УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»
_____ /В.И. Светлаков/

Отчет №3–01/03-20
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Земельного участка

Адрес: РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Ларионово

Дата оценки:
06 марта 2020 года
Дата составления отчета:
06 марта 2020 года

Заказчик:	ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»
Исполнитель:	ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2020

Сопроводительное письмо

06 марта 2020 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №703 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Ларионово, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 06 марта 2020 г.

Объект оценки представляет собой:

- ✓ Земельный участок категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.

Кадастровые номера, площади, местоположение представлены в таблице:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
33:13:080201:398	д. Ларионово	39 000
33:13:080201:399	д. Ларионово	39 000

Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Ларионово

Объект оценки не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется его сдача в операционную аренду.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и заданием на оценку и были получены следующие результаты

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект оценки представляет собой: 1)Земельный участок, общей площадью 39 000 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:398 Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Ларионово 2)Земельный участок, общей площадью 39 000 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:399

	Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Ларионово
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	06 марта 2020 года
Период проведения оценки	06 марта 2020 года
Дата составления отчета	06 марта 2020 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу изменяется, при условии что все затраты на переоформление несет покупатель.
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход	44 660 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	**44 660 000 рублей**

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и

профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений, и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

-мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта – земельного участка, составляет:

44 660 000

(Сорок четыре миллиона шестьсот шестьдесят тысяч рублей), ***без учета НДС***[1]

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость участка, руб.
33:13:080201:398	д. Ларионово	39 000	22 330 000
33:13:080201:399	д. Ларионово	39 000	22 330 000
ИТОГО			44 660 000

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №000957

В.И. Светлаков

[1] НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ 5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 9
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 10
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 11
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА 12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА 12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 19
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 52
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 52
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 52
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 58
Определение факторов наиболее эффективного использования 60
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ 60
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 61
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ. 61
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ. 62
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ. 62
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 69
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 71
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 72

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №703 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект оценки представляет собой: 1)Земельный участок, общей площадью 39 000 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:398 Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Ларионово 2)Земельный участок, общей площадью 39 000 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:399 Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Ларионово
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	06 марта 2020 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

Полное наименование: ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Адрес местонахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а. ОГРН 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН 7718581523 КПП 693901001 р/с N 40701810800000000084 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва Тел. (495) 926-5682

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003213/19. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2019 г. по 20 апреля 2020 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года.

Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование: Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-004023/19. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2019 г. по 01 октября 2020 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018- «требование о независимости выполнено»

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 33АК №329111 от 25 января 2008 года.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 33АК №359830 от 16 января 2008 года.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)

(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611)

Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО N 13) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 N 722)

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

СНМД РОО 04-010-2015. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СНМД РОО 04-020-2015. Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний.

СНМД РОО 04-030-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

СНМД РОО 04-060-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости.

СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.

СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (Требования к экспертному заключению).

СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды. (Текст является идентичным ССО РОО 2-06-2010.Оценка стоимости интересов (прав) аренды).

СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества. (Текст является идентичным ССО РОО 2-09-2010.Оценка стоимости движимого имущества).

СНМД РОО 04-103-2015. Методические рекомендации «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» (Текст является идентичным ССО РОО 2-11-2010.Оценка при наличии опасных и токсичных веществ)

СНМД РОО 04-104-2015. Методические рекомендации «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов» (Текст является идентичным ССО РОО 2-13-2010.Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов).

СНМД РОО 04-105-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-14-2010.Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества).

СНМД РОО 04-106-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости связанного с торговлей имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-16-2010.Оценка стоимости связанного с торговлей имущества).

СНМД РОО 04-107-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов имущества в добывающих отраслях (Текст является идентичным ССО РОО 2-18-2010.Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях).

СНМД РОО 04-108-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов исторического имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-19-2010.Оценка стоимости объектов исторического имущества).

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;

- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018;, Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

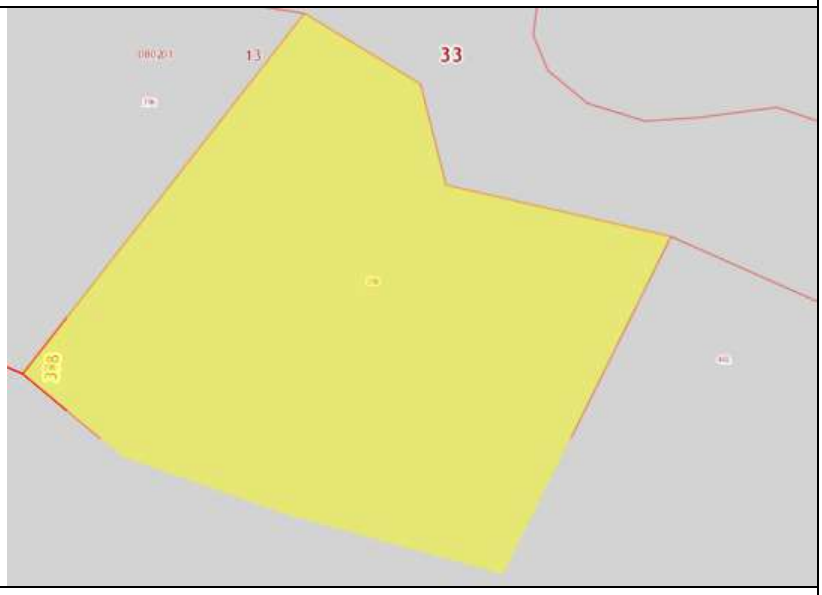
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

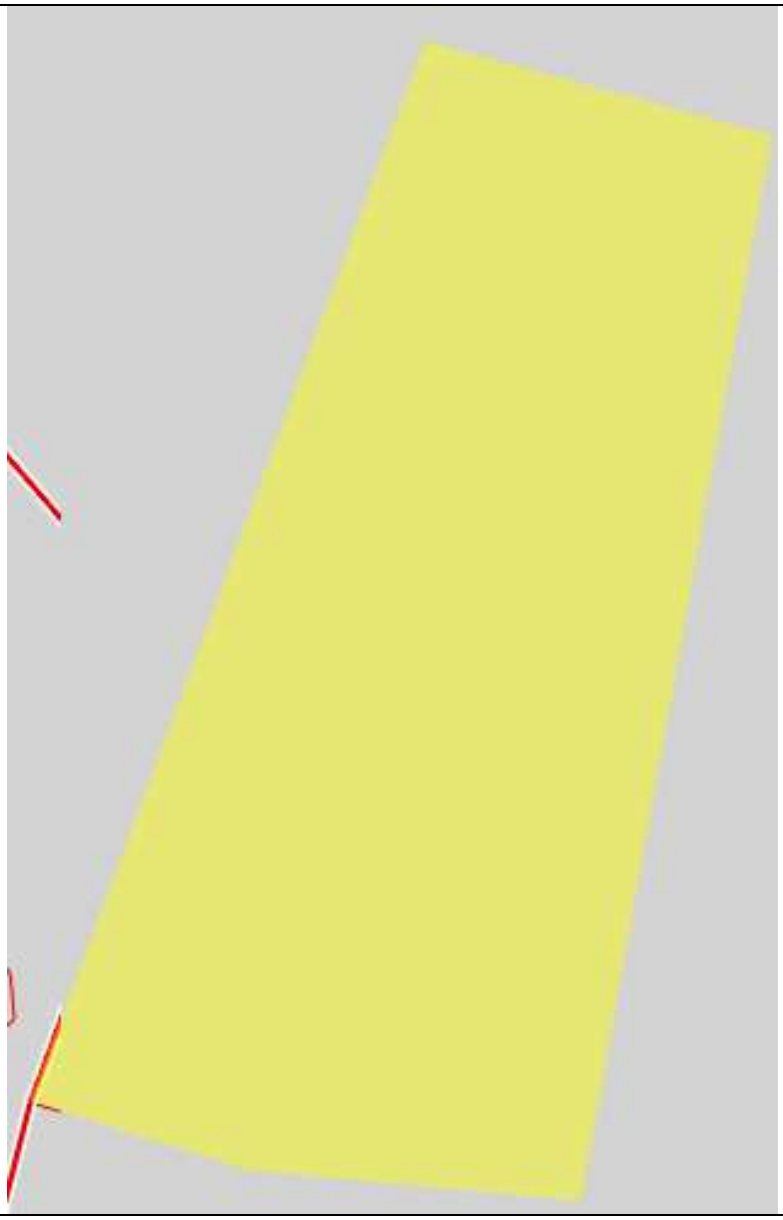
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет собой земельные участки, по адресу: РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Ларионово.

