах 83-86 в матричном виде развернуты значения корректировок.

Таблица 82. Интервалы шкалы фактора «Отопление»

Сегмент	коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	имеются оплаченные ТУ (состояние II)	коммуникации отсутствуют (состояние III)
Индивидуальная жилая	1,00	1,00	1,00
Жилая многоэтажная	1,00	1,00	1,00
Коммерческая	1,00	1,00	1,00
Производственная	1,00	1,00	1,00

Таблица 83. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Отопление» для сегмента «Индивидуальная жилая»

Объект аналог	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Объект оценки			
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,00	1,00	1,00
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,00	1,00	1,00
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	1,00	1,00	1,00

Таблица 84. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Отопление» для сегмента «Жилая многоквартирная»

Объект аналог	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Объект оценки			
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,00	1,00	1,00
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,00	1,00	1,00
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	1,00	1,00	1,00

Таблица 85. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Отопление» для сегмента «Коммерческая»

Объект аналог	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Объект оценки			
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,00	1,00	1,00
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,00	1,00	1,00
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	1,00	1,00	1,00

Таблица 86. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Отопление» для сегмента «Производственная»

Объект аналог	Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	Коммуникации отсутствуют (состояние III)
Объект оценки			
Коммуникации подведены от существующих сетей (состояние I)	1,00	1,00	1,00
Имеются оплаченные ТУ (состояние II)	1,00	1,00	1,00
Коммуникации отсутствуют (состояние III)	1,00	1,00	1,00

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения не характерно наличие инженерных коммуникаций, однако, в случае, когда фактическое или наиболее эффективное использование сопоставимо с сегментами земель коммерческого, производственного и индивидуального жилого назначения, может применяться величина корректировки для соответствующего сегмента рынка.

4.5. Застроенность участка

Застроенность участка, как инвестиционный и неотделимый от земли капитал, в большинстве случаев, считается улучшением.

Согласно ст.263 ГК РФ Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

При этом на практике встречается множество различных ситуаций, которые рекомендуется структурировать в 4 интервала шкалы фактора:

1. Расположено изношенное, ветхое, аварийное строение, под снос, несоответствующее строительным нормам, являющееся негативным фактором, требующее дополнительных затрат на устранение. Соответственно, данный интервал расположен в сторону снижения стоимости относительно незастроенного участка. При этом на земельных участках под ИЖС распространена ситуация, когда на участке обустроен фундамент, не соответствующий

требованиям типичного покупателя. В таких случаях, с целью учета дополнительных расходов на устранение, применяется корректировка 0,98 к стоимости незастроенных участков.

2. Участок не застроен – на участке отсутствуют строения, сооружения (типовой интервал).
 3. Имеются неотделимые улучшения: отдельные конструктивные элементы, сооружения, малые архитектурные формы, объекты, незавершенные строительством, незарегистрированные объекты и т.п. В случае их общей стоимости не более 30% от стоимости участка, допускается применять корректировку от 1,02 до 1,3.
 4. При стоимости улучшений (или вкладе в стоимость земли) более 30% от стоимости земельного участка, улучшение требует специального расчета оценочными методами.
- Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 87).

В случае застройки участка с плотностью значительно превышающей нормативную (типичную) при использовании методов выделения, распределения или остатка необходимо соизмерять получаемый результат с действительной долей земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (см. Раздел 2.6 «Доля земельного участка»). При этом коэффициент застроенности участка для подобных территорий составляет от 1,0 до 1,3 относительно схожих, но незастроенных участков, т.е. высокоэффективно застроенные или используемые (приносящие доходность выше среднего) участки в среднем дороже незастроенных на величину до 30% при прочих сопоставимых характеристиках. Остальная часть стоимости единого объекта недвижимости относится к объекту капитального строительства или прибыли инвестора.

В шкале корректировки «Застроенность участка» за центр измерения (1,00) наиболее корректно принимать интервал (состояние) «Участок не застроен» даже в случае отличия данного состояния от характеристики «типового» объекта сегмента так как базовым состоянием при определении НЭИ рассматривается условно незастроенный участок.

Корректировка «Застроенность участка» не применима при проведении работ по государственной кадастровой оценке, а также при оценке с целью установления кадастровой стоимости в размере рыночной во исполнение Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ от 29.07.1998 г., ФСО № 7 и ФСО № 4.

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «Участок не застроен».

В Таблице 87, строки 2,3,4,5, представлена экономическая шкала фактора, на основе которой в Таблицах 88 в матричном виде развернуты значения корректировок для всех сегментов рынка земельных участков.

Таблица 87. Интервалы шкалы фактора «Застроенность участка»

Сегмент	Улучшения более 30%	Улучшения до 30%	Участок не застроен	Ветхое, под снос
Индивидуальная жилая	Рассчитывается индивидуально	1,0	1,0	1,0
Жилая многоэтажная	Рассчитывается индивидуально	1,0	1,0	1,0
Коммерческая	Рассчитывается индивидуально	1,0	1,0	1,0
Производственная	Рассчитывается индивидуально	1,0	1,0	1,0

Таблица 88. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Застроенность участка» для сегмента «Индивидуальная жилая»

Объект аналог \ Объект оценки	Улучшения до 30%	Участок не застроен	Ветхое, под снос
Улучшения до 30%	1,0	1,0	1,0
Участок не застроен	1,0	1,0	1,0
Ветхое, под снос	1,0	1,0	1,0

Выводы:

Актуальность данного исследования определяется необходимостью учитывать различие объектов не только при оценке объектов, но и при обосновании цены предложения и продажи объекта, при формировании цены оферты, т.е. как для риэлторов, брокеров и собственников, так и для застройщиков при выявлении тех или иных положительных или отрицательных характеристик объектов.

В Сборнике представлены действительно значимые и наиболее влияющие на ценообразование характеристики, при этом по принципу влияния разделены на 4 основные группы: 1. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики; 2. Вид использования. Межвидовые характеристики; 3. Местоположение; 4. Физические и другие характеристики.

Представлено подробное соотнесение сегментов рынка в соответствии Приказом Минэкономразвития № 540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», что позволяет однозначно идентифицировать сегмент / подсегмент объекта.

Принятый в Сборнике стандарт формирования интервалов шкал факторов позволяет наиболее объективно выявить характеристики типовых объектов в сегменте и применять корректировки с минимальным влиянием погрешностей. Крайние интервалы представленных шкал характеристик учитывают весь спектр «наихудших» и «наилучших» характеристик объектов, что наиболее актуально в процессе проведения работ по государственной кадастровой оценке.

Исследуя графики функциональной зависимости рыночных цен внутри шкал ценообразующих факторов наглядно видно и объективно доказываются выводы о дискретности воздействия характеристик рынка и объектов на ценообразование недвижимости. При этом каждая характеристика имеет свою индивидуальную функцию влияния $f(x)$ в рамках дискретного интервала изменения, которую целесообразно учитывать при построении общей (массовой) модели рыночной стоимости. Например, в линейной регрессии $y = a + b \cdot f(x)$, экспоненциальной $y = e^{f(x)}$, степенной $y = a^{f(x)}$.

Высокий разброс мнений Экспертов обусловлен неоднородностью рыночной информации, а также разнообразием характеристик самих объектов, при этом оценщик вправе самостоятельно определять значение корректировки внутри рыночного интервала.

Все полученные значения исследуемых показателей прошли двухэтапную проверку на соответствие рыночным условиям путем коллегиального когнитивного анализа Экспертами Совета экспертов рынка недвижимости Омского региона, а также внедрением в практические расчеты в рамках применения метода корректировок и обеспечили высокую достоверность итоговых результатов.

Значения исследованных характеристик позволяют высоко эффективно производить отбор аналогов (п. 10 ФСО №1), применять метод корректировок, а также использовать их в качестве первичной кодировки факторов при построении моделей массовой оценки (пп. д) п. 22 ФСО №7).

Приложения I

Таблица 1. Сегменты рынка земли в соответствии с Приказом Минэкономразвития №540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

№ п/п	Сегмент	Вид (деятельности) разрешенного использования	Основные коды	Коды, относящиеся в части вида (деятельности) использования
1	Сельскохозяйственная	Растениеводство, овощеводство, садоводство, выращивание зерновых, лекарственных культур, сенокошение, выпас скота, питомники, ЛПХ. Без размещения зданий	1, 1.1-1.6, 1.16, 1.17, 1.19, 1.20, 13.1	1.7, 1.8, 10, 10.1, 10.2, 10.3, 13, 13.2
2	Индивидуальная жилая	Индивидуальная, малоэтажная, блокированная застройка, ЛПХ	2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3	13, 13.2
3	Жилая многоэтажная	Многоэтажная, среднеэтажная застройка и ее обслуживание, хранение автотранспорта	2.5, 2.6, 2.7, 2.7.1	3.2.4, 8.1
4	Общественная	Общественная, социальная, с размещением административных, образовательных, научных, медицинских объектов	1.14, 3.1.1, 3.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.6.1, 3.7, 3.8, 3.8.1, 3.8.2, 3.9, 3.9.1, 3.9.2, 3.9.3, 8, 8.3, 8.4	3, 3.1, 3.6, 3.7, 7, 7.1, 7.1.2, 7.2, 7.6, 8, 8.1, 8.2, 8.4
5	Объекты истории, культуры и религии	Религиозная, историко-культурная, спортивно-зрелищная	3.6.3, 3.7.2, 5.1, 5.1.1, 9.3	5.0, 7, 7.1, 7.1.2, 7.2, 7.6, 12.1
6	Коммерческая	Предпринимательство, торговля, услуги, офисы, общественное питание, временное проживание, развлечения, СТО, АЗС	3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 4, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.8.1, 4.8.2, 4.8.3, 4.9.1, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 4.10, 5.1.2, 7.2.2, 7.2.3	2, 3, 3.1, 3.2.4, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.4, 5.5, 7, 7.1, 7.1.2, 7.2, 7.2.1, 7.3, 7.4, 7.6, 8, 8.1, 12.0.1, 12.0.2
7	Объекты рекреации	Парки, леса, водные объекты, природные, туристические, природоохранные, резервные	3.6.2, 5.1.3, 5.2, 9, 9.1, 10.4, 11	5, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.3, 5.4, 5.5, 9.2, 10, 10.1, 10.2, 11.1, 11.2, 11.3, 12.0.1, 12.0.2, 12.1, 12.2
8	Дома отдыха, санатории	Туристическая, лечебно-оздоровительная Временное проживание с целью отдыха и лечения, туризм	5.2.1, 9.2.1	2.4, 5.1.7, 5.3, 2, 8, 8.1, 8.4, 9.2, 11.1
9	Производственная	Хозяйственная, производственная, складская, переработка, ремонт Промышленность, добыча, складирование, переработка, ремонт	1, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.15, 1.18, 6.1, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.7.1, 6.8, 6.9, 6.9.1, 9.10, 9.11, 6.12	1.7, 1.8, 2, 5.5, 7, 7.1, 7.1.2, 7.2, 7.3, 7.4, 7.6, 8, 8.1, 10.1, 10.2, 10.3, 11.1, 11.2, 11.3, 12.2
10	Линейные объекты	Железнодорожные пути, трубопроводный транспорт, метрополитен, дороги, путепроводы, эстакады	7.1.1, 7.5	7.6, 8.2, 12.0.1

Таблица 2. Сегментирование рынка земли на основе нормативных видов разрешенного использования

8	Наименование ВРИ в соответствии с Приказом Министерства имущественных отношений Омской области № 50-П от 20.11.2014г.	Группа и вид использования в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. №540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (ВРИ 1)	2. Жилая застройка. Виды: 2.1.1; 2.5; 2.6
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки (ВРИ 2)	2. Жилая застройка. Виды: 2.1; 2.2; 2.3
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (ВРИ 3)	6. Производственная деятельность. Виды: 2.7.1; 4.9

4	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества (ВРИ 4)	13. Ведение огородничества СОД. Виды: 13.1; 13.2; 13.3
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса (ВРИ 5)	4. Предпринимательство Виды: 3.3; 4.2; 4.3; 4.4; 4.6; 4.8; 4.9.1; 4.10
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (ВРИ 6)	5. Отдых (рекреация) Виды: 2.4; 4.7
7	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (ВРИ 7)	3. Общественное использование объектов капитального строительства 4. Предпринимательство Виды: 4.1; 4.5
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (ВРИ 8)	5. Отдых (рекреация) Виды: 5.2; 5.2.1; 5.3; 5.5; 9.2; 9.2.1
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок), под объектами связи (ВРИ 9)	6. Производственная деятельность Виды: 1.15; 1.18; 6.1; 6.2; 6.2.1; 6.3; 6.3.1; 6.4; 6.5; 6.6; 6.8; 6.9; 6.11
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (ВРИ 10)	6. Производственная деятельность Виды: 2.7; 3.1; 6.7; 6.7.1
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (ВРИ 11)	7. Транспорт Виды: 7.3; 7.4
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте (ВРИ 12)	11. Водные объекты Виды: 5.4; 11.0; 11.1; 11.2; 11.3
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, 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 (ВРИ 13)	7. Транспорт Виды: 6.10; 7.1; 7.2; 7.5
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (ВРИ 14)	5. Отдых (рекреация) Виды: 9.0; 9.1; 10.1; 10.2; 10.3; 10.4
15	Земельные участки, относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения, а также предназначенные для сельскохозяйственного использования (ВРИ 15)	1. Сельскохозяйственное использование Виды: 1.1; 1.2; 1.3; 1.4; 1.5; 1.6; 1.7; 1.8; 1.9; 1.10; 1.11; 1.12; 1.13; 1.16; 1.17
16	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, земельные участки земель резерва, земельные участки, занятые водными объектами изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные (ВРИ 16)	3. Общественное использование объектов капитального строительства Виды: 8.0; 8.1; 8.2; 8.3; 8.4; 12.0; 12.3
17	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ 17)	3. Общественное использование объектов капитального строительства Виды: 1.14; 3.2; 3.4; 3.4.1; 3.4.2; 3.5; 3.5.1; 3.5.2; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9; 3.9.1; 3.10; 3.10.1; 3.10.2; 5.1; 9.3; 12.1; 12.2

Таблица 3. Соотнесение видов использования и территориальных зон

Территориальная зона № ВРИ	общественно-деловые зоны (ОД)	жилые зоны (Ж)	рекреационные зоны (Р)	производственно-коммунальные зоны (П)	зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)	зоны сельскохозяйственного использования (СХ)	зона рыболовной инфраструктуры (РИ)	зоны специального назначения (СН)	зона резервных территорий (РТ)	зона естественного ландшафта (Л)
1 ВРИ	У	О, У								
2 ВРИ	У	О, У	У			О, У				
3 ВРИ	О, У, В	О, У, В	В	О, В		В				
4 ВРИ						О				
5 ВРИ	О, У	О, У	В, О	О		У				
6 ВРИ	О, У	У	В	О		У				
7 ВРИ	О	У		О						
8 ВРИ	О, У		В, О							
9 ВРИ				О						
10 ВРИ				О						
11 ВРИ	О									
12 ВРИ			О							
13 ВРИ				О	О					
14 ВРИ	В	В	О, В	В						
15 ВРИ						О	О			
16 ВРИ	О	О	О, У	О	О	О		О	О	О
17 ВРИ	О, У	О, У	В	О, У		У		У, В		
Виды использования земель										
О	основной вид разрешенного использования									
У	условный вид разрешенного использования									
В	вспомогательный вид разрешенного использования									
	запрещенный вид использования									

Приложения II

Таблица 1 Кадастровые кварталы зоны высокой ценности

55:36:040101	55:36:040115	55:36:070106	55:36:090101	55:36:090104	55:36:090108	55:36:090202
55:36:040102	55:36:040116	55:36:070107	55:36:090102	55:36:090107	55:36:090201	55:36:090203
55:36:040104	55:36:040117					

Таблица 2 Кадастровые кварталы зоны повышенной ценности

55:36:050206	55:36:070401	55:36:090204	55:36:110103	55:36:110212	55:36:110222	55:36:140101
55:36:050207	55:36:070403	55:36:090205	55:36:110104	55:36:110214	55:36:110223	55:36:140103
55:36:050208	55:36:090103	55:36:090301	55:36:110105	55:36:110218	55:36:110224	
55:36:070105	55:36:090105	55:36:090303	55:36:110106	55:36:110219	55:36:110225	
55:36:070205	55:36:090106	55:36:110101	55:36:110107	55:36:110220	55:36:120101	
55:36:070206	55:36:090109	55:36:110102	55:36:110211	55:36:110221	55:36:120103	

Таблица 3 Кадастровые кварталы зоны средней ценности

55:36:030118	55:36:050402	55:36:110110	55:36:140107	55:36:190264	55:36:190353	55:36:190422
55:36:030119	55:36:050501	55:36:110201	55:36:140108	55:36:190265	55:36:190354	55:36:190423
55:36:030120	55:36:050502	55:36:110202	55:36:140109	55:36:190266	55:36:190355	55:36:190424
55:36:030201	55:36:050503	55:36:110203	55:36:140110	55:36:190267	55:36:190356	55:36:190425
55:36:030202	55:36:070101	55:36:110204	55:36:140111	55:36:190268	55:36:190357	55:36:190426
55:36:030203	55:36:070102	55:36:110205	55:36:140112	55:36:190269	55:36:190358	55:36:190427
55:36:030204	55:36:070103	55:36:110206	55:36:140113	55:36:190270	55:36:190359	55:36:190428
55:36:030301	55:36:070104	55:36:110207	55:36:140114	55:36:190301	55:36:190360	55:36:190429
55:36:030302	55:36:070201	55:36:110208	55:36:140115	55:36:190302	55:36:190361	55:36:190430
55:36:030401	55:36:070202	55:36:110209	55:36:140116	55:36:190303	55:36:190362	55:36:190431
55:36:030402	55:36:070203	55:36:110210	55:36:140117	55:36:190304	55:36:190363	55:36:190432
55:36:030501	55:36:070204	55:36:110213	55:36:140118	55:36:190305	55:36:190364	55:36:190434
55:36:030601	55:36:070207	55:36:110215	55:36:140119	55:36:190306	55:36:190365	55:36:190435
55:36:030602	55:36:070301	55:36:110216	55:36:140120	55:36:190307	55:36:190366	55:36:190436
55:36:030701	55:36:070302	55:36:110217	55:36:140121	55:36:190308	55:36:190367	55:36:190437
55:36:030702	55:36:070303	55:36:120102	55:36:140122	55:36:190309	55:36:190368	55:36:190438
55:36:040103	55:36:070304	55:36:120104	55:36:140123	55:36:190310	55:36:190369	55:36:190439
55:36:040105	55:36:070305	55:36:120201	55:36:140124	55:36:190311	55:36:190370	55:36:190440
55:36:040106	55:36:070306	55:36:120202	55:36:140125	55:36:190312	55:36:190371	55:36:190441
55:36:040107	55:36:070402	55:36:120301	55:36:140126	55:36:190313	55:36:190372	55:36:190442
55:36:040108	55:36:090302	55:36:120302	55:36:140127	55:36:190314	55:36:190373	55:36:190443
55:36:040109	55:36:100101	55:36:120303	55:36:140128	55:36:190315	55:36:190374	55:36:190444
55:36:040110	55:36:100102	55:36:120304	55:36:140129	55:36:190316	55:36:190375	55:36:190445
55:36:040111	55:36:100103	55:36:120305	55:36:140130	55:36:190317	55:36:190376	55:36:190446
55:36:040112	55:36:100104	55:36:120306	55:36:150102	55:36:190318	55:36:190377	55:36:190449
55:36:040113	55:36:100105	55:36:120307	55:36:150103	55:36:190319	55:36:190378	55:36:190450
55:36:040114	55:36:100106	55:36:120308	55:36:150104	55:36:190320	55:36:190379	55:36:190451
55:36:040201	55:36:100107	55:36:130101	55:36:150105	55:36:190321	55:36:190380	55:36:190452
55:36:040202	55:36:100108	55:36:130102	55:36:150106	55:36:190322	55:36:190381	55:36:190453
55:36:040203	55:36:100109	55:36:130103	55:36:150501	55:36:190323	55:36:190382	55:36:190454
55:36:040204	55:36:100110	55:36:130104	55:36:150502	55:36:190324	55:36:190383	55:36:190455
55:36:040205	55:36:100111	55:36:130105	55:36:150503	55:36:190325	55:36:190384	55:36:190456
55:36:040206	55:36:100112	55:36:130106	55:36:150504	55:36:190326	55:36:190385	55:36:190457
55:36:040207	55:36:100113	55:36:130107	55:36:150505	55:36:190327	55:36:190386	55:36:190458
55:36:040208	55:36:100114	55:36:130108	55:36:150506	55:36:190328	55:36:190387	55:36:190459
55:36:040209	55:36:100115	55:36:130109	55:36:150507	55:36:190329	55:36:190388	55:36:190460
55:36:040210	55:36:100116	55:36:130110	55:36:150508	55:36:190330	55:36:190389	55:36:190461
55:36:040211	55:36:100117	55:36:130111	55:36:150509	55:36:190331	55:36:190390	55:36:190462
55:36:040212	55:36:100118	55:36:130112	55:36:170101	55:36:190332	55:36:190401	55:36:190463
55:36:040213	55:36:100119	55:36:130113	55:36:170102	55:36:190333	55:36:190402	55:36:190464
55:36:040214	55:36:100120	55:36:130114	55:36:170103	55:36:190334	55:36:190403	55:36:190465
55:36:040215	55:36:100121	55:36:130115	55:36:170104	55:36:190335	55:36:190404	55:36:190466
55:36:040216	55:36:100122	55:36:130116	55:36:170105	55:36:190336	55:36:190405	55:36:190467
55:36:040301	55:36:100123	55:36:130117	55:36:170106	55:36:190337	55:36:190406	55:36:190468
55:36:040302	55:36:100124	55:36:130118	55:36:170107	55:36:190338	55:36:190407	55:36:190471

55:36:040401	55:36:100125	55:36:130119	55:36:170108	55:36:190339	55:36:190408	55:36:190472
55:36:040402	55:36:100126	55:36:130120	55:36:170109	55:36:190340	55:36:190409	55:36:190473
55:36:050101	55:36:100901	55:36:130121	55:36:170110	55:36:190341	55:36:190410	55:36:190474
55:36:050102	55:36:100902	55:36:130122	55:36:170111	55:36:190342	55:36:190411	55:36:190475
55:36:050103	55:36:100903	55:36:130123	55:36:190140	55:36:190343	55:36:190412	55:36:190476
55:36:050201	55:36:100904	55:36:130124	55:36:190201	55:36:190344	55:36:190413	55:36:190477
55:36:050202	55:36:100905	55:36:130125	55:36:190256	55:36:190345	55:36:190414	55:36:190478
55:36:050203	55:36:100906	55:36:130126	55:36:190257	55:36:190346	55:36:190415	55:36:190479
55:36:050204	55:36:100907	55:36:130127	55:36:190258	55:36:190347	55:36:190416	55:36:000000
55:36:050205	55:36:100908	55:36:130201	55:36:190259	55:36:190348	55:36:190417	
55:36:050301	55:36:100909	55:36:140102	55:36:190260	55:36:190349	55:36:190418	
55:36:050302	55:36:100910	55:36:140104	55:36:190261	55:36:190350	55:36:190419	
55:36:050303	55:36:110108	55:36:140105	55:36:190262	55:36:190351	55:36:190420	
55:36:050401	55:36:110109	55:36:140106	55:36:190263	55:36:190352	55:36:190421	

Таблица 4 Кадастровые кварталы зоны низкой ценности

55:36:030101	55:36:081501	55:36:100235	55:36:100732	55:36:150713	55:36:150967	55:36:190136
55:36:030102	55:36:081502	55:36:100236	55:36:100733	55:36:150714	55:36:160101	55:36:190137
55:36:030103	55:36:081503	55:36:100237	55:36:100734	55:36:150715	55:36:160102	55:36:190138
55:36:030104	55:36:081601	55:36:100238	55:36:100735	55:36:150716	55:36:160103	55:36:190139
55:36:030105	55:36:081602	55:36:100239	55:36:100736	55:36:150717	55:36:160104	55:36:190202
55:36:030106	55:36:081603	55:36:100240	55:36:100737	55:36:150718	55:36:160105	55:36:190203
55:36:030107	55:36:081604	55:36:100241	55:36:100738	55:36:150719	55:36:160106	55:36:190204
55:36:030108	55:36:081605	55:36:100242	55:36:100739	55:36:150720	55:36:160107	55:36:190205
55:36:030109	55:36:081606	55:36:100301	55:36:100740	55:36:150721	55:36:160108	55:36:190206
55:36:030110	55:36:081607	55:36:100302	55:36:100741	55:36:150722	55:36:160109	55:36:190207
55:36:030111	55:36:081608	55:36:100303	55:36:100742	55:36:150723	55:36:160110	55:36:190208
55:36:030112	55:36:081609	55:36:100304	55:36:100743	55:36:150724	55:36:160111	55:36:190209
55:36:030113	55:36:081610	55:36:100305	55:36:100744	55:36:150725	55:36:160201	55:36:190210
55:36:030114	55:36:081611	55:36:100306	55:36:100746	55:36:150726	55:36:160202	55:36:190211
55:36:030115	55:36:081612	55:36:100307	55:36:100747	55:36:150727	55:36:160203	55:36:190212
55:36:030116	55:36:081613	55:36:100308	55:36:100748	55:36:150728	55:36:160204	55:36:190213
55:36:030117	55:36:081614	55:36:100309	55:36:100749	55:36:150729	55:36:160205	55:36:190214
55:36:030801	55:36:081615	55:36:100310	55:36:100750	55:36:150730	55:36:160206	55:36:190215
55:36:040403	55:36:081701	55:36:100311	55:36:100751	55:36:150731	55:36:160207	55:36:190216
55:36:040404	55:36:081801	55:36:100312	55:36:100752	55:36:150732	55:36:160208	55:36:190217
55:36:040405	55:36:081802	55:36:100313	55:36:100753	55:36:150733	55:36:160209	55:36:190218
55:36:040406	55:36:081803	55:36:100314	55:36:100754	55:36:150734	55:36:160210	55:36:190219
55:36:040407	55:36:081804	55:36:100315	55:36:100755	55:36:150735	55:36:160211	55:36:190220
55:36:040408	55:36:081805	55:36:100316	55:36:100756	55:36:150736	55:36:160212	55:36:190221
55:36:040409	55:36:081806	55:36:100317	55:36:100757	55:36:150737	55:36:160213	55:36:190222
55:36:040410	55:36:081807	55:36:100318	55:36:100758	55:36:150738	55:36:160214	55:36:190223
55:36:040501	55:36:081808	55:36:100319	55:36:100759	55:36:150739	55:36:160215	55:36:190224
55:36:040502	55:36:081809	55:36:100320	55:36:100760	55:36:150740	55:36:160216	55:36:190225
55:36:040601	55:36:081810	55:36:100321	55:36:100761	55:36:150741	55:36:160217	55:36:190226
55:36:040602	55:36:081811	55:36:100322	55:36:100762	55:36:150742	55:36:160218	55:36:190227
55:36:040701	55:36:081812	55:36:100323	55:36:100763	55:36:150743	55:36:160219	55:36:190228
55:36:040801	55:36:081813	55:36:100324	55:36:100764	55:36:150744	55:36:160220	55:36:190229
55:36:060101	55:36:081901	55:36:100325	55:36:100765	55:36:150745	55:36:160221	55:36:190230
55:36:060102	55:36:081902	55:36:100326	55:36:100766	55:36:150746	55:36:160222	55:36:190231
55:36:060201	55:36:081903	55:36:100327	55:36:100767	55:36:150747	55:36:160223	55:36:190232
55:36:060301	55:36:081904	55:36:100328	55:36:100768	55:36:150748	55:36:160224	55:36:190233
55:36:060302	55:36:081905	55:36:100329	55:36:100769	55:36:150749	55:36:160225	55:36:190234
55:36:060401	55:36:081906	55:36:100330	55:36:100770	55:36:150750	55:36:160226	55:36:190235
55:36:060402	55:36:081907	55:36:100331	55:36:100801	55:36:150751	55:36:160227	55:36:190236
55:36:060501	55:36:081908	55:36:100332	55:36:140201	55:36:150801	55:36:160228	55:36:190237



55:36:060502	55:36:081909	55:36:100333	55:36:140202	55:36:150802	55:36:160229	55:36:190238
55:36:060601	55:36:081910	55:36:100334	55:36:150101	55:36:150803	55:36:160230	55:36:190239
55:36:060602	55:36:081911	55:36:100335	55:36:150107	55:36:150804	55:36:160231	55:36:190240
55:36:060701	55:36:082001	55:36:100336	55:36:150108	55:36:150805	55:36:160232	55:36:190241
55:36:060801	55:36:082002	55:36:100337	55:36:150109	55:36:150806	55:36:160233	55:36:190242
55:36:060901	55:36:082101	55:36:100338	55:36:150110	55:36:150807	55:36:160234	55:36:190243
55:36:061001	55:36:082102	55:36:100339	55:36:150201	55:36:150808	55:36:160235	55:36:190244
55:36:061002	55:36:082103	55:36:100340	55:36:150202	55:36:150809	55:36:160236	55:36:190245
55:36:061003	55:36:082104	55:36:100401	55:36:150203	55:36:150810	55:36:160237	55:36:190246
55:36:080101	55:36:082105	55:36:100402	55:36:150204	55:36:150811	55:36:160238	55:36:190247
55:36:080102	55:36:082106	55:36:100403	55:36:150205	55:36:150812	55:36:160239	55:36:190248
55:36:080103	55:36:082107	55:36:100404	55:36:150206	55:36:150813	55:36:160240	55:36:190249
55:36:080104	55:36:082108	55:36:100405	55:36:150301	55:36:150814	55:36:160241	55:36:190250
55:36:080105	55:36:082109	55:36:100406	55:36:150302	55:36:150815	55:36:160242	55:36:190251
55:36:080106	55:36:082110	55:36:100407	55:36:150303	55:36:150816	55:36:160301	55:36:190252
55:36:080107	55:36:082111	55:36:100408	55:36:150304	55:36:150817	55:36:160302	55:36:190253
55:36:080108	55:36:082112	55:36:100409	55:36:150305	55:36:150818	55:36:160303	55:36:190254
55:36:080109	55:36:082113	55:36:100410	55:36:150306	55:36:150819	55:36:160304	55:36:190255
55:36:080110	55:36:082114	55:36:100411	55:36:150307	55:36:150820	55:36:160305	55:36:190447
55:36:080111	55:36:082115	55:36:100412	55:36:150308	55:36:150821	55:36:160306	55:36:190448
55:36:080112	55:36:082116	55:36:100413	55:36:150309	55:36:150822	55:36:160307	55:36:190469
55:36:080113	55:36:082117	55:36:100414	55:36:150310	55:36:150823	55:36:160308	55:36:190470
55:36:080114	55:36:082118	55:36:100415	55:36:150311	55:36:150824	55:36:160309	55:36:190501
55:36:080115	55:36:082119	55:36:100416	55:36:150312	55:36:150825	55:36:160310	55:36:190502
55:36:080116	55:36:082201	55:36:100417	55:36:150313	55:36:150826	55:36:170112	55:36:190503
55:36:080117	55:36:082202	55:36:100418	55:36:150314	55:36:150827	55:36:170113	55:36:190504
55:36:080118	55:36:082203	55:36:100419	55:36:150315	55:36:150828	55:36:170114	55:36:190505
55:36:080119	55:36:082204	55:36:100420	55:36:150316	55:36:150829	55:36:170115	55:36:190506
55:36:080120	55:36:082205	55:36:100421	55:36:150317	55:36:150830	55:36:170116	55:36:190507
55:36:080121	55:36:082206	55:36:100422	55:36:150318	55:36:150831	55:36:170201	55:36:190508
55:36:080122	55:36:082207	55:36:100423	55:36:150319	55:36:150832	55:36:170202	55:36:190509
55:36:080201	55:36:082208	55:36:100424	55:36:150320	55:36:150833	55:36:170203	55:36:190510
55:36:080301	55:36:082209	55:36:100501	55:36:150321	55:36:150834	55:36:170204	55:36:190511
55:36:080302	55:36:082301	55:36:100502	55:36:150322	55:36:150835	55:36:170205	55:36:190512
55:36:080303	55:36:082302	55:36:100503	55:36:150401	55:36:150836	55:36:170206	55:36:190513
55:36:080304	55:36:082303	55:36:100504	55:36:150402	55:36:150901	55:36:170207	55:36:190514
55:36:080401	55:36:082304	55:36:100505	55:36:150403	55:36:150902	55:36:170208	55:36:190515
55:36:080402	55:36:082305	55:36:100506	55:36:150404	55:36:150903	55:36:170209	55:36:190516
55:36:080403	55:36:082306	55:36:100507	55:36:150405	55:36:150904	55:36:170210	55:36:190517
55:36:080404	55:36:082307	55:36:100601	55:36:150406	55:36:150905	55:36:170211	55:36:190518
55:36:080405	55:36:082308	55:36:100602	55:36:150407	55:36:150906	55:36:170212	55:36:190519
55:36:080406	55:36:082309	55:36:100603	55:36:150408	55:36:150907	55:36:170213	55:36:190520
55:36:080501	55:36:082401	55:36:100604	55:36:150409	55:36:150908	55:36:170214	55:36:190521
55:36:080502	55:36:082402	55:36:100605	55:36:150410	55:36:150909	55:36:180101	55:36:190522
55:36:080601	55:36:082403	55:36:100606	55:36:150411	55:36:150910	55:36:180102	55:36:190523
55:36:080602	55:36:082404	55:36:100607	55:36:150412	55:36:150911	55:36:180103	55:36:190524
55:36:080701	55:36:082405	55:36:100608	55:36:150413	55:36:150912	55:36:180104	55:36:190525
55:36:080702	55:36:082406	55:36:100609	55:36:150414	55:36:150913	55:36:180105	55:36:190526
55:36:080703	55:36:082407	55:36:100610	55:36:150415	55:36:150914	55:36:180106	55:36:190527
55:36:080801	55:36:082501	55:36:100611	55:36:150416	55:36:150915	55:36:180107	55:36:190528
55:36:080802	55:36:082502	55:36:100612	55:36:150417	55:36:150916	55:36:180108	55:36:190529
55:36:080803	55:36:082503	55:36:100613	55:36:150418	55:36:150917	55:36:180109	55:36:190530
55:36:080804	55:36:082504	55:36:100614	55:36:150419	55:36:150918	55:36:180110	55:36:190531
55:36:080901	55:36:082505	55:36:100615	55:36:150420	55:36:150919	55:36:180111	55:36:190532