Таблица 1

Земельный участок 1	
Местоположение	РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Ларионово
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв.м.	39 000
Кадастровый номер:	33:13:080201:398
Кадастровая стоимость:	108 420,00

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для ведения личного подсобного хозяйства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для ведения личного подсобного хозяйства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 2	
Местоположение	РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Ларионово
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв.м.	39 000
Кадастровый номер:	33:13:080201:399
Кадастровая стоимость:	108 420,00

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для ведения личного подсобного хозяйства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для ведения личного подсобного хозяйства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано

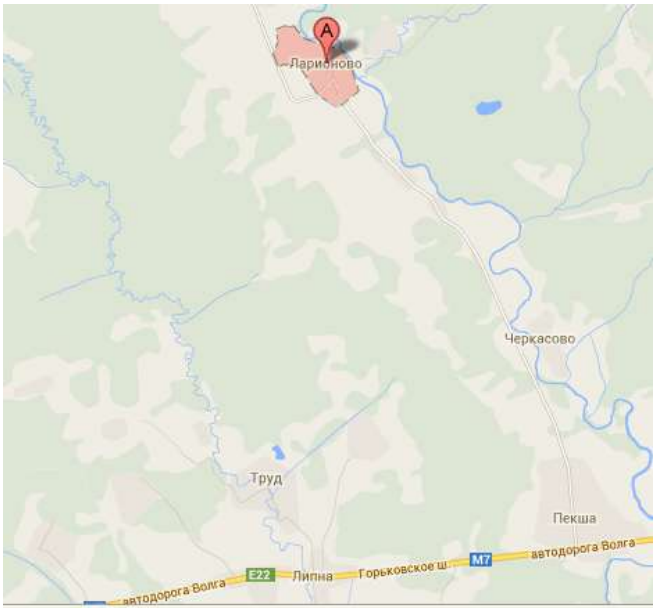
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

Заказчиком не был предоставлен доступ к объектам оценки. Поэтому осмотр не был произведен Все количественные и качественные характеристики выяснены со слов заказчика, а так же правоустанавливающего документа.

Участок расположен по адресу: РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Ларионово, рядом с магистралью М7.

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение представлено на схеме:



С точки зрения местоположеия оцениваемого объекта его преимуществом является нахождение в зоне дорожной магистрали М7 Федеральная автомобильная дорога М7 «Во́лга» (Горьковское шоссе) — автомобильная дорога федерального значения Москва — Владимир (+ подъезд к Иванову) — Нижний Новгород — Чебоксары — Казань — Уфа. Часть европейского маршрута **Е 22**, часть трассы от Елабуги до Уфы относится к европейскому маршруту **Е 017**[1]. Несмотря на то, что трассы «Иртыш», «Сибирь»,«Байкал» и «Амур» формально являются продолжением трассы М5, основной автодорогой, связывающей Европейскую часть России с Сибирью и Дальним Востоком, является именно М7

При условии строительства подъездной дороги к оцениваемому земельному участку объект обладает большой инвестиционной привлекательностью, как участок для промышленного использования.

Петуши́нский райо́н — муниципальное образование на юго-западе Владимирской области России. Административный центр — город Петушки.

Петушинский район находится на юго-западе Владимирской области. Граничит с районами Владимирской области: на северо-западе — сКиржачским районом, на севере — с Кольчугинским районом, на востоке — с Собинским районом; с районами Московской области: на юге — с Шатурским районом, на юго-западе — с Орехово-Зуевским районом.

Площадь 1692 км² (8-е место среди районов).

Основные реки — Клязьма, Большая Ушма, Пекша, Вольга. Большинство озёр — ледникового происхождения, много пойменных озёр и стариц. Около половины территории района занимают леса. Почвы в основном песчаные и супесчаные.

Природные ресурсы

Флора района насчитывает 794 вида сосудистых растений.

История

На территории Петушинского района известно двенадцать стоянок эпохи мезолита, три стоянки бронзового века, одна —железного века. Обнаружены также древнерусские поселения и городища, относимые к XI—XIII векам.

В XIX — начале XX века большая часть территории района относилась к Покровскому уезду Владимирской губернии.

Петушинский Район образован 12 июля 1929 года с центром в рабочем посёлке Новые Петушки в составе Орехово-Зуевского округа Московской области из части территории упраздненного Орехово-Зуевского уезда Московской губернии. В состав района вошли следующие сельсоветы:

- из Аннинской волости: Амутищенский, Аннинский, Борщевинский, Кибиревский, Крутовский, Леоновский, Петушинский, Сеньго-Лазаревский, Сеньго-Озерский, Филинский
- из Воспушинской волости: Васильковский, Воспушинский, Жаровский, Караваевский, Кобяковский, Костинский, Крюковский, Летовский, Марковский, Полянский, Рождественский, Семенковский
- из Липенской волости: Аббакумовский, Костерёвский, Липенский, Молодиловский, Напутновский, Новский, Ситниковский
- из Покровской волости: Борокский.

26 июня 1934 года были упразднены Сеньго-Лазаревский и Сеньго-Озерский с/с.

5 апреля 1936 года были упразднены Напутновский, Полянский и Семенковский с/с.

20 декабря 1938 года был образован р.п. Костерёво, а Костерёвский с/с был упразднён.

17 июля 1939 года были упразднены Борокский, Кибиревский, Крюковский, Леоновский, Летовский, Марковский, Молодиловский, Рождественский, Ситниковский и Филинский с/с.

10 марта 1940 года был упразднён Борщевинский с/с.

С 14 августа 1944 года Петушинский район в составе Владимирской области.

С 1945 по 1960 год из состава района был выделен Покровский район.

С февраля 1963 по 4 марта 1964 года район был упразднён, его территория входила в состав Собинского района.

12 января 1965 года после ряда административно-территориальных преобразований предыдущих лет район обрёл свои нынешние географические очертания и восстановил первоначальное название.

До 2004 года в состав района входило 3 города районного подчинения (Костерёво, Петушки, Покров), 2 посёлка городского типа (Вольгинский, Городищи) и 14 сельских советов (с 1998 года — сельских округов): Анкудиновский, Аннинский, Болдинский, Воспушкинский, Глубоковский, Ивановского, Крутовский, Ларионовский, Липненский,Нагорновский, Панфиловский, Пекшинский, Петушинский, Санинский.

13 октября 2004 года в соответствии с Законом Владимирской области № 159-ОЗ[6] район наделён статусом муниципального района (Петушинский муниципальный район) в составе 5 городских и 3 сельских поселений.

Руководители района

- Виноградов И. Г. В 1919 году он был секретарем волостной ячейки ВКП(б).

- Осипов Т. И. В 1919 году сменил Виноградова И. Г. Самый первый председатель Аннинского волостного Совета рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов. Находился на этой должности до 1922 года.
- Куклов Н. А. С 1924-го года первый председатель Петушинского поселкового Совета.
- Кукушкина А. А. С 1927 года председатель Аннинского волисполкома.
- Груданов М. С. С 1929 года первый председатель райисполкома.
- Котров О. В. Член Политсовета Владимирского регионального отделения Партии «Единая Россия», с 2010 по 2014 год глава администрации Петушинского района Владимирской области. 16 июля 2014 года следственным отделом Петушинского района СУ СК по Владимирской области против него было возбуждено уголовное дело. Он подозревается в злоупотреблении должностными полномочиями, допущенными при приобретении жилья для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Численность населения

1959[8]	1970[9]	1979[10]	1989[11]	2002[12]	2009[13]	2010[14]	2011[15]	2012[16]	2013[17]
39 722	↗66 647	↗76 657	↗78 497	↘69 364	↘64 047	↗68 062	→68 062	↘67 384	↘66 673

2014[18]	2015[1]
↘66 325	↘65 629

Распределение населения по месту проживания:

- городское население — 79,6 %;
- сельское население — 20,4 %.

С 2007 по 2009 год в районе родилось 2275 детей, а с 2011 по 2013 гг. — 2060, на 9,5% меньше.

С 2010 по 2014 год ликвидированы школы: в деревнях Пахомово, Ларионово, Крутово, Головино, Анкудиново,Караваево, Панфилово, Метенино, основная школа в г. Костерево. Все без исключения школы района требуют ремонта. Выделяемые на их ремонт средства недостаточны.

В состав района входят 8 муниципальных образований, из них 5 городских поселений и 3 сельских поселения:

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь[20], км²
1	Посёлок Вольгинский	пгт Вольгинский	1	5891[1]	5,408
2	Посёлок Городищи	пгт Городищи	1	5375[1]	5,89
3	Город Костерёво	город Костерёво	1	8641[1]	14,333
4	Город Петушки	город Петушки	1	13 915[1]	11,81
5	Город Покров	город Покров	1	17 708[1]	19,00
6	Нагорное сельское поселение	посёлок Нагорный	60	4197[1]	549,70
7	Пекшинское сельское поселение	деревня Пекша	57	4810[1]	536,474
8	Петушинское сельское поселение	деревня Старые Петушки	38	5092[1]	549,385

- Крупнейший в мире завод по производству шоколада компании Mondelēz International в г. Покров
- Завод по производству кровельных и гидроизоляционных битумно-полимерных рулонных материалов компании ICOPAL в г. Петушки
- Животноводческий комплекс ООО «Рождество» в 22 км к северу от г. Петушки
- ОАО «Покровский завод биопрепаратов» в 2 км от п. Вольгинский
- ГНУ «ВНИИВВиМ» Россельхозакадемии

Объём отгруженных товаров собственного производства по виду обрабатывающие производства (2008) — 18,49 млрд руб.