55:36:080902	55:36:082506	55:36:100616	55:36:150421	55:36:150920	55:36:180112	55:36:190533
55:36:080903	55:36:082507	55:36:100617	55:36:150422	55:36:150921	55:36:180113	55:36:190601
55:36:080904	55:36:082508	55:36:100618	55:36:150423	55:36:150922	55:36:180114	55:36:190701
55:36:080905	55:36:082509	55:36:100619	55:36:150424	55:36:150923	55:36:180115	55:36:190702
55:36:080906	55:36:082510	55:36:100620	55:36:150425	55:36:150924	55:36:180116	55:36:190703
55:36:080907	55:36:082511	55:36:100621	55:36:150426	55:36:150925	55:36:180117	55:36:190801
55:36:080908	55:36:082601	55:36:100622	55:36:150427	55:36:150926	55:36:180201	55:36:190802
55:36:080909	55:36:082701	55:36:100623	55:36:150428	55:36:150927	55:36:180202	55:36:190803
55:36:081001	55:36:082801	55:36:100624	55:36:150429	55:36:150928	55:36:180203	55:36:190804
55:36:081002	55:36:090304	55:36:100625	55:36:150430	55:36:150929	55:36:180204	55:36:190901
55:36:081003	55:36:090305	55:36:100626	55:36:150431	55:36:150930	55:36:180205	55:36:200101
55:36:081004	55:36:090306	55:36:100627	55:36:150432	55:36:150931	55:36:180206	55:36:200102
55:36:081005	55:36:090307	55:36:100628	55:36:150433	55:36:150932	55:36:190101	55:36:200103
55:36:081006	55:36:100201	55:36:100629	55:36:150434	55:36:150933	55:36:190102	55:36:200104
55:36:081007	55:36:100202	55:36:100630	55:36:150435	55:36:150934	55:36:190103	55:36:200105
55:36:081008	55:36:100203	55:36:100631	55:36:150436	55:36:150935	55:36:190104	55:36:200106
55:36:081009	55:36:100204	55:36:100632	55:36:150437	55:36:150936	55:36:190105	55:36:200107
55:36:081010	55:36:100205	55:36:100701	55:36:150438	55:36:150937	55:36:190106	55:36:200108
55:36:081011	55:36:100206	55:36:100702	55:36:150439	55:36:150938	55:36:190107	55:36:200109
55:36:081012	55:36:100207	55:36:100703	55:36:150440	55:36:150939	55:36:190108	55:36:200110
55:36:081013	55:36:100208	55:36:100704	55:36:150441	55:36:150940	55:36:190109	55:36:200111
55:36:081014	55:36:100209	55:36:100705	55:36:150442	55:36:150941	55:36:190110	55:36:200112
55:36:081015	55:36:100210	55:36:100706	55:36:150443	55:36:150942	55:36:190111	55:36:200113
55:36:081016	55:36:100211	55:36:100707	55:36:150444	55:36:150943	55:36:190112	55:36:200114
55:36:081017	55:36:100212	55:36:100708	55:36:150445	55:36:150944	55:36:190113	55:36:200115
55:36:081018	55:36:100213	55:36:100709	55:36:150446	55:36:150945	55:36:190114	55:36:200116
55:36:081019	55:36:100214	55:36:100710	55:36:150447	55:36:150946	55:36:190115	55:36:200117
55:36:081020	55:36:100215	55:36:100711	55:36:150448	55:36:150947	55:36:190116	55:36:200201
55:36:081021	55:36:100216	55:36:100713	55:36:150601	55:36:150948	55:36:190117	55:36:200202
55:36:081022	55:36:100217	55:36:100714	55:36:150602	55:36:150949	55:36:190118	55:36:200203
55:36:081101	55:36:100218	55:36:100715	55:36:150603	55:36:150950	55:36:190119	55:36:200204
55:36:081102	55:36:100219	55:36:100716	55:36:150604	55:36:150951	55:36:190120	55:36:200301
55:36:081103	55:36:100220	55:36:100717	55:36:150605	55:36:150952	55:36:190121	55:36:200302
55:36:081104	55:36:100221	55:36:100718	55:36:150606	55:36:150953	55:36:190122	55:36:200303
55:36:081105	55:36:100222	55:36:100719	55:36:150607	55:36:150954	55:36:190123	55:36:200304
55:36:081106	55:36:100223	55:36:100720	55:36:150701	55:36:150955	55:36:190124	55:36:200305
55:36:081107	55:36:100224	55:36:100721	55:36:150702	55:36:150956	55:36:190125	55:36:200306
55:36:081108	55:36:100225	55:36:100722	55:36:150703	55:36:150957	55:36:190126	55:36:200401
55:36:081109	55:36:100226	55:36:100723	55:36:150704	55:36:150958	55:36:190127	55:36:200402
55:36:081110	55:36:100227	55:36:100724	55:36:150705	55:36:150959	55:36:190128	55:36:200403
55:36:081111	55:36:100228	55:36:100725	55:36:150706	55:36:150960	55:36:190129	55:36:200404
55:36:081201	55:36:100229	55:36:100726	55:36:150707	55:36:150961	55:36:190130	55:36:200405
55:36:081202	55:36:100230	55:36:100727	55:36:150708	55:36:150962	55:36:190131	55:36:200406
55:36:081203	55:36:100231	55:36:100728	55:36:150709	55:36:150963	55:36:190132	55:36:200407
55:36:081204	55:36:100232	55:36:100729	55:36:150710	55:36:150964	55:36:190133	55:36:200408
55:36:081301	55:36:100233	55:36:100730	55:36:150711	55:36:150965	55:36:190134	55:36:081401
55:36:100234	55:36:100731	55:36:150712	55:36:150966	55:36:190135		

Таблица 5.1 Кадастровые кварталы зоны отдаленных районов г. Омска

55:36:010101	55:36:010107	55:36:020105	55:36:020201	55:36:020303	55:36:210102	55:36:210204
55:36:010102	55:36:020101	55:36:020106	55:36:020202	55:36:020304	55:36:210103	55:36:210301
55:36:010103	55:36:020102	55:36:020107	55:36:020203	55:36:020305	55:36:210201	55:36:210302
55:36:010104	55:36:020103	55:36:020108	55:36:020301	55:36:020306	55:36:210202	55:36:210303
55:36:010105	55:36:020104	55:36:020109	55:36:020302	55:36:210101	55:36:210203	55:36:220101
55:36:010106						

Таблица 5.2 Кадастровые кварталы районных центров Омской области 5 группы

55:01:160101	55:34:010203	55:34:010908	55:34:030209	55:37:000912	55:37:001613	55:37:002012
55:01:160102	55:34:010204	55:34:010909	55:34:030210	55:37:000914	55:37:001614	55:37:002013
55:01:160201	55:34:010205	55:34:011001	55:34:030211	55:37:001001	55:37:001616	55:37:002014
55:11:020102	55:34:010206	55:34:011002	55:34:030212	55:37:001002	55:37:001617	55:37:002015
55:11:020103	55:34:010207	55:34:011101	55:34:030213	55:37:001101	55:37:001618	55:37:002016
55:11:020104	55:34:010208	55:34:020101	55:34:030214	55:37:001102	55:37:001619	55:37:002017
55:11:020105	55:34:010209	55:34:020102	55:34:030301	55:37:001103	55:37:001620	55:37:002018
55:11:020107	55:34:010210	55:34:020103	55:34:030302	55:37:001104	55:37:001621	55:37:002019
55:11:020108	55:34:010301	55:34:020104	55:34:030303	55:37:001105	55:37:001622	55:37:002020
55:11:020109	55:34:010302	55:34:020105	55:34:030304	55:37:001106	55:37:001623	55:37:002021
55:11:020110	55:34:010303	55:34:020106	55:34:030305	55:37:001107	55:37:001624	55:37:002022
55:11:020111	55:34:010304	55:34:020107	55:34:030306	55:37:001108	55:37:001625	55:37:002023
55:11:020112	55:34:010305	55:34:020201	55:34:030401	55:37:001109	55:37:001626	55:37:002024
55:11:020113	55:34:010306	55:34:020202	55:34:030501	55:37:001110	55:37:001627	55:37:002025
55:11:020114	55:34:010401	55:34:020203	55:34:030601	55:37:001111	55:37:001703	55:37:002026
55:11:020115	55:34:010402	55:34:020204	55:34:030701	55:37:001112	55:37:001704	55:37:002027
55:11:020116	55:34:010403	55:34:020205	55:34:030801	55:37:001113	55:37:001705	55:37:002028
55:11:020117	55:34:010404	55:34:020206	55:34:030901	55:37:001114	55:37:001706	55:37:002029
55:11:020118	55:34:010405	55:34:020207	55:34:031001	55:37:001115	55:37:001801	55:37:002030
55:11:020201	55:34:010406	55:34:020208	55:34:031101	55:37:001116	55:37:001802	55:37:002031
55:11:020202	55:34:010407	55:34:020210	55:34:031201	55:37:001117	55:37:001803	55:37:002032
55:11:020203	55:34:010408	55:34:020211	55:34:031301	55:37:001118	55:37:001804	55:37:002033
55:11:020204	55:34:010409	55:34:020212	55:34:040101	55:37:001119	55:37:001805	55:37:002034
55:11:020205	55:34:010410	55:34:020213	55:34:040102	55:37:001120	55:37:001806	55:37:002035
55:11:020206	55:34:010411	55:34:020214	55:34:040103	55:37:001121	55:37:001807	55:37:002036
55:11:020207	55:34:010412	55:34:020215	55:34:040104	55:37:001122	55:37:001808	55:37:002037
55:11:020208	55:34:010413	55:34:020216	55:34:040201	55:37:001123	55:37:001809	55:37:002038
55:11:020209	55:34:010414	55:34:020217	55:34:040202	55:37:001124	55:37:001810	55:37:002039
55:11:020210	55:34:010415	55:34:020218	55:37:000100	55:37:001125	55:37:001811	55:37:002041
55:11:020211	55:34:010416	55:34:020219	55:37:000101	55:37:001126	55:37:001812	55:37:002042
55:11:020212	55:34:010417	55:34:020220	55:37:000110	55:37:001127	55:37:001813	55:37:002043
55:11:020213	55:34:010418	55:34:020221	55:37:000111	55:37:001128	55:37:001814	55:37:002044
55:11:020215	55:34:010419	55:34:020222	55:37:000201	55:37:001129	55:37:001815	55:37:002045
55:11:020216	55:34:010420	55:34:020223	55:37:000202	55:37:001201	55:37:001816	55:37:002046
55:11:020217	55:34:010421	55:34:020224	55:37:000203	55:37:001202	55:37:001817	55:37:002047
55:11:020218	55:34:010422	55:34:020225	55:37:000204	55:37:001203	55:37:001818	55:37:002101
55:11:020219	55:34:010423	55:34:020226	55:37:000302	55:37:001204	55:37:001819	55:37:002102
55:11:020220	55:34:010425	55:34:020227	55:37:000304	55:37:001205	55:37:001820	55:37:002103
55:11:020221	55:34:010426	55:34:020228	55:37:000305	55:37:001206	55:37:001821	55:37:002104
55:11:020222	55:34:010427	55:34:020301	55:37:000306	55:37:001207	55:37:001822	55:37:002105
55:11:020223	55:34:010428	55:34:020302	55:37:000307	55:37:001208	55:37:001823	55:37:002106
55:11:020224	55:34:010429	55:34:020303	55:37:000308	55:37:001209	55:37:001824	55:37:002107
55:11:020225	55:34:010430	55:34:020304	55:37:000309	55:37:001210	55:37:001825	55:37:002108
55:11:020226	55:34:010431	55:34:020305	55:37:000310	55:37:001211	55:37:001826	55:37:002109
55:11:020227	55:34:010432	55:34:020306	55:37:000311	55:37:001212	55:37:001827	55:37:002110
55:11:020228	55:34:010433	55:34:020307	55:37:000312	55:37:001213	55:37:001828	55:37:002111
55:11:020229	55:34:010434	55:34:020308	55:37:000313	55:37:001214	55:37:001829	55:37:002201
55:11:020230	55:34:010435	55:34:020309	55:37:000314	55:37:001215	55:37:001830	55:37:002202
55:11:020301	55:34:010436	55:34:020310	55:37:000315	55:37:001216	55:37:001831	55:37:002203
55:11:020302	55:34:010437	55:34:020311	55:37:000316	55:37:001217	55:37:001832	55:37:002204
55:11:020303	55:34:010438	55:34:020312	55:37:000317	55:37:001218	55:37:001833	55:37:002205
55:11:020304	55:34:010439	55:34:020313	55:37:000318	55:37:001219	55:37:001901	55:37:002206
55:11:020305	55:34:010440	55:34:020314	55:37:000319	55:37:001220	55:37:001902	55:37:002207
55:11:020306	55:34:010501	55:34:020315	55:37:000320	55:37:001221	55:37:001903	55:37:002208
55:11:020307	55:34:010502	55:34:020316	55:37:000321	55:37:001222	55:37:001904	55:37:002209
55:11:020308	55:34:010503	55:34:020317	55:37:000322	55:37:001223	55:37:001905	55:37:002210
55:11:020309	55:34:010504	55:34:020318	55:37:000323	55:37:001224	55:37:001906	55:37:002211
55:11:020310	55:34:010505	55:34:020319	55:37:000324	55:37:001225	55:37:001907	55:37:002212
55:11:020311	55:34:010506	55:34:020320	55:37:000325	55:37:001226	55:37:001908	55:37:002213