В последние годы район утратил былые темпы экономического и социального развития, погряз в долгах, дошел до финансового кризиса в ЖКХ, потерял почти десяток школ. С 2009 года отсутствует программа социально-экономического развития. По сравнению с 2009 годом в 2013 году расходы на содержание органов управления МО «Петушинекий район» выросли на 30 млн. рублей, или в 1,5 раза. К началу 2014 года долг района вырос до 55 000 000 рублей. В конце 2013 года долг МУП «Коммунальные системы Петушинского района» составил 149 600 000 млн. рублей. За 2013 год долг вырос на 47 400 000 рублей. Суммарно же предприятия ЖКХ района задолжали 236 000 000 рублей с ростом за 2013 год в 76 000 000 рублей. За 3 месяца 2014 года долг МУП «Коммунальные системы Петушинского района» вырос еще на 36 000 000 рублей.

В период с 2005 по 2009 год в денежном выражении промышленное производство в Петушинском районе выросло 2,6 раза, то с 2009 по 2013 годы — всего в 1,4 раза, практически на уровне инфляции.

Транспорт

Через район проходят железная дорога и автомагистраль Москва — Нижний Новгород.

Храм в селе Марково

На территории района располагается несколько храмов РПЦ.

▪ Храм Воскресения Христова в селе Матренино

В районе родились

▪ Владимиров, Юрий Кузьмич (1942) — артист балета, народный артист СССР (1987).

Хлопкин Николай Сидорович - член-корреспондент АН СССР (1976) академик РАН (1992)

муниципальный район

Петушинский район

Герб

Страна	Россия
Входит в	Владимирскую область
Включает	8 муниципальных образований
Административный центр	город Петушки
Крупнейший город	Покров
Дата образования	12 июля 1929
Глава района	Полетаев Станислав Андреевич
Население	↘63 739[1] чел. (2017) (4,62 %,3-е место)
Плотность	37,67 чел./км²
Площадь	1692,00[2] км² (8-е место)
Часовой пояс	MSK (UTC+3)
ОКАТО	17 246 000
Телефонный код	+7 49243
Код автом. номеров	33

2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

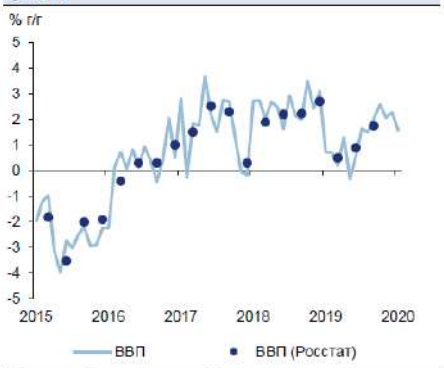
Экономический обзор

Картина деловой активности. Февраль 2020 года

Экономическая активность

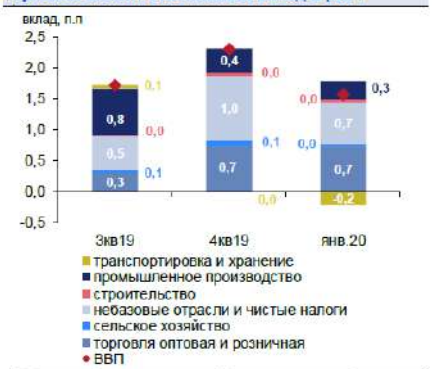
По оценке Минэкономразвития России, в январе 2020 г. темп роста ВВП составил 1,6 % г/г (после 2,3 % г/г в декабре и 1,3 % в целом за 2019 год).

Рис. 1. Рост ВВП в январе оценивается на уровне 1,6 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

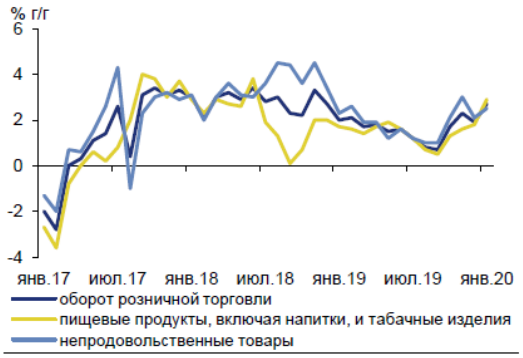
Рис. 2. Обрабатывающая промышленность и торговля вносят стабильный вклад в рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП, как и в 4кв19, внесли обрабатывающая промышленность1 и торговля. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе продолжил устойчиво расти (+3,9 % г/г после 4,0 % г/г в декабре) на фоне сохранения позитивной динамики в ключевых несырьевых отраслях – пищевой промышленности, химическом комплексе, деревообработке. Годовые темпы роста оборота розничной торговли в январе достигли максимального с декабря 2018 г. уровня – 2,7 % г/г (1,9 % г/г месяцем ранее), при этом улучшение годовой динамики было зафиксировано как по продовольственным, так и по непродовольственным товарам.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в январе 2020 г. превысил прошлогодние показатели



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объём строительных работ в январе 2020 г. незначительно ускорился

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В строительстве и добыче полезных ископаемых сохраняется слабая динамика выпуска. При этом снижение в годовом выражении добычи нефти, естественного природного газа, угля сопровождалось ухудшением показателей грузооборота транспорта (-4,4 % г/г после -1,3 % г/г в декабре).

Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности третий месяц подряд остается на историческом минимуме – 4,5 % от рабочей силы. В январе 2020 г. изменения на рынке труда были незначительными. Совокупная численность рабочей силы снизилась на 4,3 тыс. человек (с исключением сезонности) с замедлением снижения годовой динамики до -0,1 % г/г (декабрь -0,5 % г/г). Численность занятых с исключением сезонности в январе практически не изменилась по отношению к декабрю (+25,2 тыс. человек, 0,0 % м/м SA), в годовом выражении сохраняется околонулевая динамика (+0,2 % г/г). Общая численность безработных с

исключением сезонного фактора за месяц снизилась на 29,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение замедлилось до -5,0 % г/г.

Рис. 5. Безработица третий месяц подряд остается на минимальном уровне

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. В декабре 2019 г. рост заработной платы ускорился

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Реальные заработные платы продолжают уверенно расти. За 12 месяцев 2019 г. рост показателя составил 2,9 %. При этом в декабре рост реальных заработных плат ускорился до 6,9 % г/г после 2,7 % г/г месяцем ранее за счет увеличения номинальных темпов роста и в меньшей степени – продолжающегося снижения инфляции.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.20	2019	дек.19	ноя.19	окт.19	сен.19	авг.19	июл.19	2018
ВВП	**1,6***	**1,3**	**2,3***	**2,1***	**2,6***	**2,0***	**1,5***	**1,6***	**2,5**
Сельское хозяйство	**2,9**	**4,0**	**5,6**	**5,7**	**5,0**	**5,4**	**3,2**	**6,1**	**-0,2**
Строительство	**1,0**	**0,6**	**0,4**	**0,3**	**1,1**	**1,0**	**0,2**	**0,2**	**6,3**
Розничная торговля	**2,7**	**1,6**	**1,9**	**2,3**	**1,7**	**0,7**	**0,8**	**1,2**	**2,8**
Грузооборот транспорта	**-4,4**	**0,6**	**-1,3**	**-1,2**	**0,2**	**0,5**	**-0,3**	**-0,9**	**0,2**
Промышленное производство	**1,1**	**2,3**	**1,7**	**0,7**	**3,0**	**3,8**	**2,8**	**2,8**	**3,5**
Добыча полезных ископаемых	**-0,4**	**2,5**	**0,5**	**0,1**	**-0,7**	**1,4**	**2,1**	**2,0**	**3,8**
добыча угля	-8,8	1,6	-1,9	1,5	4,7	2,9	-1,4	-2,0	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,0	2,5	-0,4	0,6	-0,4	0,5	2,6	1,5	2,9
добыча металлических руд	2,4	3,7	1,7	3,9	2,6	3,7	2,6	2,2	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-12,9	2,4	26,1	1,0	-6,0	16,8	-1,8	8,0	4,2
Обрабатывающие производства	**3,9**	**2,6**	**4,0**	**1,5**	**6,3**	**5,9**	**3,4**	**3,7**	**3,6**
пищевая промышленность	9,2	3,4	8,2	5,3	5,1	6,8	0,1	5,0	3,4
легкая промышленность	3,0	-1,6	6,2	0,1	-0,2	0,8	-1,9	-2,6	3,4
деревообработка	5,6	1,5	2,7	1,1	-0,4	3,2	2,4	0,3	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	2,3	2,2	3,0	3,6	7,0	1,2	4,5	1,0	2,6
химический комплекс	3,5	5,1	5,2	7,5	8,6	8,5	5,0	6,1	3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,3	4,2	1,4	1,7	0,7	5,3	3,5	5,6	0,4
металлургия	0,7	2,4	6,8	-2,4	7,8	3,8	3,6	5,7	1,9
машиностроение	5,2	5,1	2,9	2,4	12,3	21,8	8,9	6,7	6,1
прочие производства	10,0	-11,4	-13,2	-15,3	-18,5	-13,5	-11,5	-7,6	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-4,7**	**0,0**	**-4,8**	**0,2**	**2,1**	**3,7**	**1,1**	**0,9**	**2,2**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**1,0**	**-5,2**	**-10,0**	**-12,9**	**-12,3**	**-8,4**	**-2,4**	**-3,9**	**2,9**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