55:11:020312	55:34:010507	55:34:020321	55:37:000326	55:37:001227	55:37:001909	55:37:002214
55:11:020313	55:34:010508	55:34:020322	55:37:000327	55:37:001228	55:37:001910	55:37:002216
55:11:020314	55:34:010509	55:34:020323	55:37:000328	55:37:001229	55:37:001911	55:37:002217
55:11:020401	55:34:010510	55:34:020324	55:37:000329	55:37:001230	55:37:001912	55:37:002218
55:11:020402	55:34:010511	55:34:020325	55:37:000330	55:37:001231	55:37:001913	55:37:002219
55:11:020403	55:34:010512	55:34:020326	55:37:000331	55:37:001232	55:37:001914	55:37:002220
55:11:020404	55:34:010513	55:34:020327	55:37:000332	55:37:001233	55:37:001915	55:37:002221
55:11:020405	55:34:010514	55:34:020328	55:37:000333	55:37:001234	55:37:001916	55:37:002222
55:11:020407	55:34:010515	55:34:020329	55:37:000334	55:37:001235	55:37:001917	55:37:002223
55:11:020408	55:34:010516	55:34:020330	55:37:000335	55:37:001236	55:37:001918	55:37:002224
55:11:020409	55:34:010517	55:34:020401	55:37:000336	55:37:001237	55:37:001919	55:37:002225
55:11:020410	55:34:010518	55:34:020402	55:37:000337	55:37:001238	55:37:001920	55:37:002301
55:11:020411	55:34:010519	55:34:020403	55:37:000338	55:37:001239	55:37:001921	55:37:002302
55:11:020412	55:34:010520	55:34:020404	55:37:000339	55:37:001240	55:37:001922	55:37:002303
55:11:020413	55:34:010521	55:34:020405	55:37:000340	55:37:001241	55:37:001923	55:38:012202
55:11:020414	55:34:010522	55:34:020406	55:37:000341	55:37:001242	55:37:001924	55:38:012203
55:11:020415	55:34:010523	55:34:020407	55:37:000342	55:37:001243	55:37:001925	55:38:012204
55:11:020416	55:34:010524	55:34:020408	55:37:000343	55:37:001244	55:37:001926	55:38:012205
55:11:020417	55:34:010525	55:34:020409	55:37:000344	55:37:001245	55:37:001927	55:38:012301
55:20:020101	55:34:010526	55:34:020410	55:37:000345	55:37:001246	55:37:001928	55:38:012302
55:20:020401	55:34:010527	55:34:020411	55:37:000346	55:37:001247	55:37:001929	55:38:012303
55:20:020501	55:34:010528	55:34:020412	55:37:000347	55:37:001248	55:37:001930	55:38:012304
55:20:020802	55:34:010601	55:34:020413	55:37:000348	55:37:001249	55:37:001931	55:38:012305
55:20:050101	55:34:010602	55:34:020414	55:37:000349	55:37:001250	55:37:001932	55:38:012306
55:20:050201	55:34:010603	55:34:020415	55:37:000350	55:37:001251	55:37:001933	55:38:012401
55:20:050301	55:34:010604	55:34:020416	55:37:000351	55:37:001252	55:37:001934	55:38:012402
55:20:050401	55:34:010605	55:34:020417	55:37:000401	55:37:001253	55:37:001935	55:38:012403
55:20:050501	55:34:010606	55:34:020418	55:37:000402	55:37:001254	55:37:001936	55:38:012404
55:20:090101	55:34:010607	55:34:020419	55:37:000403	55:37:001255	55:37:001937	55:38:012405
55:20:100101	55:34:010608	55:34:020420	55:37:000404	55:37:001256	55:37:001938	55:38:012406
55:20:100801	55:34:010609	55:34:020421	55:37:000405	55:37:001257	55:37:001939	55:38:012407
55:20:101401	55:34:010610	55:34:020423	55:37:000407	55:37:001258	55:37:001940	55:38:012408
55:20:101801	55:34:010611	55:34:020424	55:37:000409	55:37:001259	55:37:001941	55:38:012501
55:20:110101	55:34:010612	55:34:020425	55:37:000410	55:37:001260	55:37:001942	55:38:012502
55:20:110201	55:34:010613	55:34:020501	55:37:000411	55:37:001261	55:37:001943	55:38:012503
55:20:110301	55:34:010614	55:34:020502	55:37:000412	55:37:001301	55:37:001944	55:38:012504
55:20:110601	55:34:010615	55:34:020503	55:37:000501	55:37:001302	55:37:001945	55:38:012505
55:20:110701	55:34:010616	55:34:020504	55:37:000502	55:37:001303	55:37:001946	55:38:012506
55:20:120401	55:34:010617	55:34:020505	55:37:000601	55:37:001304	55:37:001947	55:38:012507
55:20:131201	55:34:010618	55:34:020506	55:37:000602	55:37:001305	55:37:001948	55:38:012601
55:20:140101	55:34:010619	55:34:020507	55:37:000603	55:37:001306	55:37:001949	55:38:012602
55:20:140501	55:34:010620	55:34:020508	55:37:000604	55:37:001307	55:37:001950	55:38:012603
55:20:150401	55:34:010621	55:34:020509	55:37:000605	55:37:001401	55:37:001951	55:38:012701
55:20:190101	55:34:010622	55:34:020510	55:37:000701	55:37:001402	55:37:001952	55:38:012702
55:20:191601	55:34:010623	55:34:020511	55:37:000702	55:37:001403	55:37:001953	55:38:012703
55:20:200101	55:34:010624	55:34:020512	55:37:000703	55:37:001404	55:37:001954	55:38:012704
55:20:200401	55:34:010625	55:34:020513	55:37:000704	55:37:001405	55:37:001955	55:38:012705
55:20:200501	55:34:010626	55:34:020514	55:37:000705	55:37:001406	55:37:001956	55:38:012706
55:20:210101	55:34:010627	55:34:020515	55:37:000706	55:37:001407	55:37:001957	55:38:012801
55:20:220101	55:34:010628	55:34:020516	55:37:000707	55:37:001408	55:37:001958	55:38:012802
55:20:220201	55:34:010629	55:34:030101	55:37:000708	55:37:001409	55:37:001959	55:38:012803
55:20:220302	55:34:010630	55:34:030102	55:37:000801	55:37:001501	55:37:001960	55:38:012804
55:20:230101	55:34:010631	55:34:030103	55:37:000802	55:37:001502	55:37:001961	55:38:012805
55:20:230501	55:34:010632	55:34:030104	55:37:000803	55:37:001503	55:37:001962	55:38:012901
55:20:232801	55:34:010701	55:34:030105	55:37:000804	55:37:001504	55:37:001963	55:38:012902
55:20:232901	55:34:010702	55:34:030106	55:37:000805	55:37:001505	55:37:001964	55:38:012903
55:20:233001	55:34:010703	55:34:030107	55:37:000806	55:37:001506	55:37:001966	55:38:012904
55:20:240101	55:34:010704	55:34:030108	55:37:000807	55:37:001507	55:37:001967	55:38:012905
55:20:240201	55:34:010801	55:34:030109	55:37:000808	55:37:001508	55:37:001968	55:38:012906
55:20:240301	55:34:010802	55:34:030110	55:37:000809	55:37:001509	55:37:001969	55:38:012907
55:20:240401	55:34:010803	55:34:030111	55:37:000810	55:37:001510	55:37:001970	55:38:013001

55:20:240801	55:34:010804	55:34:030112	55:37:000811	55:37:001511	55:37:001971	55:38:013002
55:29:071501	55:34:010805	55:34:030113	55:37:000812	55:37:001512	55:37:001972	55:38:013003
55:31:111101	55:34:010806	55:34:030114	55:37:000813	55:37:001513	55:37:001973	55:38:013004
55:31:111102	55:34:010807	55:34:030115	55:37:000814	55:37:001514	55:37:001974	55:38:013005
55:33:000000	55:34:010808	55:34:030116	55:37:000815	55:37:001515	55:37:001975	55:38:013006
55:33:210101	55:34:010809	55:34:030117	55:37:000816	55:37:001516	55:37:001976	55:38:013007
55:33:210102	55:34:010810	55:34:030118	55:37:000817	55:37:001517	55:37:001977	55:38:013101
55:33:210201	55:34:010811	55:34:030119	55:37:000818	55:37:001601	55:37:001978	55:38:013201
55:33:210202	55:34:010812	55:34:030120	55:37:000819	55:37:001602	55:37:002001	55:38:013202
55:33:210203	55:34:010813	55:34:030121	55:37:000901	55:37:001603	55:37:002002	55:38:013203
55:33:220101	55:34:010814	55:34:030122	55:37:000903	55:37:001604	55:37:002003	55:38:013301
55:33:220102	55:34:010815	55:34:030201	55:37:000904	55:37:001605	55:37:002004	55:38:013302
55:33:220201	55:34:010901	55:34:030202	55:37:000905	55:37:001606	55:37:002005	55:38:013303
55:33:220202	55:34:010902	55:34:030203	55:37:000906	55:37:001607	55:37:002006	55:38:013401
55:33:220203	55:34:010903	55:34:030204	55:37:000907	55:37:001608	55:37:002007	55:38:013402
55:33:220204	55:34:010904	55:34:030205	55:37:000908	55:37:001609	55:37:002008	55:38:013403
55:34:010102	55:34:010905	55:34:030206	55:37:000909	55:37:001610	55:37:002009	55:38:013501
55:34:010201	55:34:010906	55:34:030207	55:37:000910	55:37:001611	55:37:002010	55:38:013601
55:34:010202	55:34:010907	55:34:030208	55:37:000911	55:37:001612	55:37:002011	55:38:013701

Таблица 6 Кадастровые кварталы районных центров и населенных пунктов Омской области 6 группы

55:01:110101	55:02:010525	55:11:010113	55:13:010169	55:17:260124	55:20:150701	55:25:101302
55:01:120101	55:02:010526	55:11:010114	55:13:010170	55:17:260125	55:20:150704	55:25:101303
55:01:130101	55:02:010527	55:11:010115	55:13:010171	55:17:260126	55:20:150705	55:25:101304
55:01:140101	55:02:010528	55:11:010116	55:13:010172	55:17:260127	55:20:160101	55:25:101305
55:01:150101	55:02:010529	55:11:010117	55:13:010173	55:17:260128	55:20:160201	55:25:101306
55:01:170101	55:04:120101	55:11:010118	55:13:010174	55:17:260129	55:20:160301	55:25:101307
55:01:170201	55:04:120102	55:11:010119	55:13:010175	55:17:260130	55:20:160402	55:26:310101
55:02:010101	55:04:120103	55:11:010120	55:13:010176	55:17:260131	55:20:160403	55:26:310102
55:02:010102	55:05:020105	55:11:010121	55:13:010177	55:17:260132	55:20:160404	55:26:310103
55:02:010103	55:05:020106	55:11:010122	55:13:010178	55:17:260133	55:20:170101	55:26:310104
55:02:010104	55:05:020107	55:11:010123	55:13:010179	55:17:260134	55:20:170201	55:26:310105
55:02:010105	55:05:020108	55:11:010124	55:13:010180	55:17:260135	55:20:170301	55:26:310106
55:02:010106	55:05:020109	55:11:010125	55:13:010181	55:17:260136	55:20:170401	55:26:310107
55:02:010107	55:05:020110	55:11:010126	55:13:010182	55:17:260137	55:20:170501	55:26:310108
55:02:010108	55:05:020111	55:11:010127	55:13:010183	55:17:260138	55:20:170601	55:26:310109
55:02:010109	55:05:020112	55:11:010128	55:13:010184	55:17:260139	55:20:170701	55:26:310110
55:02:010110	55:05:020113	55:11:010129	55:13:010185	55:17:260140	55:20:170801	55:26:310111
55:02:010111	55:05:020114	55:11:010130	55:13:010187	55:17:260141	55:20:170802	55:26:310112
55:02:010112	55:05:020115	55:11:010132	55:13:010188	55:17:260142	55:20:170803	55:26:310113
55:02:010113	55:05:020116	55:11:010133	55:13:010189	55:17:260143	55:20:170804	55:26:310114
55:02:010114	55:05:020117	55:11:010134	55:13:010190	55:17:260144	55:20:180101	55:26:310115
55:02:010115	55:05:020118	55:11:010135	55:13:010191	55:17:260145	55:20:180201	55:26:310116
55:02:010116	55:05:020119	55:11:010136	55:13:010192	55:17:260146	55:20:180301	55:26:310117
55:02:010117	55:05:020120	55:11:010137	55:13:010193	55:17:260147	55:20:180401	55:26:310118
55:02:010118	55:05:020121	55:11:010138	55:13:010194	55:17:260148	55:20:180501	55:26:310119
55:02:010119	55:05:020122	55:11:010139	55:13:010195	55:17:260149	55:20:180603	55:26:310120
55:02:010120	55:05:020123	55:11:010140	55:13:010196	55:17:260150	55:20:190201	55:26:310121
55:02:010121	55:05:020124	55:11:010141	55:13:010197	55:17:260151	55:20:190301	55:26:310122
55:02:010122	55:05:020125	55:11:010142	55:13:010198	55:17:260152	55:20:190401	55:26:310123
55:02:010123	55:05:020126	55:11:010143	55:13:010199	55:17:260153	55:20:190501	55:26:310124
55:02:010124	55:05:020127	55:11:010144	55:13:010201	55:17:260154	55:20:191001	55:26:310125
55:02:010125	55:05:020128	55:11:010145	55:13:010301	55:17:260155	55:20:191201	55:26:310126
55:02:010126	55:05:020129	55:11:010146	55:13:010401	55:17:260156	55:20:191202	55:26:310127
55:02:010127	55:05:020130	55:11:010147	55:13:010601	55:17:260157	55:20:191301	55:26:310128
55:02:010128	55:05:020131	55:11:010148	55:13:010701	55:17:260158	55:20:200201	55:26:310129
55:02:010129	55:05:020132	55:11:010149	55:13:010702	55:17:260159	55:20:200601	55:26:310130
55:02:010130	55:05:020133	55:11:010150	55:13:010704	55:17:260160	55:20:200801	55:26:310131
55:02:010131	55:05:020134	55:11:010151	55:13:010705	55:17:260161	55:20:200802	55:26:310132
55:02:010132	55:07:010301	55:11:010152	55:13:010706	55:17:260162	55:20:200803	55:26:310133
55:02:010133	55:07:020101	55:11:010153	55:13:010707	55:17:260163	55:20:220301	55:26:310134