** Оценка Минэкономразвития России.*

Таблица 2. Показатели рынка труда

	янв.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	2,6	1,3	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,1	2,1	-0,2	1,2	1,6	1,7	0,9	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	7,7	6,5	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,7	2,0	0,2	1,3	2,4	2,5	2,1	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	1,0	-1,8	0,1[2]
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	0,1	0,3	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,5	-0,8	1,1
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	0,3	0,4	-
Численность рабочей силы*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-1,3	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,4	-	75,5	75,4	75,7	75,4	75,3	75,3	75,5	-
Численность занятых*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	-1,1	-0,9	0,3
млн. чел. (SA)	72,1	-	72,1	72,1	72,2	71,9	71,8	71,9	72,0	-
Численность безработных*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-5,3	-6,0	-7,8
млн. чел. (SA)	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5	-
Уровень занятости*										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	59,3	59,4	-
Уровень безработицы**										
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,6/4,6	4,8/4,6	4,8/-

** Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».*

*** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».*
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции. Февраль 2020 года

В январе 2020 г. инфляция продолжила замедление – до 2,4 % г/г после 3,0 % г/г по итогам 2019 года, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России1.

Основной вклад в снижение темпов годовой инфляции в январе текущего года внес выход из базы расчета ряда проинфляционных немонетарных эффектов, действовавших с 1 января 2019 года:

повышение базовой ставки НДС на 2 п.п. и сопутствующая частичная индексация регулируемых цен и тарифов, а также введение нового порядка оплаты услуг по вывозу твёрдых коммунальных отходов. Кроме того, сдерживающее влияние на инфляцию в секторе регулируемых услуг оказал перенос индексации тарифов городского пассажирского транспорта на февраль в ряде крупных регионов.

В терминах последовательных приростов (с коррекцией на сезонность) инфляция в январе сохранялась на низких уровнях – 0,12 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в декабре.

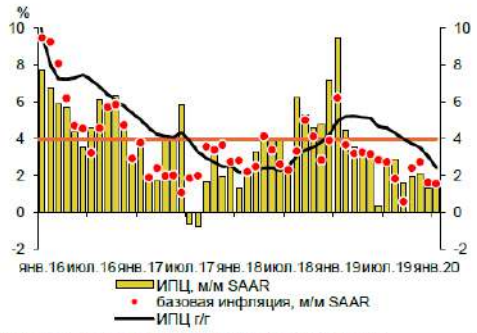
Темпы роста продовольственных цен (с коррекцией на сезонность) в январе, как и в декабре, показали околонулевую динамику на фоне хорошего урожая прошлого года и стабильной ситуации в секторе животноводства. Сезонное удорожание плодоовощной продукции в текущем году было меньшим по масштабу, чем годом ранее. Темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в январе также

оставались на низких уровнях (около 0,1 % м/м SA), при этом сезонно скорректированные цены на мясо- и рыбопродукты, сахар и яйца снизились по сравнению с декабрем.

В сегментах рыночных услуг и непродовольственных товаров по-прежнему наблюдается слабая ценовая динамика (0,1 % м/м SA и 0,2 % м/м SA соответственно). В результате монетарная инфляция2 продолжила снижение в годовом выражении (до 2,5 % г/г в январе с 2,9 % г/г месяцем ранее), в терминах последовательных приростов ее темпы сохранились на уровне 1,6 % м/м SAAR, что значительно ниже целевого ориентира Банка России.

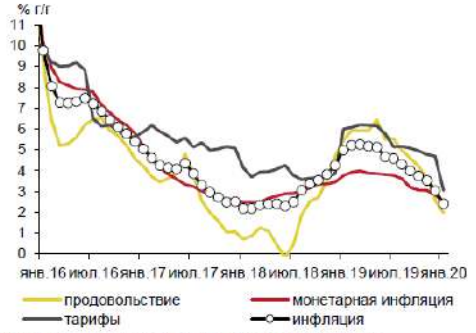
По оценке Минэкономразвития России, в феврале инфляция будет находиться на уровне **0,3–0,4 % м/м**, что соответствует диапазону **2,3–2,4 % г/г**. Вероятность снижения инфляции до 2,2 % г/г в 1кв20 оценивается как высокая.__

Рис. 1. Инфляция продолжает находиться значительно ниже целевого ориентира Банка России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Выход из базы расчета ряда проинфляционных эффектов внес вклад в замедление инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	янв.20	дек.19	ноя.19	окт.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	3,0	3,5	3,8	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,6	3,7	4,2	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,5	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,0	0,1	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,0	3,1	3,2	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	3,8	3,9	3,8	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,1	3,5	3,7	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,1	0,2	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,9	3,1	3,1	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-

*оценка Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства. Февраль 2020 года

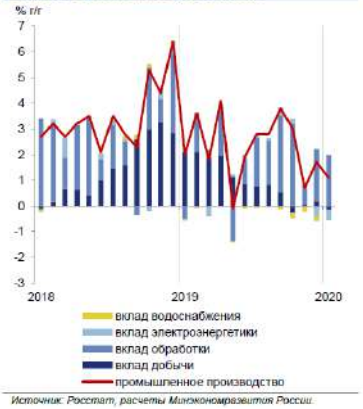
Росстат в январе 2019 года произвел переход на 2018 базисный год (с 2010 базисного года) при расчёте данных о промышленном производстве. Необходимость периодической смены базисного года, используемого при расчете индексов производства, обусловлена происходящими с течением времени изменениями в отраслевой структуре промышленности.

В результате ретроспективного пересчёта данных с новым базисным годом индекс промышленного производства в 2018 г. был скорректирован в сторону увеличения – до 3,5 % с

2,9 %. При этом значение индекса в добыче было снижено до 3,8 % с 4,1 %, по остальным видам деятельности индексы выросли (в обрабатывающих отраслях – до 3,6 % с 2,6 %).

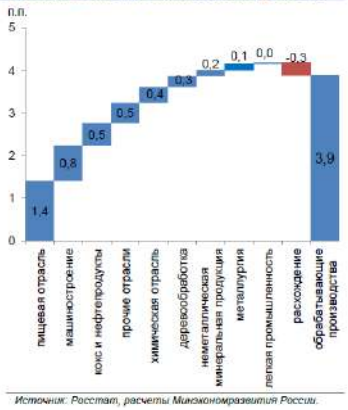
В 2019 году годовой индекс промышленного производства был пересмотрен в сторону понижения – до 2,3 % с 2,4 %. При этом снизилось значение индекса промышленного производства в добыче (до 2,5 % с 3,1 %), а значение индекса обрабатывающих производств выросло до 2,6 % с 2,3 %. Динамика электроэнергетики и водоснабжения также пересмотрена в сторону уменьшения.

Рис. 1. Драйвером роста промышленности остаются обрабатывающие отрасли…



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. …на фоне увеличения выпуска в пищевой отрасли, машиностроении и нефтепереработке



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В январе темпы роста выпуска промышленности составили 1,1 % г/г (после 1,7 % г/г в декабре).

Сохраняются высокие темпы роста обрабатывающих отраслей (3,9 % г/г после 4,0 % в декабре). Основными драйверами роста обрабатывающей промышленности в январе стали пищевая отрасль (9,2 % г/г), машиностроение (5,2 % г/г), нефтепереработка (2,3 % г/г) и химическая отрасль (3,5 % г/г). Календарный фактор не оказал влияния на рост выпуска обрабатывающей промышленности (в январе 2020 г. было такое же количество рабочих дней, как и в аналогичном месяце прошлого года).

Добыча полезных ископаемых снизилась на -0,4 % г/г (после роста на 0,5 % г/г в декабре), что было связано со сокращением добычи угля в ряде регионов, а также продолжающейся стагнацией в нефтегазовом комплексе в условиях действия соглашения ОПЕК+ по ограничению добычи нефти и более теплой, чем в январе прошлого года, погоды.

Таблица 1. Показатели промышленного производства*

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.20	дек.19	ноя.19	окт.19	2019	2018
Промышленное производство	**1,1**	**1,7**	**0,7**	**3,0**	**2,3**	**3,5**
Добыча полезных ископаемых	-0,4	0,5	0,1	-0,7	2,5	3,8
Обрабатывающие производства	3,9	4,0	1,5	6,3	2,6	3,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,7	-4,8	0,2	2,1	0,0	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,0	-10,0	-12,9	-12,3	-5,2	2,9

*-на основе базисного 2018 года
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: **Министерство экономического развития Российской Федерации**

Аналитическая записка об итогах социально-экономического развития Владимирской области в январе-ноябре 2019 года

В январе-ноябре 2019 года обеспечен рост основных показателей, характеризующих социально-экономическое развитие региона. Так, оборот организаций составил 1067467,6 млн. рублей с ростом на 13% к аналогичному периоду 2018 года, индекс промышленного производства - 103,9%, в том числе по виду экономической деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 109,8%, «добыча полезных ископаемых» - 106,6%, «обрабатывающие производства» - 103,6%. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду

деятельности «добыча полезных ископаемых» увеличился на 17,7%, «обрабатывающие производства» - на 8,9%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - на 6,5%.

Достигнуто увеличение грузооборота автомобильного транспорта на 32,5%, объемов ввода жилья - на 23,8%, оборота общественного питания - на 3,2%, розничной торговли - на 0,6%.

Среднемесячная заработная плата одного работника в январе-октябре 2019 года увеличилась на 6,6% и сложилась в сумме 31783,6 рубля.

Вместе с тем в январе-ноябре 2019 года по отдельным показателям не удалось преодолеть отрицательную динамику. Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 97,7%. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» снизился на 3,8%. Допущено уменьшение объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство» на 6,2%, платных услуг населению - на 0,7%.

Промышленное производство. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности ***«добыча полезных ископаемых»*** составил 4860,3 млн. рублей или 117,7% к январю-ноябрю 2018 года. Индекс промышленного производства - 106,6%.

Добыча известняка выросла на 45,8%, доломита некальцинированного - на 5,4%, при этом выпуск брикетов и полубрикетов торфяных уменьшился на 54,2%, песков природных - на 15,8%.

Добычу полезных ископаемых (карбонатные и песчано-гравийные породы) и производство щебня из известняка и доломита, щебня из песчано-гравийных пород осуществляли ООО «РиК», ООО «ПГК «Хорошего», ООО «Недра-Поиск», ООО «Топаз», ООО «Русский щебень», ООО «Агат», ООО «Красково», ОАО «Ковровское карьероуправление», ГУП «Владимирское карьероуправление», ООО «Скрипинские известняки» и ЗАО «Ковровский завод силикатного карпича». Производство торфяной продукции осуществляли ООО «Мезиновское торфопредприятие» и ООО «Кирюшинское».

Предприятиями ***«обрабатывающих производств»*** отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 433616,4 млн. рублей, что в действующих ценах на 8,9% больше, чем в январе-ноябре прошлого года. Индекс промышленного производства составил 103,6%.

Рост выпуска продукции обеспечен в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (170,6%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (165,4%), напитков (137,3%), бумаги и бумажных изделий (136,7%), прочих транспортных средств и оборудования (131,5%), металлургическом (120,2%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производстве изделий из соломки и материалов для плетения (119,7%), мебели (117,4%), резиновых и пластмассовых изделий (114,2%), ремонте и монтаже машин и оборудования (113,3%), производстве текстильных изделий (109,7%), химических веществ и химических продуктов (109,3%), прочей неметаллической минеральной продукции (106,4%), пищевых продуктов (105,2%), прочих готовых изделий (105,1%), электрического оборудования, полиграфической деятельности и копировании носителей информации (103%).

Снижение объемов отмечено в производстве кожи и изделий из кожи (98,5%), одежды (93,4%), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (76,3%), компьютеров, электронных и оптических изделий (74,2%), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (37,5%).

В структуре отгруженной продукции обрабатывающих производств наибольший удельный вес имели следующие виды деятельности: производство пищевых продуктов - 31,2%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования - 13%, прочей неметаллической

минеральной продукции - 7,6%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - 7,4%, электрического оборудования - 6,5%, резиновых и пластмассовых изделий - 6,4%, химических веществ и химических продуктов - 4,4%.

Доля производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, компьютеров, электронных и оптических изделий составила по 3,9%, мебели - 3,3%, обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения - 2,7%, текстильных изделий - 2,2%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, прочих транспортных средств и оборудования - по 1,4%, одежды и металлургического - по 1%, бумаги и бумажных изделий - 0,7%, ремонта и монтажа машин и оборудования - 0,6%, производства прочих готовых изделий - 0,5%, кожи и изделий из кожи - 0,4%, полиграфической деятельности и копирования носителей информации - 0,3%, производства напитков - 0,2%.

В **производстве пищевых продуктов** отгружено продовольственной продукции и оказано услуг на 135276,8 млн. рублей, что на 5,8% больше, чем в январе-ноябре 2018 года. Индекс производства составил 105,2%.

Переработка и консервирование мяса и мясной пищевой продукции увеличились на 16,3%, в том числе мяса крупного рогатого скота парного, остывшего или охлажденного, в том числе для детского питания - на 53,7%, полуфабрикатов мясных, мясосодержащих, охлажденных, замороженных - на 24,5%, колбасных изделий, включая изделия для детского питания - на 18,4%, консервов мясных (мясосодержащих), включая консервы для детского питания - на 1,4%.

Объем *переработки и консервирования рыбы, ракообразных и моллюсков* вырос на 11,2%. Производство продукции из рыбы свежей, охлажденной или мороженой увеличилось в 3,8 раза, консервов рыбных - в 2,2 раза, рыбы вяленой, соленой и несоленой или в рассоле - на 52%, копченой, включая филе - на 14,8%.

В *производстве молочных продуктов* на 42,9% увеличена выработка сыров, на 24,3% - масла сливочного, на 1,5% - творога.

Выпуск продуктов мукомольной и крупяной промышленности, крахмалов и крахмалосодержащих продуктов по сравнению с январем-ноябрем прошлого года вырос на 10%, готовых кормов для животных - на 3,5%, хлебобулочных и мучных кондитерских изделий - на 3,1%.

Производство растительных и животных масел и жиров сократилось на 7%. Объем переработки и консервирования фруктов и овощей уменьшился на 3,8%.

Базовые предприятия отрасли - ООО «Мон’делис Русь», ЗАО «Ферреро Руссия» (кондитерские изделия), ООО «Делко» (колбасные изделия, мясные полуфабрикаты), ООО «Владимирский стандарт» (мясная продукция), ЗАО «АБИ Продакт» (мясные полуфабрикаты, колбасные изделия), АО «Владимирский хлебокомбинат» (хлебобулочные изделия), ООО «Суздальский молочный завод», ЗАО «Холдинговая компания «Ополье», ОАО «Судогодский молочный завод», Филиал «Молочный комбинат «Владимирский» АО «Данон Россия» (молочная продукция), ООО «Меленковский консервный завод» (плодоовощные консервы), ООО «Вкусное море», ИП Лукашов В.Н. (ТМ «Капитан») (производство и переработка рыбы).

В **производстве напитков** объем отгруженных товаров составил 983,2 млн. рублей, что ниже уровня января-ноября прошлого года на 6,8%. Индекс производства - 137,3%.

Положительная динамика обусловлена значительным увеличением выпуска пива (в 4 раза), вод минеральных природных питьевых и вод питьевых, расфасованных в емкости, не содержащих добавки сахара или других подслащивающих или вкусоароматических веществ (159,5%). Наряду с этим уменьшилось производство водки (53,3%).

К ведущим предприятиям отрасли относятся ОАО «Владалко» (ликеро-водочные изделия), ООО «Владимирская производственная фирма «Алонка» (соки), ООО «Владимирская пивоварня» (пиво, квас, квасные напитки), ООО «Рожново», ООО «Селивановская вода», ООО

«Суздальские напитки» (вода питьевая, минеральная), ЗАО «Суздальский медоваренный завод» (медовуха).

Текстильных изделий отгружено на 9694,5 млн. рублей (115,9% к январю-ноябрю 2018 года). Индекс производства - 109,7%.

Производство тканей из стекловолокна по сравнению с прошлым годом увеличилось на 51,5%, пряжи хлопчатобумажной - на 40,2%, постельного белья - на 23,1%, тканей готовых - на 7,2%, материалов нетканых, кроме ватинов - на 2,6%. При этом снизился выпуск пряжи льняной (99,9%), одеял и дорожных пледов (97,7%).

Базовые предприятия отрасли - ООО «Юрьев-Польская ткацко-отделочная фабрика «Авангард» (мебельно-декоративные ткани, гобелены, подкладочные и сорочечные ткани, махровые хлопчатобумажные ткани, полотенца), ООО «ТФ «Медтекс» (марля медицинская, бинты, салфетки, перевязочные пакеты), ООО «Предприятие нетканых материалов» (нетканые полотна на основе льняных и синтетических волокон), ОП ООО «Бау Текс» (ткани из стекловолокна).

Объем отгруженных товаров в **производстве одежды** составил 4344,9 млн. рублей или 100,8% к январю-ноябрю 2018 года. Индекс производства - 93,4%, что связано со снижением потребительского спроса.