55:02:010134	55:07:030101	55:11:010156	55:13:010708	55:17:260164	55:20:220303	55:26:310135
55:02:010135	55:07:040101	55:11:010157	55:13:010709	55:17:260165	55:20:230201	55:26:310136
55:02:010136	55:07:050101	55:11:010159	55:13:010710	55:17:260166	55:20:230301	55:26:310137
55:02:010137	55:07:060101	55:11:010160	55:13:010711	55:17:260167	55:20:232701	55:26:310138
55:02:010138	55:07:070101	55:11:010161	55:13:010712	55:17:260168	55:20:233002	55:26:310139
55:02:010139	55:07:070301	55:11:010162	55:13:010713	55:17:260169	55:20:240701	55:26:310140
55:02:010140	55:07:080101	55:11:010163	55:13:010714	55:17:260170	55:21:110101	55:26:310141
55:02:010141	55:07:100101	55:11:010164	55:13:010715	55:17:260171	55:21:110102	55:26:310142
55:02:010142	55:07:110101	55:11:010165	55:13:010716	55:17:260172	55:21:110103	55:26:310143
55:02:010143	55:07:120101	55:11:010166	55:13:010717	55:17:260173	55:21:110104	55:26:310144
55:02:010144	55:07:130101	55:11:010167	55:13:010720	55:17:260174	55:21:110105	55:26:310301
55:02:010145	55:08:220101	55:11:010168	55:13:010721	55:17:260175	55:21:110106	55:31:011101
55:02:010146	55:08:220102	55:11:010169	55:13:010722	55:17:260176	55:21:110107	55:31:021101
55:02:010147	55:08:220103	55:11:010170	55:13:010723	55:17:260177	55:21:110108	55:31:031101
55:02:010148	55:08:220104	55:11:010171	55:13:010724	55:17:260178	55:21:110109	55:31:031102
55:02:010201	55:08:220105	55:11:010172	55:13:010725	55:17:260179	55:21:110110	55:31:081101
55:02:010202	55:08:220106	55:11:010201	55:13:010726	55:17:260180	55:21:110111	55:31:081102
55:02:010203	55:08:220107	55:11:090101	55:13:010727	55:17:260181	55:21:110112	55:31:091101
55:02:010204	55:08:220108	55:11:090301	55:13:010728	55:17:260182	55:21:110113	55:32:100101
55:02:010205	55:08:220109	55:11:090401	55:13:010729	55:17:260183	55:21:110114	55:32:100102
55:02:010206	55:08:220110	55:11:100201	55:13:010730	55:17:260184	55:21:110115	55:32:100103
55:02:010207	55:08:220111	55:11:120201	55:13:010731	55:17:260185	55:21:110116	55:32:100104
55:02:010208	55:08:220112	55:11:150201	55:13:010732	55:18:130101	55:21:110117	55:32:100105
55:02:010209	55:08:220113	55:11:160401	55:13:010733	55:18:130102	55:21:110118	55:32:100106
55:02:010210	55:08:220115	55:12:020101	55:13:010734	55:18:130103	55:21:110119	55:32:100107
55:02:010211	55:08:220116	55:12:030601	55:13:010735	55:18:130104	55:21:110120	55:32:100108
55:02:010212	55:08:220117	55:12:040101	55:13:010736	55:18:130105	55:21:110121	55:32:100109
55:02:010213	55:08:220118	55:12:050101	55:13:010737	55:18:130106	55:21:110122	55:32:100110
55:02:010214	55:09:010109	55:12:070101	55:13:010738	55:18:130107	55:21:110123	55:32:100111
55:02:010215	55:09:010110	55:12:090101	55:13:010739	55:18:130108	55:21:110124	55:32:100112
55:02:010216	55:09:010119	55:12:100101	55:13:010740	55:19:090102	55:21:110125	55:32:100113
55:02:010217	55:09:010120	55:12:100102	55:13:010741	55:19:090103	55:21:110126	55:32:100114
55:02:010218	55:09:010121	55:12:100103	55:13:010742	55:19:090104	55:21:110127	55:32:100115
55:02:010219	55:09:010122	55:12:100104	55:13:010743	55:19:090105	55:21:110129	55:32:100116
55:02:010220	55:09:010123	55:12:100105	55:13:010744	55:19:090106	55:21:120101	55:32:100117
55:02:010221	55:09:010124	55:12:100106	55:13:010745	55:19:090107	55:21:120102	55:32:100118
55:02:010222	55:09:010125	55:12:100107	55:13:010746	55:19:090108	55:21:120103	55:32:100119
55:02:010223	55:09:010126	55:12:100108	55:13:010747	55:19:090109	55:21:120104	55:32:100120
55:02:010224	55:09:010127	55:12:100109	55:13:010748	55:19:090110	55:21:120105	55:32:100121
55:02:010225	55:09:010128	55:12:100111	55:13:010749	55:19:090111	55:21:120106	55:32:100122
55:02:010226	55:09:010129	55:12:100112	55:13:010750	55:19:090112	55:21:120107	55:32:100123
55:02:010227	55:09:010130	55:12:100113	55:13:010751	55:19:090113	55:21:120108	55:32:100124
55:02:010228	55:09:010131	55:12:100114	55:13:010752	55:19:090114	55:21:120109	55:32:100125
55:02:010229	55:09:010132	55:12:100115	55:13:010753	55:19:090115	55:21:120110	55:32:100126
55:02:010230	55:09:010133	55:12:100116	55:13:010754	55:19:090116	55:22:110101	55:32:100127
55:02:010231	55:09:010134	55:12:100117	55:13:010755	55:20:010101	55:22:110102	55:32:100128
55:02:010232	55:09:010135	55:12:100118	55:13:010756	55:20:010201	55:22:110103	55:32:100129
55:02:010233	55:09:010136	55:12:100119	55:13:010757	55:20:010301	55:23:290101	55:32:100130
55:02:010234	55:09:010137	55:12:100120	55:13:010758	55:20:010401	55:23:310101	55:32:100131
55:02:010235	55:09:010138	55:12:100121	55:13:010759	55:20:010501	55:23:310102	55:32:100132
55:02:010236	55:09:010139	55:12:100122	55:13:010760	55:20:010601	55:23:310103	55:32:100133
55:02:010237	55:09:010141	55:12:100123	55:14:300201	55:20:011201	55:23:310104	55:32:100134
55:02:010238	55:09:010142	55:12:100124	55:14:300202	55:20:011301	55:23:310105	55:32:100135
55:02:010239	55:09:010143	55:12:100125	55:14:300203	55:20:011401	55:23:310106	55:32:100136
55:02:010240	55:09:010146	55:12:100126	55:14:300204	55:20:011501	55:23:310107	55:32:100137
55:02:010241	55:09:010147	55:12:100127	55:14:300205	55:20:012301	55:23:310108	55:32:100138
55:02:010242	55:09:010148	55:12:100128	55:14:300207	55:20:012303	55:23:310109	55:32:100139
55:02:010243	55:09:010149	55:12:100129	55:14:300208	55:20:012401	55:23:310110	55:32:100140
55:02:010244	55:09:010150	55:12:100133	55:16:020101	55:20:020201	55:23:310111	55:32:100141
55:02:010245	55:09:010151	55:12:100134	55:16:020102	55:20:020301	55:23:310112	55:32:100142
55:02:010246	55:09:010152	55:12:100136	55:16:020103	55:20:020801	55:23:310113	55:32:100143



55:02:010247	55:09:010153	55:12:100137	55:16:020104	55:20:020803	55:23:310114	55:32:100144
55:02:010248	55:09:010154	55:12:100138	55:16:020105	55:20:020805	55:23:310115	55:32:100145
55:02:010249	55:09:010155	55:12:100139	55:16:020106	55:20:030101	55:23:310116	55:32:100146
55:02:010250	55:09:010156	55:13:010100	55:16:020107	55:20:030201	55:23:310117	55:32:100147
55:02:010251	55:09:030101	55:13:010101	55:16:020108	55:20:030301	55:23:310118	55:32:100148
55:02:010252	55:09:040201	55:13:010102	55:16:020109	55:20:030401	55:23:310119	55:32:100149
55:02:010253	55:09:090201	55:13:010103	55:16:020110	55:20:030501	55:23:310120	55:32:100150
55:02:010254	55:09:090301	55:13:010104	55:16:020111	55:20:030601	55:23:310121	55:32:100151
55:02:010255	55:10:010102	55:13:010105	55:16:020112	55:20:030701	55:23:310122	55:32:100152
55:02:010256	55:10:010103	55:13:010106	55:16:020113	55:20:032001	55:23:310123	55:32:100153
55:02:010257	55:10:010104	55:13:010107	55:16:020114	55:20:032002	55:23:310124	55:32:100154
55:02:010258	55:10:010105	55:13:010108	55:16:020115	55:20:040101	55:24:050201	55:32:100155
55:02:010259	55:10:010106	55:13:010109	55:16:020116	55:20:040201	55:24:050202	55:32:100156
55:02:010260	55:10:010107	55:13:010110	55:16:020117	55:20:040301	55:24:050203	55:32:100157
55:02:010261	55:10:010108	55:13:010111	55:16:020118	55:20:040401	55:24:050204	55:32:100158
55:02:010262	55:10:010109	55:13:010112	55:16:020119	55:20:040501	55:24:050205	55:32:100159
55:02:010263	55:10:010110	55:13:010113	55:16:020120	55:20:040601	55:24:050206	55:32:100160
55:02:010264	55:10:010111	55:13:010114	55:16:020121	55:20:044102	55:24:050207	55:32:100161
55:02:010265	55:10:010112	55:13:010115	55:16:020124	55:20:044103	55:24:050208	55:32:100162
55:02:010266	55:10:010113	55:13:010116	55:16:020125	55:20:050601	55:24:050209	55:32:100163
55:02:010267	55:10:010114	55:13:010117	55:16:020126	55:20:060101	55:24:050210	55:32:100164
55:02:010268	55:10:010115	55:13:010118	55:16:020127	55:20:060301	55:24:050211	55:32:100165
55:02:010269	55:10:010116	55:13:010119	55:16:020128	55:20:060501	55:24:050212	55:32:100166
55:02:010270	55:10:010117	55:13:010120	55:16:020129	55:20:060701	55:24:050213	55:32:100167
55:02:010301	55:10:010118	55:13:010121	55:16:020130	55:20:060702	55:24:050214	55:32:100168
55:02:010302	55:10:010119	55:13:010122	55:16:020131	55:20:070101	55:24:050217	55:32:100169
55:02:010303	55:10:010120	55:13:010123	55:16:020132	55:20:070201	55:24:050218	55:32:100170
55:02:010304	55:10:010121	55:13:010124	55:16:020134	55:20:070501	55:24:050219	55:32:100171
55:02:010305	55:10:010122	55:13:010125	55:16:020135	55:20:070601	55:24:050220	55:32:100172
55:02:010307	55:10:010123	55:13:010126	55:16:020136	55:20:072101	55:24:050221	55:32:100173
55:02:010308	55:10:010124	55:13:010127	55:16:020137	55:20:072102	55:24:050222	55:32:100174
55:02:010309	55:10:010125	55:13:010128	55:16:020138	55:20:080101	55:24:050223	55:32:100175
55:02:010310	55:10:010126	55:13:010129	55:16:020139	55:20:080201	55:24:050224	55:32:100176
55:02:010311	55:10:010127	55:13:010130	55:16:020140	55:20:080301	55:24:050225	55:32:100177
55:02:010401	55:10:010128	55:13:010131	55:16:020141	55:20:080401	55:24:050226	55:32:100178
55:02:010402	55:10:010129	55:13:010132	55:16:020142	55:20:080501	55:24:050227	55:32:100179
55:02:010403	55:10:010130	55:13:010133	55:16:020143	55:20:080502	55:24:050228	55:32:100180
55:02:010404	55:10:010131	55:13:010134	55:16:020144	55:20:090201	55:24:050229	55:32:100181
55:02:010405	55:10:010132	55:13:010135	55:16:020145	55:20:090301	55:24:050230	55:32:100182
55:02:010406	55:10:010133	55:13:010136	55:16:020146	55:20:090501	55:24:050231	55:32:100183
55:02:010407	55:10:010134	55:13:010137	55:16:020147	55:20:100201	55:24:050232	55:32:100184
55:02:010408	55:10:010135	55:13:010138	55:16:020148	55:20:100301	55:24:050233	55:34:010101
55:02:010409	55:10:010136	55:13:010139	55:16:020149	55:20:100401	55:24:050234	55:35:010101
55:02:010410	55:10:010137	55:13:010140	55:16:020150	55:20:100501	55:24:050235	55:35:010102
55:02:010411	55:10:010138	55:13:010141	55:16:020153	55:20:100701	55:24:050236	55:35:010103
55:02:010412	55:10:010139	55:13:010142	55:16:020154	55:20:101101	55:24:050237	55:35:010104
55:02:010413	55:10:010140	55:13:010143	55:16:020155	55:20:101102	55:24:050238	55:35:010105
55:02:010414	55:10:010141	55:13:010144	55:16:020158	55:20:101103	55:24:050239	55:35:010106
55:02:010415	55:10:010142	55:13:010145	55:16:020159	55:20:120101	55:24:050240	55:35:010107
55:02:010416	55:10:010143	55:13:010146	55:17:260101	55:20:120201	55:24:050241	55:35:010108
55:02:010417	55:10:010144	55:13:010147	55:17:260102	55:20:120501	55:24:050242	55:35:010109
55:02:010418	55:10:010145	55:13:010148	55:17:260103	55:20:120601	55:24:050243	55:35:010110
55:02:010501	55:10:010154	55:13:010149	55:17:260104	55:20:120701	55:24:050244	55:35:010111
55:02:010502	55:10:010155	55:13:010150	55:17:260105	55:20:120801	55:24:050245	55:35:010112
55:02:010503	55:10:010156	55:13:010151	55:17:260106	55:20:120901	55:24:050246	55:35:010113
55:02:010504	55:10:010157	55:13:010152	55:17:260107	55:20:121201	55:24:050247	55:35:010114
55:02:010505	55:10:010158	55:13:010153	55:17:260108	55:20:130101	55:24:050248	55:35:010115
55:02:010506	55:10:010159	55:13:010154	55:17:260109	55:20:130201	55:24:050249	55:35:010116
55:02:010507	55:10:010160	55:13:010155	55:17:260110	55:20:130401	55:24:050250	55:35:010117
55:02:010508	55:10:010161	55:13:010156	55:17:260111	55:20:130901	55:24:050251	55:35:010118
55:02:010509	55:11:010101	55:13:010157	55:17:260112	55:20:131101	55:24:050252	55:35:010119

55:02:010510	55:11:010102	55:13:010158	55:17:260113	55:20:131103	55:24:050253	55:35:010120
55:02:010511	55:11:010103	55:13:010159	55:17:260114	55:20:131105	55:24:050254	55:35:010121
55:02:010512	55:11:010104	55:13:010160	55:17:260115	55:20:131401	55:24:050255	55:35:010122
55:02:010513	55:11:010105	55:13:010161	55:17:260116	55:20:140201	55:24:050256	55:35:010123
55:02:010514	55:11:010106	55:13:010162	55:17:260117	55:20:140301	55:24:050257	55:35:010124
55:02:010515	55:11:010107	55:13:010163	55:17:260118	55:20:140601	55:24:050258	55:35:010125
55:02:010516	55:11:010108	55:13:010164	55:17:260119	55:20:142001	55:24:050259	55:35:010126
55:02:010517	55:11:010109	55:13:010165	55:17:260120	55:20:142002	55:24:050260	
55:02:010518	55:11:010110	55:13:010166	55:17:260121	55:20:150101	55:24:050503	
55:02:010519	55:11:010111	55:13:010167	55:17:260122	55:20:150201	55:24:050601	
55:02:010520	55:11:010112	55:13:010168	55:17:260123	55:20:150301	55:25:101301	

Таблица 7 Кадастровые кварталы населенных пунктов Омской области 7 группы

55:01:110201	55:04:060201	55:07:081401	55:11:110501	55:12:100401	55:23:210105	55:27:020101
55:01:110301	55:04:060301	55:07:090101	55:11:110601	55:12:100402	55:23:210106	55:27:030101
55:01:110401	55:04:060402	55:07:090201	55:11:120101	55:12:100403	55:23:210107	55:27:040101
55:01:110501	55:04:060403	55:07:100201	55:11:120301	55:12:100501	55:23:210108	55:27:050101
55:01:110502	55:04:060404	55:07:100301	55:11:130101	55:15:010101	55:23:210109	55:27:060101
55:01:110503	55:04:060406	55:07:100401	55:11:130201	55:15:020101	55:23:210201	55:27:070101
55:01:120201	55:04:060408	55:07:100501	55:11:130301	55:15:030101	55:23:210301	55:27:080101
55:01:120301	55:04:070101	55:07:110201	55:11:130401	55:15:040101	55:23:210401	55:27:090101
55:01:120302	55:04:070201	55:07:110301	55:11:140101	55:15:050101	55:23:220101	55:27:100101
55:01:120303	55:04:070301	55:07:111401	55:11:140201	55:15:060101	55:23:220201	55:27:110101
55:01:130201	55:04:070401	55:07:120201	55:11:140301	55:15:060401	55:23:230101	55:27:120101
55:01:130301	55:04:070501	55:07:130201	55:11:150101	55:15:070101	55:23:230201	55:27:130101
55:01:130401	55:04:070601	55:08:230101	55:11:150301	55:15:080101	55:23:240101	55:27:140101
55:01:130501	55:04:070702	55:08:230102	55:11:150901	55:15:080102	55:23:240102	55:27:150101
55:01:130601	55:04:070705	55:08:250101	55:11:150903	55:15:090101	55:23:240103	55:27:160101
55:01:130602	55:04:080101	55:08:280101	55:11:160101	55:15:100101	55:23:240104	55:27:170101
55:01:130603	55:04:080201	55:08:280102	55:11:160201	55:15:110101	55:23:240105	55:27:180101
55:01:140201	55:04:080301	55:09:010101	55:11:160301	55:15:120101	55:23:240201	55:27:190101
55:01:140301	55:04:090101	55:09:010102	55:11:160502	55:15:130101	55:23:240301	55:27:200101
55:01:140402	55:04:090201	55:09:010103	55:11:170101	55:15:140101	55:23:240401	55:27:210101
55:01:140403	55:04:090301	55:09:010104	55:11:170201	55:16:010101	55:23:250101	55:28:150141
55:01:150201	55:04:100101	55:09:010105	55:11:170301	55:16:030101	55:23:260101	55:28:150142
55:01:150301	55:04:100201	55:09:010106	55:11:180101	55:16:040101	55:23:260201	55:28:150211
55:01:150401	55:04:100301	55:09:010107	55:11:180301	55:16:050101	55:23:260301	55:28:150341
55:01:150501	55:04:110101	55:09:010108	55:11:180401	55:16:060101	55:23:260401	55:28:150431
55:01:150601	55:04:110201	55:09:010111	55:11:180501	55:16:070101	55:23:260506	55:28:150521
55:01:150602	55:04:110301	55:09:010112	55:11:180601	55:16:080101	55:23:270101	55:28:150621
55:01:150901	55:04:110401	55:09:010113	55:11:190101	55:16:090101	55:23:270201	55:28:150622
55:01:150902	55:04:110501	55:09:010114	55:11:190201	55:16:100101	55:23:270301	55:28:150721
55:01:150903	55:04:110601	55:09:010115	55:11:190301	55:16:110101	55:23:270402	55:28:150821
55:01:150904	55:04:110702	55:09:010116	55:13:020101	55:17:210101	55:23:280101	55:29:011101
55:01:160301	55:05:010100	55:09:010117	55:13:020201	55:17:210201	55:23:280201	55:29:021101
55:01:160401	55:05:030101	55:09:010118	55:13:020301	55:17:220101	55:23:280301	55:29:031101
55:01:160501	55:05:040101	55:09:010140	55:13:020401	55:17:230101	55:23:290201	55:29:041101
55:01:160601	55:05:050100	55:09:010144	55:13:030101	55:17:230201	55:23:290301	55:29:061101
55:01:160701	55:05:060101	55:09:010145	55:13:030201	55:17:230301	55:23:290401	55:29:071101
55:01:160702	55:05:060102	55:09:010157	55:13:030301	55:17:230403	55:23:290501	55:29:081101
55:01:160801	55:05:070101	55:09:010158	55:13:030401	55:17:240101	55:23:290603	55:29:091101
55:01:170301	55:05:070102	55:09:010159	55:13:030501	55:17:240201	55:23:300101	55:29:101101
55:01:170401	55:05:070103	55:09:010160	55:13:030601	55:17:240301	55:23:300102	55:29:121101
55:01:170501	55:05:070104	55:09:010161	55:13:030701	55:17:240401	55:23:300103	55:29:141101
55:01:170502	55:05:080101	55:09:010162	55:13:030801	55:17:240501	55:23:300104	55:29:151101
55:01:170503	55:05:080102	55:09:010163	55:13:031003	55:17:240601	55:23:300105	55:38:012101
55:01:170504	55:06:010101	55:09:010164	55:13:040101	55:17:240701	55:23:300106	55:38:012201
55:01:170601	55:06:010102	55:09:020101	55:13:040201	55:17:250101	55:23:300201	55:30:010101
55:01:170701	55:06:010202	55:09:020201	55:13:040301	55:17:250201	55:23:300202	55:30:010102
55:01:170801	55:06:010301	55:09:020301	55:13:040401	55:17:250301	55:23:300301	55:30:010103
55:01:170901	55:06:010302	55:09:020401	55:13:040501	55:17:260201	55:23:300302	55:30:010104