Уменьшился выпуск брюк (97,7%), курток (94%), блузок, рубашек (93,3%), спецодежды (78,2%), костюмов (73%), пиджаков (43,2%). Наряду с этим производство головных уборов увеличилось в 2 раза, одежды для детей младшего возраста - на 28,9%, платьев - на 6,7%, пальто - на 4,6%.

Ведущими предприятиями отрасли являются АО «Сударь» (швейные изделия: пиджаки, брюки, костюмы мужские), ООО «Собинская швейная фабрика» (спецодежда, ветровки, комплекты и костюмы), ЗАО «Вязниковская швейная фабрика» (швейные изделия женского ассортимента: юбки, блузки, платья).

В **производстве кожи и изделий из кожи** объем отгруженных товаров составил 1688,9 млн. рублей (115,4% к январю-ноябрю 2018 года). Индекс производства - 98,5%. Выпуск чемоданов и сумок увеличился на 81%, обуви - на 0,3%.

Основные предприятия - ОП ЗАО «Ральф Рингер» в г. Владимире (обувь с верхом из кожи мужская и для мальчиков), ООО «Кондраковский завод резиновой обуви» (обувь водонепроницаемая), ООО «Жанетт» (обувь из ЭВА).

Индекс производства по виду деятельности **«обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения»** составил 119,7%. Отгружено товаров на 11679 млн. рублей (98,3%).

Производство дверных блоков увеличилось на 68,8%, гранул топливных - на 65,1%, поддонов деревянных и щитов - на 56,5%, щепы технологической - на 27,5%, фанеры - на 0,5%. При этом плит древесностружечных изготовлено меньше на 7%, лесоматериалов - на 2,1%, оконных блоков - на 1,7%.

Базовые предприятия по данному виду деятельности - ЗАО «Муром» (фанера клееная, ДСП, шпон, корпусная мебель), ООО «Демидовский фанерный комбинат» (фанера клееная большеформатная), ОАО «Ковровский лесокомбинат» (пиломатериалы, дверные и оконные блоки, деревянная тара, срубы из оцилиндрованного бревна), ООО «Владимирский ЛПК» (пиломатериалы и клееный брус).

В январе-ноябре 2019 года индекс **производства бумаги и бумажных изделий** составил 136,7%, что обеспечено ростом объемов выпуска продукции в связи с повышением спроса. Отгружено продукции на 2825,2 млн. рублей (122,4%). Увеличился выпуск ящиков и коробок из гофрированных бумаги или картона на 43,8%, бумаги и картона - на 11,5%. При этом производство ящиков и коробок, складывающихся из негофрированных бумаги или картона, уменьшилось на 71,3%.

Ведущим предприятием отрасли является Муромское ОП ООО «Николь-Пак Империал» (картон).

В **полиграфической деятельности и копировании носителей информации** отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 1221,6 млн. рублей (101,7% к январю-ноябрю 2018 года), индекс производства - 103%. Положительная динамика обусловлена ростом объемов предоставления услуг в сфере полиграфической деятельности в связи с увеличением количества заказов.

Основные предприятия - ОАО «Киржачская типография» (бланки документов), ОАО «Владимирская офсетная типография» (печатные издания).

На формирование индекса **производства химических веществ и химических продуктов** (109,3% относительно уровня января-ноября 2018 года) оказал влияние рост объемов выпуска прочих лакокрасочных материалов и аналогичных для нанесения покрытий (120,7%), материалов лакокрасочных на основе полимеров (117,2%), пластмасс в первичных формах (110,3%), каучуков синтетических (102,2%). При этом снизился выпуск волокон синтетических (89,3%).

Отгружено товаров на 19124,5 млн. рублей (103,9%).

Базовыми предприятиями отрасли являются ООО «Дау Изолан» (компоненты для пенополиуретанов, термопласты), Филиал «Владимирский полиэфир» АО «РБ-групп» (полиэфирное волокно), ООО «НВП «Владипур» (пенополиуретаны, мебельный поролон), ООО «Акрилан» (акриловые и стиролакриловые дисперсии).

В **производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях,** в январе-ноябре 2019 года индекс производства составил 165,4%. Отгружено продукции на 32219,5 млн. рублей (179,9%).

Положительная динамика обусловлена увеличением по сравнению с январем-ноябрем 2018 года выпуска препаратов для лечения заболеваний органов дыхательной системы (143,7%), сердечно-сосудистой системы (111,7%), сывороток и вакцин (106,2%). Вместе с тем уменьшилось производство препаратов для лечения заболеваний пищеварительного тракта и обмена веществ (97,1%), заболеваний кожи (94,5%), противоопухолевых и иммуномодуляторов (91,3%), препаратов для лечения глаз (74,7%).

Ведущие предприятия по данному виду деятельности - АО «ГЕНЕРИУМ» (биотехнологические препараты для диагностики и лечения тяжелых и социально значимых заболеваний, таких как гемофилия, туберкулез, рассеянный склероз, онкологические и сердечно-сосудистые заболевания), ООО «ВЕРОФАРМ» (лекарственные препараты, применяемые в онкологии, гастроэнтерологии, в лечении инфекционных заболеваний, дерматологии и неврологии), ЗАО «Лекко» (лекарственные препараты различных фармакологических групп), ФГБУ «Федеральный центр охраны здоровья животных» (биопрепараты для диагностики, профилактики и лечения инфекционных болезней животных).

В производстве **резиновых и пластмассовых изделий** объем отгруженных товаров составил 27741,4 млн. рублей (112,1%). Индекс производства - 114,2%.

В январе-ноябре 2019 года на предприятиях области произведено 61,1 тыс. т полимерных неармированных плит, листов, пленок и полос (121,4% к уровню января-ноября прошлого года), 32,3 тыс. т пластмассовых труб, трубок и шлангов и их фитингов (109,5%), 3,6 тыс. т прочих пластмассовых пористых плит, листов, пленок и полос (114,7%), 1 тыс. т мононитей, прутков, стержней и фасонных профилей пластмассовых (100,7%). Линолеума и упругих напольных покрытий изготовлено больше на 20,5%, блоков оконных пластмассовых - на 12,1%. При этом меньше произведено прочих пластмассовых непористых плит, листов, пленок и полос (93,2%), блоков дверных пластмассовых (82%).

Основные предприятия - ООО «Ютекс Ру» (линолеум, напольные ПВХ-покрытия), ПАО «Владимирский химический завод» (пластикаты ПВХ, листы из термопластов, стеклопластики), ООО «Грайнер Пэкэджин» (изделия из пластмасс для упаковывания продуктов), ООО «Аптар Владимир» (полимерные упаковочные изделия), ООО «Валф-Рус» (полипропиленовые трубы и фитинги для систем водоснабжения и канализации).

Индекс производства **прочей неметаллической минеральной продукции** в январе-ноябре 2019 года составил 106,4%. Отгружено продукции на 32779,4 млн. рублей (120,8%).

Индекс *стекольного производства* - 105,6%. Выпуск стекла листового увеличился на 37,1%, посуды столовой и кухонной из стекла - на 11,2%, стекловолокна и изделий из него - на 6,8%. При этом производство бутылок стеклянных уменьшилось на 2%.

В январе-ноябре 2019 года увеличился выпуск смесей асфальтобетонных и горячего асфальтобетона (157,4%), блоков и прочих изделий сборных строительных для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня (139,5%), материалов рулонных кровельных и гидроизоляционных (116,1%), извести (113,4%), бетона, готового для заливки (103,2%). Вместе с тем снизилось производство кирпича строительного из цемента, бетона или искусственного камня (96,9%), керамического неогнеупорного (93,9%).

Ведущими предприятиями отрасли являются ООО «Опытный стекольный завод» (сосуды для питья и посуда из стекла), АО «ОС Стекловолокно» (стекловолокно непрерывное, рубленое волокно, ровинг, стеклоткань), Филиал ООО «Русджам Стеклотара Холдинг» в г. Гороховец (стеклотара), ООО «Красное Эхо» (бутылки емкостью 0,3-1,75 л, банки), ООО «Винербергер Кирпич» (кирпич керамический, блоки керамические), ЗАО «Ковровский завод силикатного кирпича» (известь технологическая, кирпич строительный силикатный), АО «Владимирский завод железобетонных изделий» (сборный железобетон), ОАО «Домостроительный комбинат» (изделия крупнопанельного домостроения).

В металлургическом производстве отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 4550 млн. рублей (106,1% к январю-ноябрю 2018 года), индекс производства на предприятиях данного вида деятельности составил 120,2%.

Положительная динамика обусловлена ростом производства стальных труб, полых профилей и фитингов (131,2% к аналогичному периоду 2018 года), в том числе стальных электросварных труб (110,7%). Выпуск прочих стальных изделий первичной обработкой увеличился на 17,9%, в том числе проволоки холоднотянутой из прочей легированной стали - на 28,8%. При этом уменьшилось производство профилей незамкнутых холодной штамповки или гибки из нелегированных сталей (57,9%).