55:01:171001	55:06:010401	55:09:020501	55:13:050101	55:17:260501	55:23:300303	55:30:010105
55:01:171101	55:06:010402	55:09:020602	55:13:050201	55:17:270101	55:23:300304	55:30:010106
55:01:171201	55:06:010403	55:09:030201	55:13:050301	55:17:270201	55:23:300305	55:30:010107
55:01:171301	55:06:010501	55:09:030301	55:13:060101	55:17:270301	55:23:310125	55:31:010201
55:01:171401	55:06:010502	55:09:030401	55:13:060201	55:17:280101	55:23:310126	55:31:010301
55:01:171501	55:06:010601	55:09:030601	55:13:060301	55:17:280102	55:23:310127	55:31:020201
55:01:171601	55:06:010602	55:09:040101	55:13:060401	55:17:280103	55:24:010101	55:31:020301
55:01:171701	55:06:010702	55:09:040301	55:13:060501	55:17:280104	55:24:010201	55:31:020401
55:01:172801	55:06:010801	55:09:040401	55:13:070101	55:17:280105	55:24:010301	55:31:020701
55:02:010521	55:06:010802	55:09:050101	55:13:070201	55:17:280106	55:24:010401	55:31:021902
55:02:010531	55:06:020101	55:09:050201	55:13:070301	55:17:280107	55:24:010501	55:31:021903
55:02:010532	55:06:020102	55:09:050301	55:13:070407	55:17:280108	55:24:010604	55:31:030201
55:02:010533	55:06:020201	55:09:050401	55:13:080101	55:17:280109	55:24:010701	55:31:030301
55:02:020101	55:06:020202	55:09:060101	55:13:080201	55:17:280110	55:24:020101	55:31:030401
55:02:020201	55:06:020301	55:09:060201	55:13:080301	55:17:280111	55:24:020201	55:31:030501
55:02:020301	55:06:020302	55:09:060301	55:13:080401	55:17:280112	55:24:020301	55:31:030601
55:02:020402	55:06:020401	55:09:060401	55:13:080501	55:17:280113	55:24:020401	55:31:031704
55:02:030101	55:06:020403	55:09:070101	55:13:080601	55:17:280114	55:24:020501	55:31:040201
55:02:030102	55:06:020501	55:09:070201	55:13:080701	55:17:280115	55:24:020601	55:31:040301
55:02:030103	55:06:020502	55:09:070301	55:13:080702	55:17:280116	55:24:020802	55:31:040401
55:02:030104	55:06:020701	55:09:070401	55:13:080703	55:17:280117	55:24:030101	55:31:040601
55:02:030105	55:06:020702	55:09:070501	55:13:080704	55:17:280118	55:24:030201	55:31:041101
55:02:030106	55:06:030101	55:09:070503	55:13:080705	55:17:280119	55:24:030301	55:31:050101
55:02:030107	55:06:030102	55:09:080101	55:13:080706	55:17:280201	55:24:030401	55:31:050201
55:02:030108	55:06:030201	55:09:080201	55:13:080707	55:17:280301	55:24:030502	55:31:060101
55:02:030109	55:06:030202	55:09:090101	55:13:080708	55:17:280402	55:24:030503	55:31:060201
55:02:030110	55:06:030301	55:09:090401	55:13:080709	55:17:280404	55:24:030504	55:31:060301
55:02:030111	55:06:030302	55:09:091501	55:13:080801	55:17:290101	55:24:030601	55:31:070101
55:02:030201	55:06:030401	55:09:092201	55:13:080901	55:17:290201	55:24:030602	55:31:070201
55:02:030202	55:06:030402	55:09:092204	55:13:090101	55:17:290301	55:24:040101	55:31:070301
55:02:030301	55:06:030403	55:09:100101	55:13:090201	55:17:290401	55:24:040201	55:31:080201
55:02:030401	55:06:030501	55:09:100201	55:13:090301	55:17:290501	55:24:040301	55:31:080301
55:02:040101	55:06:030502	55:09:100301	55:13:090401	55:17:290603	55:24:040401	55:31:080401
55:02:040201	55:06:030601	55:09:100401	55:13:090501	55:17:300101	55:24:040501	55:31:080501
55:02:040301	55:06:030602	55:09:100501	55:13:090601	55:17:310101	55:24:040601	55:31:081603
55:02:040401	55:06:030801	55:09:101303	55:13:100101	55:17:310201	55:24:040701	55:31:090201
55:02:040501	55:06:040101	55:09:101401	55:13:100201	55:17:310301	55:24:040801	55:31:090301
55:02:050101	55:06:040102	55:09:110101	55:13:100401	55:17:310401	55:24:040901	55:31:090401
55:02:050201	55:06:040201	55:09:110201	55:13:110101	55:17:310505	55:24:041006	55:31:090501
55:02:050301	55:06:040202	55:09:110301	55:13:110201	55:19:010101	55:24:050101	55:31:090601
55:02:050401	55:06:040301	55:09:110401	55:13:110301	55:19:020101	55:24:050215	55:31:101101
55:02:050502	55:06:040302	55:09:110502	55:13:120101	55:19:030101	55:24:050216	55:31:101201
55:02:060104	55:06:040401	55:09:110603	55:13:120201	55:19:040101	55:24:050301	55:31:101301
55:02:060105	55:06:040402	55:10:020101	55:13:120301	55:19:050101	55:24:050401	55:31:101401
55:02:060106	55:06:040501	55:10:030101	55:13:120302	55:19:060101	55:24:050505	55:31:101501
55:02:060108	55:06:040602	55:10:040101	55:13:120303	55:19:070101	55:24:060101	55:32:010101
55:02:060109	55:06:050101	55:10:050101	55:13:120304	55:19:080101	55:24:060201	55:32:010201
55:02:060201	55:06:050102	55:10:060101	55:13:120305	55:21:110130	55:24:060301	55:32:010301
55:02:060202	55:06:050201	55:10:070101	55:13:120306	55:21:120201	55:24:060401	55:32:020101
55:02:060203	55:06:050202	55:10:080101	55:13:120307	55:21:120301	55:24:070101	55:32:020102
55:02:060207	55:06:050203	55:10:090101	55:13:120308	55:21:120401	55:24:070201	55:32:020103
55:02:060301	55:06:050301	55:10:100101	55:13:120309	55:21:120501	55:24:070301	55:32:020104
55:02:060401	55:06:050302	55:18:110101	55:13:120310	55:21:120601	55:24:070401	55:32:020105
55:02:060501	55:06:050303	55:18:120101	55:13:120311	55:21:120701	55:24:070501	55:32:020106
55:02:060502	55:06:050402	55:18:130201	55:13:120312	55:21:120801	55:24:070601	55:32:020107
55:02:060503	55:06:050501	55:18:140101	55:13:120313	55:21:130101	55:24:070701	55:32:020108
55:02:070101	55:06:051001	55:18:150101	55:13:120314	55:21:130201	55:24:070702	55:32:020109
55:02:070201	55:06:060301	55:18:160101	55:13:120315	55:21:130301	55:24:080101	55:32:020110
55:02:070301	55:06:060302	55:18:170101	55:13:120316	55:21:140101	55:24:080201	55:32:020111
55:02:070401	55:06:060501	55:18:170201	55:13:120317	55:21:140201	55:24:080301	55:32:020112
55:02:070501	55:06:060502	55:18:180101	55:13:120320	55:21:140301	55:24:080401	55:32:020113



55:02:070601	55:06:060601	55:18:180201	55:13:120401	55:21:140401	55:24:080503	55:32:020114
55:02:080101	55:06:060602	55:18:180301	55:12:010201	55:21:140503	55:24:080505	55:32:020115
55:02:080201	55:06:070101	55:18:180401	55:12:010301	55:21:150101	55:24:080601	55:32:020116
55:02:080301	55:06:070102	55:18:180501	55:12:010401	55:21:150201	55:25:011201	55:32:020117
55:02:080401	55:06:070201	55:18:180601	55:12:010501	55:21:150301	55:25:021601	55:32:020118
55:02:080501	55:06:070202	55:18:180706	55:12:010810	55:21:150401	55:25:031101	55:32:020119
55:02:090101	55:06:070301	55:18:190101	55:12:011005	55:21:150501	55:25:041101	55:32:020120
55:02:090102	55:06:070302	55:18:190201	55:12:011010	55:21:160101	55:25:051101	55:32:020201
55:02:090103	55:06:070401	55:18:190301	55:12:011102	55:21:160301	55:25:061101	55:32:020301
55:02:090104	55:06:070402	55:18:190401	55:12:020201	55:21:160401	55:25:071401	55:32:020401
55:02:090105	55:06:070501	55:14:210201	55:12:020301	55:21:160501	55:25:081501	55:32:020501
55:02:090106	55:06:070601	55:14:210203	55:12:020401	55:21:170101	55:25:091101	55:32:020601
55:02:090107	55:06:080101	55:14:220201	55:12:020501	55:21:170201	55:25:111101	55:32:020901
55:02:090108	55:06:080102	55:14:220202	55:12:020701	55:21:170301	55:26:210101	55:32:020902
55:02:090109	55:06:080201	55:14:230201	55:12:020705	55:21:170401	55:26:210201	55:32:020905
55:02:090201	55:06:080301	55:14:240201	55:12:020708	55:21:170503	55:26:210301	55:32:030101
55:02:090202	55:06:080302	55:14:270201	55:12:020709	55:21:180101	55:26:210401	55:32:030201
55:02:090203	55:06:080401	55:14:290201	55:12:020801	55:21:180201	55:26:210501	55:32:030301
55:02:090204	55:06:080402	55:11:010131	55:12:021007	55:21:180301	55:26:210601	55:32:030401
55:02:090301	55:06:080601	55:11:010154	55:12:030101	55:21:180401	55:26:211201	55:32:030501
55:02:090302	55:06:080602	55:11:010155	55:12:030201	55:21:190101	55:26:211301	55:32:030701
55:02:090303	55:06:080701	55:11:010158	55:12:030301	55:21:190201	55:26:211408	55:32:040101
55:02:090304	55:06:080702	55:11:010301	55:12:030401	55:21:200101	55:26:211409	55:32:040201
55:02:090401	55:06:080801	55:11:010401	55:12:030501	55:22:110201	55:26:220101	55:32:040301
55:02:090402	55:06:080901	55:11:020101	55:12:030706	55:22:120101	55:26:220201	55:32:040401
55:02:090403	55:06:080902	55:11:020106	55:12:030813	55:22:120201	55:26:220314	55:32:040501
55:02:090501	55:06:081001	55:11:020119	55:12:030906	55:22:120301	55:26:230101	55:32:040701
55:02:090602	55:06:081101	55:11:020214	55:12:040201	55:22:120401	55:26:230201	55:32:050101
55:02:100101	55:06:081102	55:11:020406	55:12:040301	55:22:120501	55:26:230301	55:32:050201
55:02:100201	55:06:090101	55:11:020418	55:12:040406	55:22:130101	55:26:230415	55:32:050501
55:02:100301	55:06:090102	55:11:030101	55:12:040504	55:22:130201	55:26:240101	55:32:060101
55:02:100401	55:06:090201	55:11:030201	55:12:040602	55:22:130301	55:26:240201	55:32:060201
55:02:100501	55:06:090202	55:11:030301	55:12:040702	55:22:140101	55:26:250101	55:32:060301
55:02:110101	55:06:090301	55:11:030401	55:12:050201	55:22:140201	55:26:250102	55:32:060401
55:02:110201	55:06:090302	55:11:030501	55:12:050301	55:22:140301	55:26:250103	55:32:060501
55:02:110301	55:06:090401	55:11:030601	55:12:050401	55:22:140401	55:26:250201	55:32:060601
55:02:110401	55:06:090402	55:11:030801	55:12:050501	55:22:140501	55:26:250301	55:32:060903
55:02:110501	55:06:090601	55:11:030901	55:12:050601	55:22:140602	55:26:250401	55:32:070101
55:02:110601	55:06:100101	55:11:040101	55:12:050701	55:22:150101	55:26:260101	55:32:070201
55:02:120101	55:06:100102	55:11:040201	55:12:050801	55:22:150201	55:26:260201	55:32:070301
55:02:120201	55:06:100201	55:11:040301	55:12:051101	55:22:150301	55:26:260301	55:32:080101
55:02:120301	55:06:100202	55:11:040401	55:12:051402	55:22:150401	55:26:260401	55:32:080201
55:02:120401	55:06:100301	55:11:040602	55:12:051407	55:22:150501	55:26:260501	55:32:080301
55:02:120501	55:06:100302	55:11:050101	55:12:051409	55:22:150601	55:26:260601	55:32:080401
55:02:130101	55:06:100303	55:11:050201	55:12:060201	55:22:160101	55:26:260701	55:32:080602
55:02:130201	55:06:100401	55:11:050301	55:12:060301	55:22:160201	55:26:260801	55:32:090101
55:02:130301	55:06:100402	55:11:050401	55:12:060403	55:22:160301	55:26:270101	55:32:090201
55:04:010101	55:06:100601	55:11:050501	55:12:060508	55:22:160401	55:26:270201	55:32:090301
55:04:010201	55:06:100602	55:11:050703	55:12:060512	55:22:160501	55:26:270301	55:32:090401
55:04:010301	55:06:100701	55:11:060101	55:12:070202	55:22:170101	55:26:270401	55:32:090601
55:04:010401	55:06:100801	55:11:060201	55:12:070203	55:22:170201	55:26:280101	55:32:090602
55:04:020101	55:07:010201	55:11:060301	55:12:080201	55:22:170301	55:26:280201	55:32:090603
55:04:020201	55:07:010401	55:11:060401	55:12:080301	55:22:170401	55:26:280301	55:32:100301
55:04:020301	55:07:010501	55:11:060501	55:12:080401	55:22:170501	55:26:280401	55:32:100302
55:04:020401	55:07:020201	55:11:070101	55:12:080502	55:22:180101	55:26:280501	55:20:060401
55:04:020501	55:07:020301	55:11:070201	55:12:080606	55:22:180201	55:26:290101	55:20:070301
55:04:020601	55:07:020401	55:11:070301	55:12:080607	55:22:180301	55:26:290201	55:20:080505
55:04:030101	55:07:020501	55:11:070401	55:12:090201	55:22:180401	55:26:290301	55:20:040701
55:04:030201	55:07:020601	55:11:070601	55:12:090301	55:22:180501	55:26:290401	55:20:040901
55:04:040101	55:07:030201	55:11:070701	55:12:090401	55:22:190101	55:26:290503	55:20:041701
55:04:040201	55:07:030301	55:11:070801	55:12:090501	55:22:190102	55:26:300101	55:20:042201

55:04:040301	55:07:030401	55:11:070902	55:12:090601	55:22:190105	55:26:300201	55:20:044101
55:04:040401	55:07:030501	55:11:080101	55:12:090604	55:22:190201	55:26:300301	55:20:060201
55:04:040501	55:07:030601	55:11:080201	55:12:090605	55:22:190301	55:26:300401	55:20:060601
55:04:040601	55:07:031901	55:11:080301	55:12:090702	55:22:190401	55:26:300801	55:20:071401
55:04:040701	55:07:040201	55:11:080401	55:12:090801	55:22:190501	55:26:300901	55:20:071801
55:04:040802	55:07:050201	55:11:090201	55:12:090802	55:22:190601	55:26:301401	55:20:071901
55:04:050101	55:07:060201	55:11:100101	55:12:100110	55:22:190701	55:26:302201	55:20:100601
55:04:050201	55:07:060301	55:11:100301	55:12:100130	55:22:190801	55:26:302401	55:20:101301
55:04:050301	55:07:060401	55:11:100401	55:12:100131	55:22:190901	55:26:310201	55:20:101601
55:04:050401	55:07:070201	55:11:100402	55:12:100132	55:23:210101	55:26:310401	55:20:101701
55:04:050501	55:07:070401	55:11:110101	55:12:100140	55:23:210102	55:26:310501	
55:04:050503	55:07:080201	55:11:110201	55:12:100141	55:23:210103	55:26:310601	
55:04:060101	55:07:080301	55:11:110401	55:12:100201	55:23:210104	55:27:010101	

Таблица 8 Кадастровые кварталы населенных пунктов Омской области 8 группы

55:05:010200	55:10:010201	55:14:320204	55:16:020133	55:25:071101	55:28:020103	55:29:101501
55:05:010301	55:10:010301	55:14:320205	55:16:020151	55:25:071201	55:28:020104	55:29:111101
55:05:010401	55:10:010501	55:14:330201	55:16:020152	55:25:071301	55:28:020105	55:29:111201
55:05:010500	55:10:011802	55:14:330202	55:16:020156	55:25:071501	55:28:030102	55:29:111301
55:05:020004	55:10:011805	55:14:330203	55:16:020157	55:25:081201	55:28:030103	55:29:111401
55:05:020006	55:10:020201	55:14:340107	55:16:020201	55:25:081301	55:28:030105	55:29:111501
55:05:020008	55:10:020301	55:14:340201	55:16:020301	55:25:081401	55:28:040102	55:29:111702
55:05:020009	55:10:020401	55:14:340202	55:16:020401	55:25:081601	55:28:040103	55:29:111705
55:05:020101	55:10:020501	55:14:340203	55:16:020501	55:25:091201	55:28:040104	55:29:111801
55:05:020102	55:10:030201	55:14:340204	55:16:020601	55:25:091301	55:28:040105	55:29:131101
55:05:020103	55:10:030301	55:14:340205	55:16:030201	55:25:091401	55:28:040106	55:29:131201
55:05:020104	55:10:030401	55:14:350201	55:16:030301	55:25:091501	55:28:040107	55:29:131301
55:05:020301	55:10:030501	55:14:350202	55:16:030401	55:25:101101	55:28:050102	55:29:131402
55:05:020302	55:10:030601	55:14:350203	55:16:040201	55:25:101201	55:28:050201	55:29:141201
55:05:020401	55:10:040201	55:14:350204	55:16:040301	55:25:101308	55:28:050203	55:29:141301
55:05:020402	55:10:040301	55:12:010101	55:16:040401	55:25:101401	55:28:050303	55:29:141403
55:05:020501	55:10:040401	55:12:060101	55:16:040501	55:25:101402	55:28:060102	55:29:141405
55:05:030201	55:10:040501	55:12:080101	55:16:050201	55:25:111201	55:28:060103	55:29:151201
55:05:030301	55:10:040601	55:15:010201	55:16:050301	55:25:111301	55:28:060104	55:29:151301
55:05:030401	55:10:040701	55:15:010301	55:16:050401	55:27:010201	55:28:060105	55:29:151401
55:05:030501	55:10:040801	55:15:010401	55:16:050501	55:27:010301	55:28:060106	55:29:151501
55:05:040006	55:10:041905	55:15:010501	55:16:060201	55:27:010401	55:28:060107	55:29:151601
55:05:040201	55:10:050201	55:15:020201	55:16:070201	55:27:020201	55:28:070101	55:29:161101
55:05:040301	55:10:050301	55:15:020301	55:16:070301	55:27:020301	55:28:070102	55:29:161201
55:05:040401	55:10:050401	55:15:020401	55:16:080201	55:27:030201	55:28:070103	55:29:161301
55:05:050008	55:10:050501	55:15:021502	55:16:080301	55:27:030301	55:28:070104	55:29:161401
55:05:050010	55:10:060201	55:15:030201	55:16:080501	55:27:040201	55:28:080101	55:29:161501
55:05:050012	55:10:060301	55:15:030301	55:16:080601	55:27:040301	55:28:080102	55:29:161601
55:05:050013	55:10:060401	55:15:030401	55:16:090201	55:27:040401	55:28:090201	55:29:161704
55:05:050201	55:10:070201	55:15:040201	55:16:090301	55:27:050201	55:28:090202	55:30:010200
55:05:050300	55:10:070301	55:15:040301	55:16:090401	55:27:050301	55:28:090203	55:30:010300
55:05:050401	55:10:070401	55:15:040401	55:16:090501	55:27:060201	55:28:100102	55:30:010400
55:05:050500	55:10:080201	55:15:050201	55:16:100201	55:27:060301	55:28:100103	55:30:010500
55:05:060006	55:10:080301	55:15:050301	55:16:100301	55:27:060401	55:28:110301	55:30:010600
55:05:060201	55:10:080401	55:15:050401	55:16:110201	55:27:070201	55:28:110302	55:30:010700
55:05:060301	55:10:090201	55:15:051503	55:16:110301	55:27:070301	55:28:120102	55:30:010800
55:05:060401	55:10:090301	55:15:060201	55:16:110401	55:27:070401	55:28:130101	55:30:010901
55:05:060501	55:10:090401	55:15:060301	55:16:110501	55:27:070501	55:28:140101	55:30:010903
55:05:060601	55:10:090501	55:15:060501	55:16:110601	55:27:070601	55:28:150102	55:30:010904
55:05:070003	55:10:091603	55:15:070201	55:19:010201	55:27:080201	55:28:150103	55:30:011002
55:05:070006	55:10:091604	55:15:070301	55:19:010301	55:27:080301	55:28:150104	55:30:011100
55:05:070007	55:10:100201	55:15:080201	55:19:010401	55:27:080401	55:29:011201	55:30:020100
55:05:070201	55:10:100301	55:15:080301	55:19:020201	55:27:080501	55:29:011301	55:30:020200
55:05:070301	55:10:100401	55:15:080401	55:19:020301	55:27:080601	55:29:011401	55:30:020300
55:05:070401	55:14:210102	55:15:080501	55:19:020401	55:27:080814	55:29:011501	55:30:020400
55:05:070501	55:14:210103	55:15:080601	55:19:020501	55:27:090201	55:29:011601	55:30:020501



55:05:080003	55:14:210202	55:15:080701	55:19:020601	55:27:090301	55:29:011702	55:30:020503
55:05:080201	55:14:220101	55:15:080801	55:19:030201	55:27:100201	55:29:021201	55:30:030100
55:05:080301	55:14:220104	55:15:082001	55:19:030301	55:27:100301	55:29:021301	55:30:030200
55:05:080501	55:14:220105	55:15:090201	55:19:030401	55:27:100401	55:29:021401	55:30:040100
55:05:080601	55:14:220203	55:15:090301	55:19:040201	55:27:110201	55:29:031201	55:30:040200
55:05:080701	55:14:220204	55:15:090401	55:19:040301	55:27:120201	55:29:031301	55:30:040300
55:08:210101	55:14:220205	55:15:090501	55:19:040401	55:27:120301	55:29:031401	55:30:040400
55:08:210201	55:14:230102	55:15:100201	55:19:050201	55:27:120501	55:29:031502	55:30:050100
55:08:220201	55:14:240102	55:15:100301	55:19:050301	55:27:130201	55:29:031503	55:30:050200
55:08:220301	55:14:240202	55:15:100401	55:19:050401	55:27:140201	55:29:041201	55:30:050300
55:08:220402	55:14:240203	55:15:100501	55:19:050501	55:27:140301	55:29:041301	55:30:050400
55:08:230201	55:14:240204	55:15:100601	55:19:050603	55:27:140401	55:29:041401	55:30:060100
55:08:230301	55:14:250101	55:15:100701	55:19:060201	55:27:150201	55:29:041501	55:30:060200
55:08:240101	55:14:250201	55:15:100801	55:19:060301	55:27:150301	55:29:041601	55:30:060300
55:08:240201	55:14:250202	55:15:100901	55:19:060302	55:27:150401	55:29:041702	55:30:070100
55:08:240301	55:14:260201	55:15:102002	55:19:070201	55:27:150501	55:29:051101	55:30:070200
55:08:250201	55:14:260202	55:15:110201	55:19:070301	55:27:150601	55:29:051201	55:30:070300
55:08:250301	55:14:260203	55:15:110301	55:19:070401	55:27:150701	55:29:051301	55:30:070400
55:08:250401	55:14:270202	55:15:110401	55:19:070501	55:27:160201	55:29:051401	55:30:080100
55:08:260101	55:14:270203	55:15:110501	55:19:080201	55:27:160301	55:29:051501	55:30:080200
55:08:260201	55:14:270204	55:15:111701	55:19:080301	55:27:160401	55:29:051601	55:30:090100
55:08:260301	55:14:270205	55:15:120201	55:19:080401	55:27:160501	55:29:051702	55:30:090200
55:08:270101	55:14:280201	55:15:120301	55:19:080403	55:27:170201	55:29:051703	55:30:090300
55:08:270201	55:14:280202	55:15:120401	55:19:090101	55:27:170301	55:29:061201	55:30:100100
55:08:280201	55:14:280203	55:15:130201	55:19:090201	55:27:170401	55:29:061301	55:30:100200
55:08:280301	55:14:280204	55:15:130301	55:19:090301	55:27:170501	55:29:061401	55:30:100300
55:08:280401	55:14:280205	55:15:130401	55:19:090401	55:27:170601	55:29:061501	55:30:100402
55:08:280501	55:14:290102	55:15:130501	55:19:090402	55:27:170701	55:29:061601	55:30:110100
55:08:290101	55:14:290103	55:15:131602	55:25:011101	55:27:170901	55:29:071201	55:30:110200
55:08:290201	55:14:290202	55:15:140201	55:25:021101	55:27:180201	55:29:071301	55:30:110400
55:08:300101	55:14:290203	55:15:140301	55:25:021201	55:27:180301	55:29:071401	55:30:120100
55:08:300201	55:14:300101	55:15:140401	55:25:021301	55:27:190201	55:29:071602	55:30:120200
55:08:310101	55:14:300206	55:15:140501	55:25:021401	55:27:190301	55:29:071701	55:30:120400
55:08:310201	55:14:300209	55:15:150101	55:25:021501	55:27:190401	55:29:071801	55:30:120500
55:08:310301	55:14:310105	55:15:150201	55:25:021701	55:27:200201	55:29:071901	55:30:120600
55:08:310401	55:14:310201	55:15:151301	55:25:021801	55:27:200308	55:29:081201	55:30:130100
55:08:310501	55:14:310202	55:16:010201	55:25:031201	55:27:210201	55:29:081301	55:30:130200
55:09:100601	55:14:310203	55:16:010301	55:25:031301	55:27:210301	55:29:081404	55:30:130500
55:10:010101	55:14:310204	55:16:010401	55:25:031401	55:27:210403	55:29:091201	55:30:130502
55:10:010146	55:14:310205	55:16:010501	55:25:041201	55:28:010101	55:29:091301	
55:10:010147	55:14:320102	55:16:010601	55:25:051201	55:28:010102	55:29:091401	
55:10:010148	55:14:320201	55:16:010701	55:25:051301	55:28:010103	55:29:101201	
55:10:010149	55:14:320202	55:16:020122	55:25:061201	55:28:010104	55:29:101301	
55:10:010151	55:14:320203	55:16:020123	55:25:061301	55:28:020102	55:29:101401	

Приложения III

Таблица 1. Характеристики объектов улично-дорожной сети

№ п/п	Качество дорожного полотна	Количество полос движения	Ширина полос	Наличие элементов регулирования дорожного движения (дорожная разметка, дорожные знаки, наличие буферной зоны)	Наличие светофорного регулирования	Наличие организованных пешеходных переходов, пересечений с пешеходными и велосодорожками	Движение общественного транспорта, наличие ООТ	Пересечение с автомобильными дорогами, трамвайными и железными путями	Наличие искусственного освещения (освещенность, Лк)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Капитальные (цементобетонные монолитные, железобетонные или армобетонные сборные, асфальтобетонные)	8 (по 4 в каждом направлении) и более	3,00	Имеются дорожные знаки, дорожная разметка, в том числе наличие буферных зон, возможно оборудование магистралей измерителями скоростного режима, оборудование системой оповещения водителей	В наличии транспортные и пешеходные светофоры	Наличие подземных пешеходных переходов	Движение общественного транспорта осуществляется по выделенной полосе, имеются ООТ	В разных уровнях	Обязательно (20-15)
2	Облегченные (Асфальтобетонные, железобетонные, из щебня, гравия и песка, обработанных вяжущими,	6 (по 3 в каждом направлении)	3,50	Имеются дорожные знаки и дорожная разметка	В наличии транспортные светофоры	Наличие эстакадных пешеходных переходов	Осуществляется движение общественного транспорта, имеются ООТ	Допускаются пересечения в одном уровне со светофорным регулированием	Обязательно (15-10)
3	Переходные (Щебеночные и гравийные из грунтов и местных малопрочных каменных материалов, обработанных вяжущими)	4 (по 2 в каждом направлении)	3,75	Имеются дорожные знаки и дорожная разметка	Отсутствие светофоров	Наличие регулируемых пешеходных переходов	Осуществляется движение общественного транспорта	Допускаются пересечения в одном уровне нерегулируемое	Обязательно (8-6)
4	Низшие (Из грунтов, укрепленных или улучшенных добавками)	2 (по 1 в каждом направлении)		Имеются только дорожные знаки		Наличие нерегулируемых пешеходных переходов	Движение общественного транспорта не осуществляется, ООТ отсутствуют		Допускается отсутствие
5		1		Нет никаких элементов регулирования		Отсутствие пешеходных переходов			Не требуется