Базовыми предприятиями данного вида деятельности являются ООО «Марчегалия РУ» (электросварные нержавеющие трубы), ООО «Литмаш-М» (стальное и чугунное литье).

В **производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования** отгружено товаров на 56322,1 млн. рублей (107,9%), индекс производства составил 170,6%, что обусловлено увеличением выпуска изделий спецназначения.

Производство металлических цистерн, резервуаров и прочих емкостей, в том числе металлических радиаторов центрального отопления с неэлектрическим нагревом, увеличилось в 10,9 раза.

Увеличился выпуск *строительных металлических конструкций и изделий* (в 2 раза), в том числе конструкций и их деталей из черных металлов (113,8%).

Объем *производства прочих готовых металлических изделий* вырос на 65,2%, в том числе проволоки скрученной, канатов, шнуров плетеных, строп и аналогичных изделий из черных металлов без электрической изоляции - на 6%. При этом снизился объем выпуска проволоки колючей из черных металлов; проволоки скрученной, канатов, лент плетеных и аналогичных изделий из меди или алюминия без электрической изоляции (79,6%).

Ножевых изделий и столовых приборов, инструментов и универсальных скобяных изделий выпущено больше на 39,6%.

Основные предприятия - ООО «НПО «МуромЭнергоМаш» (опоры линий электропередач и другие строительные конструкции), ООО «Контейнекс-Монолит» (конструкции строительные сборные из стали), ООО «Объединенная компания «Рустехнологии» (производство рулонной оцинкованной стали), промышленный кластер ИКСЭл (системы отопления), ОАО «Завод им. В.А.Дегтярева», АО «Муромский приборостроительный завод» (изделия специального назначения).

В производстве компьютеров, электронных и оптических изделий объем отгруженных товаров собственного производства составил 16958,1 млн. рублей (77,9% к уровню января-ноября прошлого года). Индекс производства - 74,2%.

Снизился выпуск коммуникационной, передающей радио- или телевизионной аппаратуры (92,9%), радиоприемников широковещательных, не работающих без внешнего источника питания (47%), компьютеров, их частей и принадлежностей (37,8%). При этом громкоговорителей произведено больше в 2,4 раза, печатных плат - на 34,8%.

Ведущими предприятиями данного вида деятельности являются ОАО «Владимирский завод «Электроприбор» (средства и системы радиосвязи), АО «Муромский завод радиоизмерительных приборов» (радиоэлектронная аппаратура, радиолокационные станции), АО «Муромский радиозавод» (аппаратура передающая для радиосвязи и телевидения, громкоговорители, радиоприемники), АО «Ковровский электромеханический завод» (приборы и аппаратура для автоматического регулирования и управления).

На предприятиях по производству **электрического оборудования** отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 28164 млн. рублей (101,5% к январю-ноябрю 2018 года), индекс производства - 103%.

Производство электродвигателей, генераторов, трансформаторов и распределительных устройств, а также контрольно-измерительной аппаратуры выросло на 44,9%, что связано с увеличением выпуска генераторов переменного тока (105,3%). Вместе с тем снизилось производство электродвигателей переменного тока мощностью от 750 Вт до 75 кВт (91,4%), электродвигателей и генераторов постоянного тока (76,9%), устройств коммутации или защиты электрических цепей на напряжение не более 1 кВ (71,6%).

Индекс *производства электрических ламп и осветительного оборудования* составил 105,9%. При этом выпуск светильников и осветительных устройств уменьшился на 35%.

Положительная динамика в *производстве кабелей и кабельной арматуры* (102,8%) обеспечена увеличением на 2,1% объемов выпуска электрических проводников на напряжение не более 1 кВ. При этом производство волокно-оптических кабелей уменьшилось на 19,1%.

Отрицательная динамика в *производстве бытовых приборов* (80,7%) обусловлена снижением выпуска стиральных машин на 23,2%, холодильников и морозильников - на 16,4%.

Базовые предприятия - АО «Электрокабель «Кольчугинский завод» (кабельно-проводниковая продукция), ООО ГК «ВЭМЗ» (электродвигатели переменного тока), ООО «БЕКО» (бытовая техника).

В **производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки,** объем отгруженных товаров в действующих ценах составил 16984,6 млн. рублей (111,2% к январю-ноябрю 2018 года), индекс производства - 37,5%.

Спад в *производстве прочих машин и оборудования общего назначения* (26,9%) связан с уменьшением выпуска талей и подъемников (25,5%), кранов мостовых электрических (20,3%), лебедок (18,2%), вентиляторов, кроме настольных, напольных, настенных, оконных, потолочных или вентиляторов для крыш (10,6%). При этом оборудования и установок для фильтрования или очистки жидкостей произведено больше на 37,1%, теплообменников и машин для сжижения воздуха или прочих газов - на 15,2%.

В *производстве прочих машин специального назначения* индекс составил 71,8%. Уменьшился выпуск оборудования для производства пищевых продуктов на 35,1%, частей и принадлежностей станков и машин для текстильного и швейного производства - на 6%. При этом прочего оборудования специального назначения, не включенного в другие группировки, изготовлено больше на 2%.

Индекс *производства станков, машин и оборудования для обработки металлов и прочих твердых материалов* составил 121,7% к уровню января-ноября 2018 года, что обусловлено увеличением выпуска металлорежущих станков на 25,5%, кузнечно-прессовых машин - на 7,5%.

Рост в *производстве машин и оборудования общего назначения* (141,4%) связан с увеличением выпуска трубопроводной арматуры (в 2,1 раза), двигателей гидравлических и пневматических линейного действия (197%). При этом уменьшилось производство двигателей гидравлических и пневматических вращательного действия (76,2%).

Ведущие предприятия - ПАО «Ковровский механический завод» (оборудование для атомной промышленности), ООО «Муромский завод трубопроводной арматуры» и ООО «Гусевский арматурный завод «Гусар» (промышленная трубопроводная арматура), ООО «Завод ВКО» (вентиляционное оборудование), АО «Ковровский электромеханический завод» (тракторы).

Индекс производства **автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов** в январе-ноябре 2019 года составил 76,3%, что обусловлено уменьшением выпуска комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств (75%). При этом увеличилось производство электрического и электронного оборудования для автотранспортных средств (111,9%).

Объем отгруженной продукции составил 6047,2 млн. рублей (84,5%).

Базовыми предприятиями являются АО «ПО «Муроммашзавод» (узлы ходовой части автотранспортных средств), ПАО «ОСВАР» (электрооборудование для автомобилей), ООО «НПК «Автоприбор» (части и принадлежности для автотранспортных средств).

Предприятиями по производству **прочих транспортных средств и оборудования** отгружено товаров на 6140,3 млн. рублей (130,7% к уровню января-ноября прошлого года). Индекс производства составил 131,5%, что вызвано увеличением объемов выпуска стрелочных переводов широкой колеи (149,9%). При этом производство мотоциклов и мотоциклетных колясок уменьшилось на 3,2%.

Основные предприятия - АО «Муромский стрелочный завод» (стрелочные переводы и крестовины стрелочных переводов), ОАО «Муромтепловоз» (легкая бронированная техника, железнодорожные машины), ООО «НПО «ВОЯЖ» (оборудование для интерьеров электропоездов).

Индекс **производства мебели** составил 117,4%. Отгружено товаров собственного производства на 14128,3 млн. рублей (102,8%). На предприятиях области произведено 2293 тыс. матрасов (140,2% к уровню января-ноября 2018 года), 280,8 тыс. кроватей (124,4%), 44,1 тыс. столов (108,9%), 38,9 тыс. шкафов (98,2%).

Ведущими предприятиями являются ООО «Аскона-Век» (ортопедические матрасы, интерьерные кровати, пружинные блоки и товары для сна), ООО «БЕТА МЕБЕЛЬ» (мягкая и корпусная мебель).

В **производстве прочих готовых изделий** объем отгруженных товаров составил 1984 млн. рублей (81,4% к январю-ноябрю 2018 года). Индекс производства - 105,1%.

Выпуск игр и игрушек увеличился на 25,5%, медицинских инструментов и оборудования - на 12,4%. При этом производство изделий ювелирных из золота и серебра и их частей снизилось на 13%, изделий народных художественных промыслов - на 3,3%.

Базовые предприятия отрасли - ЗАО «Мстерский ювелир» (посуда и предметы сервировки стола из серебра и цветных металлов, ювелирные украшения из серебра), ООО «Интерсильверлайн» (посуда, столовые приборы из серебра), ООО «Ювелирный завод «Золотые купола» (ювелирные украшения из золота и серебра).

Индекс производства по виду деятельности **«ремонт и монтаж машин и оборудования»** в январе-ноябре 2019 года составил 113,3%. Выполнено работ и услуг на 2758,9 млн. рублей (112,8%).