Таблица 2. Основные автодороги города Омска

п/п	АО автодороги	Наименование автодороги	Тип	Границы автодороги, влияющие на экономическую ценность недвижимости
1	КАО	22 Декабря ул	ул	от ул. Граничная до объездной дороги на пос. Чукреевка
2	КАО	2-я Солнечная ул	ул	от ул. Дианова до Тюкалинского тракта
3	КАО	3-я Енисейская ул	ул	от ул. Островская 3-я до ул. 70 лет Октября
4	КАО	3-я Островская ул	ул	от ул. Енисейская 3-я до Магистралей (Лукашевича - 3-я Островская)
5	КАО	60 лет Победы ул	ул	от развязки Ленинградского моста до развязки у ООТ "Аэропорт местных линий"
6	КАО	70 лет Октября ул	ул	от б-ра Архитекторов до ул. Енисейская 3-я
7	КАО	Авиационная ул	ул	от ул. 22 Декабря до ул. Транссибирская
8	КАО	Архитекторов б-р	б-р	от ул. Волгоградская до ул. Крупской
9	КАО	Бетховена ул	ул	от ул. Мельничная до ул. Торговая
10	КАО	Ватутина ул	ул	от ул. Лукашевича до ул. Конева, от ул. Перелета до ул. Лукашевича
11	КАО	Волгоградская ул	ул	от б-ра Архитекторов до ул. Солнечная 2-я
12	КАО	Граничная ул	ул	от ул. Димитрова до ул. 22 Декабря
13	КАО	Дианова ул	ул	от ул. Лукашевича до ул. Солнечная 2-я
14	КАО	Димитрова ул	ул	от ул. Граничная до ул. Суворова
15	КАО	Дмитриева ул	ул	от ул. Крупской до ул. Ватутина
16	КАО	Енисейская ул	ул	от ул. 70 лет Октября до развязки Ленинградского моста
17	КАО	Исилькульский тракт	тракт	от ул. 22 Декабря до Новосибирского тракта
18	КАО	Комарова пр-кт	пр-кт	от ул. Перелета до ул. Лукашевича, от б-ра Архитекторов до Лукашевича
19	КАО	Кондратюка ул	ул	от ул. Волгоградская до Исилькульского тракта
20	КАО	Конева ул	ул	от ул. Енисейская 3-я до проезда у Континента, от б-ра Архитекторов до ул. Енисейская 3-я
21	КАО	Лукашевича ул	ул	от ул. Дианова до моста им. 60-летия ВЛКСМ
22	КАО	Магистраль		от ул. Лукашевича до ул. 3-я Островская
23	КАО	Магистраль		от ООТ Новостройка до п. Магистральный (ул. Молодежная)
24	КАО	Мельничная ул	ул	от ул. Кошевого до ул. Казахстанская 3-я
25	КАО	Объездная дорога на пос. Чукреевка	дор	от б-ра Архитекторов до ул. 22 Декабря
26	КАО	Олега Кошевого ул	ул	от ул. Торговая до ул. 5-я Кировская
27	КАО	Перелета ул	ул	от ул. Ватутина до ул. Крупской
28	КАО	Русско-Полянский тракт	тракт	от ул. Мельничная до пересечения с южной границей п. Новоомский
29	КАО	Семиреченская ул	ул	от ул. Мельничная до Ново-Кировского кладбища
30	КАО	Степанца ул	ул	от б-ра Архитекторов до ул. Лукашевича
31	КАО	Суворова ул	ул	от развязки Ленинградского моста до путепровода по ул. Торговая
32	КАО	Торговая ул	ул	от ул. Суворова до ул. Бетховена
33	КАО	Транссибирская ул	ул	от развязки у остановки "Аэропорт местных линий" до дома № 25 по ул. Транссибирская
34	КАО	Тюкалинский тракт	тракт	от ул. Солнечная 2-я до пересечения с северной границей п. Дружино
35	ЛАО	1-я Трамвайная ул	ул	от ул. Воровского до ул. М.И. Леонова
36	ЛАО	12-я Пролетарская ул	ул	от ул. Сухой пролет до ул. Труда
37	ЛАО	13-я Комсомольская ул	ул	от ул. Михаила Леонова до Черлакского тракта
38	ЛАО	1-я Комсомольская ул	ул	от ул. Пугачева до ул. Новосортировочная
39	ЛАО	1-я Красной Звезды ул	ул	от ул. Советская 1-я до ул. Сухой пролет
40	ЛАО	1-я Марьяновская ул	ул	от ул. Красной звезды 1-й до ул. 1-й Трамвайной

п/п	АО автодороги	Наименование автодороги	Тип	Границы автодороги, влияющие на экономическую ценность недвижимости
41	ЛАО	1-я Советская ул	ул	от ул. Калининна до ул. Красной Звезды 1-ой
42	ЛАО	1-я Чередовая ул	ул	от ул. Невского до ул. Д. Бедного
43	ЛАО	25 лет Октября ул	ул	от ул. Иртышская набережная до ул. Шаумяна
44	ЛАО	6-я Станционная ул	ул	от ул. Новокирпичная до ул. Ленинградская 6-я
45	ЛАО	8-я Комсомольская ул	ул	от ж/д переезда до ул. Пугачева
46	ЛАО	Артема Избышева ул	ул	от ул. Карбышева до ул. Вокзальная
47	ЛАО	Блусевич ул	ул	от ул. Вокзальная до ул. Невского
48	ЛАО	Вокзальная ул	ул	от ул. Избышева до ул. Уральская
49	ЛАО	Воровского ул	ул	от ул. Красной Звезды 1-я до транспортного кольца
50	ЛАО	Гашека ул	ул	от ул. Машиностроительная до пр-та Сибирский
51	ЛАО	Гуртьева ул	ул	от ул. Демьяна Бедного до ул. Новосортировочная
52	ЛАО	Демьяна Бедного ул	ул	от ул. Хабаровская до ул. Гуртьева
53	ЛАО	Калинина ул	ул	от ул. Лобкова до ул. Советская 1-я
54	ЛАО	Карбышева ул	ул	от проезда под виадуком от пр-та Карла Маркса до ул. Карбышева до ул. Уральская
55	ЛАО	Лобкова ул	ул	от ул. Рождественского до ул. Труда
56	ЛАО	Машиностроительная ул	ул	от ул. Новокирпичная до ул. Гашека
57	ЛАО	Михаила Леонова ул	ул	от ул. 13-я Комсомольская до ул. 1-я Трамвайная
58	ЛАО	Невского ул	ул	от ул. Блусевича до ул. Чередовая 1-я
59	ЛАО	Новокирпичная ул	ул	от ул. Кирова до ул. Сибирский проспект
60	ЛАО	Новосибирский тракт	тракт	от перекрестка с ул. Придорожная и ул. Пос. Светлый до ул. Кондратюка
61	ЛАО	Новосортировочная ул	ул	от ул. Гуртьева до ул. 1-я Комсомольская
62	ЛАО	проезд от ул. Машиностроительной до кольца на Черлакском тракте	проезд	от ул. Машиностроительной до кольца на Черлакском тракте
63	ЛАО	Проезд под виадуком между пр-том Карла Маркса и ул. Карбышева	проезд	от пр-та Карла Макса до ул. Карбышева
64	ЛАО	Пугачева ул	ул	от ул. 1-я Комсомольская до ул. 8-я Комсомольская
65	ЛАО	Рождественского ул	ул	от пр-та Карла Маркса до Иртышской набережной
66	ЛАО	Сибирский пр-кт	пр-кт	от ул. Новокирпичная до кольца на ул. Гашека
67	ЛАО	Сухой пролёт ул	ул	от ул. 12-я Пролетарская до 1-я Красной звезды
68	ЛАО	Труда ул	ул	от ул. Лобкова до ул. 12-я Пролетарская
69	ЛАО	Черлакский тракт	тракт	от ул. Комсомольская 13-я до ООТ 23 км Черлакского тракта
70	ЛАО	Шаумяна ул	ул	от ул. 25 лет Октября до ул. 12-я Пролетарская
71	ОАО	15-я Рабочая ул	ул	от ул. Хабаровская до ул. Кирова
72	ОАО	1-й Разъезд ул	ул	от ул. Панфилова до ул. 4-я Транспортная
73	ОАО	1-я Индустриальная ул	ул	от ул. Бударкина до ул. 3-я Транспортная
74	ОАО	25-я Рабочая ул	ул	от ул. Кирова до ул. 4-я Железнодорожная
75	ОАО	3-я Молодежная ул	ул	от ул. Транспортная 4-я до ул. Окружная дорога
76	ОАО	3-я Транспортная ул	ул	от ул. Панфилова до ул. Индустриальная
77	ОАО	4-я Железнодорожная ул	ул	от ул. Баранова 2-я до ул. Железнодорожная 3-я
78	ОАО	4-я Транспортная ул	ул	от Б. Хмельницкого до ул. 3-я Молодежная
79	ОАО	6-я Шинная ул	ул	от ул. Кордная 5-я до ул. Молодежная 3-я
80	ОАО	Б.Хмельницкого ул	ул	от ул. Кирова до ул. Масленникова, от ул. Арнольда Нейбута до ул. Кирова
81	ОАО	Барабинская ул	ул	от ул. Кирова до ул. Окружная дорога
82	ОАО	Бердникова ул	ул	от ул. Лизы Чайкиной (с развилкой) до ул. 20 лет РККА
83	ОАО	Берко Цементная ул	ул	от ул. 3-я Транспортная до ул. Запорожская

п/п	АО автодороги	Наименование автодороги	Тип	Границы автодороги, влияющие на экономическую ценность недвижимости
84	ОАО	Запорожская ул	ул	от ул. Берко Цемент до ул. 4-я Железнодорожная
85	ОАО	Ипподромная ул	ул	от ул. Бульварная д ул. Б. Хмельницкого
86	ОАО	Кирова ул	ул	от ул. Б.Хмельницкого (ул. 3-я Военная) до ул. Новокирпичная
87	ОАО	Кордная 5-я ул	ул	от ул. Промышленная до ул. Молодежная 3-я
88	ОАО	Космический пр-кт	пр-кт	от ул. Л.Чайкиной до ул. Окружная дорога
89	ОАО	Л.Чайкиной ул	ул	от ул. Б.Хмельницкого до путепровода по ул. Л.Чайкиной
90	ОАО	Масленникова ул	ул	от пр-та Карла Маркса до ул. 25-я Линия
91	ОАО	Окружная дорога	ул	от ул. 10 лет Октября до ул. Барабинская
92	ОАО	Панфилова ул	ул	от ул. Бульварная до ул. Транспортная 3-я
93	ОАО	Хабаровская ул	ул	от ул. Военная 1-я до ул. Рабочая 26-я
94	САО	22 Апреля ул	ул	от ул. 50 лет Октября до пр-та Академика Королева
95	САО	Бархатовой ул	ул	от пр-та Менделеева до Красноярского тракта
96	САО	Березовая ул	ул	от ул. Красный Путь до пр-та Академика Королева
97	САО	Губкина пр-кт	пр-кт	от ул. Нефтезаводская до Красноярского тракта, от ул. Нефтезаводская до ул. Доковская
98	САО	Доковская ул	ул	от пр-та Мира до пр-та Губкина
99	САО	Заозерная ул	ул	от моста им. 60-летия ВЛКСМ до Красноярского тракта
100	САО	Комбинатская	ул	от ул. Заозерная до пр-та Губкина
101	САО	Королева пр-кт	пр-кт	от ул. Химиков до Красноярского тракта
102	САО	Красноярский тракт	тракт	от ул. 22 Северная до северной границы города Омска
103	САО	Красный Путь ул	ул	от пр-та Мира до ул.Ленина
104	САО	Магистральная ул	ул	от ул. Нефтезаводская до Химиков
105	САО	Менделеева пр-кт	пр-кт	от ул. Химиков до Красноярского тракта
106	САО	Мира пр-кт	пр-кт	от ул. Красный Путь до ул. Полевая
107	САО	Нефтезаводская ул	ул	от пр-та Мира до пр-та Губкина
108	САО	Химиков ул	ул	от пр-та Мира до ул. Коммунальная
109	САО	Энтузиастов ул	ул	от ул. Доковская до ул. Химиков
110	ЦАО	10 лет Октября ул	ул	от ул.Маршала Жукова до Сыропятского тракта
111	ЦАО	10-я Ремесленная ул	ул	от ул. Арктическая до ул. Барнаульская
112	ЦАО	11-я Ремесленная ул.	ул	от ул. Северная 5-я до ул. Барнаульская
113	ЦАО	1-я Заречная ул	ул	от ул. Производственная 2-я до проезда от Заречная 1-я до ул. 10 лет Октября
114	ЦАО	20 лет РККА ул	ул	от ул. Куйбышева до ул. Лескова
115	ЦАО	21-я Амурская ул	ул	от ул. Завертяева до ул. Северная 24-я
116	ЦАО	22 Партсъезда ул	ул	от ул. Челюскинцев 4-я до дома № 57 по ул. 22 Партсъезда (здание пожарной части № 35)
117	ЦАО	22-я Северная ул	ул	от Красноярскрго тракта до ул. Герцена
118	ЦАО	24-я Северная ул	ул	от 25-я Северная до ул. Амурская 21-я
119	ЦАО	25-я Линия ул	ул	от ул. Масленникова до ул. 20 лет РККА
120	ЦАО	25-я Северная ул	ул	от ул. Орджоникидзе до ул. Красноярский тракт
121	ЦАО	25-я Северная ул	ул	от ул. Орджоникидзе до Красноярского тракта
122	ЦАО	27-я Северная ул	ул	от ул. Герцена до ул. Амурская 21-я
123	ЦАО	2-я Восточная ул	ул	от ул. Барнаульская до Октябрьского моста
124	ЦАО	2-я Производственная ул	ул	от ул. 25 Линия до ул. Заречная 1-я
125	ЦАО	33-я Северная ул	ул	от ул. Герцена до ул. Амурская 21-я
126	ЦАО	4-я Челюскинцев ул	ул	от ул. Пристанционная до ул. Амурская 21-я
127	ЦАО	5-я Северная ул	ул	от ул. Челюскинцев до ул. Красный пахарь
128	ЦАО	7-я Северная ул	ул	от ул. Красный путь до ул. Красный Пахарь

п/п	АО автодороги	Наименование автодороги	Тип	Границы автодороги, влияющие на экономическую ценность недвижимости
129	ЦАО	8-я Восточная ул	ул	от ул. Челюскинцев до ул. Барнаульская
130	ЦАО	Арктическая ул	ул	от ул. 10-я Ремесленная до ул. 11-я Ремесленная
131	ЦАО	Арнольда Нейбута ул	ул	от ул. Б.Хмельницкого до ул. Шебалдина
132	ЦАО	Багратиона ул	ул	от ул. Челюскинцев до ул. 4-я Челюскинцев
133	ЦАО	Барнаульская ул	ул	от ул. 10-я Ремесленная до ул. 8-я Восточная
134	ЦАО	Барнаульская ул	ул	от ул. 10-я Ремесленная до ул. 8-я Восточная
135	ЦАО	Будеркина	ул	от ул. Кордная 5-я до ул. 1-я Индустриальная
136	ЦАО	Булатова ул	ул	от ул. Фрунзе до ул. Орджоникидзе
137	ЦАО	Бульварная ул	ул	от ул. Пушкина до ул. Ипподромная
138	ЦАО	Волховстроя ул	ул	от ул. Дачная 2-я до ул. Кемеровская
139	ЦАО	Гагарина ул	ул	от ул. Гусарова до Комсомольского моста
140	ЦАО	Герцена ул	ул	от ул. Ленина до Пушкинского тракта
141	ЦАО	Госпитальная ул	ул	от ул. Фрунзе до ул. Ремесленная 11-я
142	ЦАО	Гусарова ул	ул	от ул. Интернациональная до ул. Октябрьская
143	ЦАО	Думская ул	ул	от ул. Маршала Жукова до ул. Ленина
144	ЦАО	Железнодорожная ул	ул	от ул. 8-я Восточная до ул. Пристанционная
145	ЦАО	Завертьева ул	ул	от ул. Амурская 21-я до ул. Донецкая
146	ЦАО	Интернациональная ул	ул	от ул. Красный путь до ул. Гагарина
147	ЦАО	Иртышская Набережная ул	ул	от ул. Ленина до ул. Рождественского
148	ЦАО	Карла Маркса пр-кт	пр-кт	от ул. Думская до ул. Рождественского
149	ЦАО	Кемеровская ул	ул	от наб. Тухачевского до ул. Орджоникидзе
150	ЦАО	Красный пахарь ул	ул	от ул. 5-я Северная до ул. 7-я Северная
151	ЦАО	Куйбышева ул	ул	от ул. Омская до ул. Бульварная
152	ЦАО	Ленина ул	ул	от Соборной площади до ул. Маяковского
153	ЦАО	Ленинградская площадь	ул	от Ленинградского моста до пр-та К. Маркса
154	ЦАО	Лермонтова ул	ул	от ул. Ленина до ул. Б.Хмельницкого
155	ЦАО	Маршала Жукова ул	ул	от Фрунзенского моста до ул. Бульварная
156	ЦАО	Маяковского ул	ул	от ул. Ленина до ул. Б.Хмельницкого
157	ЦАО	Октябрьская ул	ул	от ул. Госпитальная до ул. Орджоникидзе
158	ЦАО	Омская ул	ул	от ул. Маршала Жукова до ул. 3 Разъезд
159	ЦАО	Орджоникидзе ул	ул	от ул. Интернациональная до ул. Северная 36-я
160	ЦАО	Пристанционная ул	ул	от ул. Железнодорожная до ул. 4-я Челюскинцев
161	ЦАО	проезд от Заречная 1-я до ул. 10 лет Октября	проезд	от Заречная 1-я до ул. 10 лет Октября
162	ЦАО	Пушкина ул	ул	от ул. 10 лет Октября до ул. Циолковского
163	ЦАО	Пушкинский тракт	тракт	от ул. Герцена до границы города (сооружение АЗС д.17 ул. Пушкинский тракт)
164	ЦАО	Фрунзе ул	ул	от метромоста им. 60 лет Победы до Фрунзенского моста
165	ЦАО	Циолковского ул	ул	от Иртышской набережной до ул. Пушкина
166	ЦАО	Челюскинцев ул	ул	от ул. Багратиона до ул. Северная 5-я
167	ЦАО	Шебалдина ул	ул	от ул. Масленникова до ул. Арнольда Нейбута