Индекс производства по виду деятельности **«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»** в январе-ноябре т.г. составил 109,8%. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций сложился в сумме 33634,5 млн. рублей (96,2%). Производство, передача и распределение электроэнергии увеличились на 26,8%, пара и горячей воды снизились на 8,5%.

Объем отгруженных товаров по виду деятельности **«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»** составил 10634,6 млн. рублей (106,5%). Индекс производства - 97,7%.

Основные предприятия - Владимирский филиал ПАО «Т Плюс» (производство и распределение электрической энергии), ООО «Энергосбыт Волга», АО «Владимирские

коммунальные системы», ООО «Русэнергосбыт» (реализация электрической энергии), ООО «Газпром межрегионгаз Владимир» (реализация природного газа).

Инвестиции. При поддержке администрации области продолжена реализация следующих крупных инвестиционных проектов:

- строительство 2-ой очереди дата-центра ООО «Яндекс ДЦ Владимир»;
- строительство комбината по производству оцинкованной стали и производственного комплекса по выпуску холоднокатаного металла китайской компанией «Объединенная компания «РусТехнологии Муром» в Муромском районе;
- строительство животноводческого комплекса КРС ООО «Тарбаево»;
- строительство 2-ой очереди научно-производственного комплекса по выпуску автобусов и линии серийной сборки электробусов «Бакулин Моторс Групп» в д. Конино Собинского района;
- 2-ая очередь строительства производства по выпуску электрической продукции на территории промышленной зоны «Александрова слобода» турецкой компанией «ЕАЕ»;
- модернизация существующего производства немецкой компанией «Бау Текс» в г. Гусь-Хрустальный;
- комплексное развитие производства авиационных агрегатов в Першинском филиале ОАО НПО «Наука»;
- увеличение производственно-складских мощностей ООО «ДАУ ИЗОЛАН»;
- развитие и расширение производственных мощностей кондитерской фабрики ЗАО «Ферреро Руссия»;
- организация производства электротехнической продукции ООО «МОСЭЛЕКТРОЩИТ»;
- организация производства торфяных субстратов ООО «Апекс Агро»;
- производство электросварных труб различного сортамента мощностью 170 тыс. тонн в год ООО «НТС-Лидер»;
- строительство дополнительного цеха для расширения производства биологических препаратов АО «Генериум»;
- строительство производства сухих компонентов из овощей и фруктов для пищевой промышленности ООО «Пищевые компоненты»;
- строительство завода по производству сборных полимержелезобетонных резервуаров ООО «Завод «БЕТАЛ»;
- модернизация текстильного производства ООО «Юрьев-Польская ткацко-отделочная фабрика «Авангард».

В рамках Соглашения с НО «Фонд развития моногородов» продолжена работа по реализации инвестиционных проектов на территории моногорода Камешково и одноименного парка:

- строительство производственного корпуса цеха № 2 «НПО «ВОЯЖ»;
- модернизация производства напольных ПВХ покрытий и строительство линии по производству линолеума по упрощенной технологии на основе нетканного полотна из полиэстра и защитной пленки с печатным дизайном ООО «Ютекс Ру»;
- строительство нового птицеводческого комплекса и создание на его базе эффективного производства мяса индейки высокого качества в объеме 11,4 тыс. тонн в год «Власта» (Группа компаний «Владимирский стандарт»);
- разработка и организация производства тракторов на колесном шасси на территории парка «КаМЗ».

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-ноябре 2019 года составил 36259,9 млн. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня аналогичного периода 2018 года на 6,2%.

Организациями всех форм собственности, включая индивидуальных застройщиков, построено 5667 квартир общей площадью 610,5 тыс. кв. метров (123,8% к январю-ноябрю 2018 года). Населением за счёт собственных и заёмных средств введено в эксплуатацию 454,6 тыс.

кв. метров жилья (2826 квартир), что на 36,8% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Доля этих домов в общем объёме введённого жилья составила 74,5%.

В 20 городских округах и муниципальных районах области объёмы построенного жилья превысили уровень января-ноября прошлого года. Среди них округ Муром (145,8%), города Гусь-Хрустальный (126,6%), Владимир (115,9%), Муромский (в 2,3 раза), Киржачский (198%), Александровский (155,9%), Судогодский (146,3%), Гусь-Хрустальный (134,4%), Меленковский (130,8%), Гороховецкий (121,4%), Юрьев-Польский (119,9%), Камешковский (118,4%), Кольчугинский (111,9%), Собинский (108,7%), Ковровский (108,6%), Вязниковский (108,4%), Суздальский (103,5%) и Селивановский (100,6%) районы.

В соответствии с Законом Владимирской области от 24.12.2018 № 131-ОЗ «Об областном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» и постановлением администрации области от 18.02.2019 № 100 «Об утверждении Реестра объектов капитального строительства и капитального ремонта на 2019 год» на финансирование объектов предусмотрены бюджетные ассигнования в сумме 3620,9 млн. рублей.

В рамках государственной программы *«Развитие здравоохранения «Владимирской области»* на реконструкцию инфекционного отделения здания стационара ГБУЗ ВО «Селивановская ЦРБ» направлены средства в сумме 45,5 млн. рублей; строительство пристройки к паталогоанатомическому корпусу ГБУЗ ВО «Александровская ЦРБ» - 19,5 млн. рублей (объект введен в эксплуатацию); здания амбулаторно-поликлинических подразделений ГБУЗ ВО «Центр специализированной фтизиопульмонологической помощи» - 4,6 млн. рублей.

По государственной программе *«Социальная поддержка отдельных категорий граждан во Владимирской области»* профинансированы работы по строительству здания психоневрологического интерната в с. Арбузово Собинского района на сумму 176,9 млн. рублей.

В рамках государственной программы *«Обеспечение безопасности населения и территорий во Владимирской области»* направлены средства на реконструкцию объектов незавершенного строительства для складской группы ГО в г. Суздале в сумме 0,9 млн. рублей; деревянного пристроя здания пожарной части в с. Сима Юрьев-Польского района - 0,2 млн. рублей.

По государственной программе *«Развитие физической культуры и спорта во Владимирской области»* профинансированы работы по строительству крытого тренировочного катка с искусственным льдом в г. Судогде на сумму 131,5 млн. рублей; реконструкции стадиона «Труд» в г. Юрьев-Польском - 80,2 млн. рублей; объекта незавершенного строительства и здания спорткомплекса им. Паушкина в г. Гусь-Хрустальном - 69,5 млн. рублей; строительству многофункциональных игровых площадок в ЗАТО г. Радужный - 4,3 млн. рублей, городах Гусь-Хрустальный, Гороховец - по 3,8 млн., Карабаново - 3,5 млн., Александров и Кольчугино - по 3,1 млн., Костерево - 2,8 млн., Ковров - 2,5 млн. рублей.

В рамках государственной программы *«Развитие культуры»* на реконструкцию памятника «Ансамбль усадьбы купцов Зворыкиных» направлено 8,6 млн. рублей; строительство универсальной спортивной площадки для ГБПОУ ВО «Владимирский колледж культуры и искусства» - 4,5 млн. рублей; проведение работ по реставрации объекта культурного наследия «Дом Семенычева, кон.XIX-нач.XX в.в.» в г. Гороховец - 2,1 млн. рублей.

По государственной программе *«Развитие образования»* профинансированы работы по строительству общеобразовательной школы на 1000 мест в г. Собинка на сумму 145,1 млн. рублей (объект введен в эксплуатацию); школы в микрорайоне Коммунар г. Владимира - 141,3 млн. рублей; средней школы на 550 учащихся в микрорайоне № 1 г. Кольчугино - 107,9 млн. рублей; детских образовательных учреждений на 50 мест в г. Владимире - 89,6 млн. рублей; дошкольного учреждения (ясли - сад) на 108 мест в пос. Боголюбово Суздальского района - 73,7 млн. рублей; школы в д. Купреево Гусь-Хрустального района - 70,1 млн. рублей; дошкольного учреждения (ясли - сад) на 108 мест в с. Сновицы Суздальского района - 52,8 млн. рублей. На реконструкцию объектов, относящихся к имущественному комплексу МУ СОШ № 1 г. Камешково направлены средства в сумме 41,4 млн. рублей; строительство блочно-модульной котельной (объект введен в эксплуатацию) и капитальный ремонт 1 этажа учебного корпуса № 1

ГКОУ ВО «Кадетский корпус» им. Дмитрия Михайловича Пожарского в г. Радужный - 20,9 млн. и 7,4 млн. рублей соответственно; строительство административного здания по адресу: г. Владимир, ул. Михайловская, 47 - 1 млн. рублей.

В рамках государственной программы *«Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Владимирской области»* на реализацию подпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства» направлено 57,4 млн. рублей; «Социальное жилье» - 56,8 млн. рублей; «Обеспечение территорий документацией для осуществления градостроительной деятельности» - 7,7 млн. рублей.

По подпрограмме «Устойчивое развитие сельских территорий» *«Государственной программы развития агропромышленного комплекса Владимирской области»* профинансированы работы по строительству объектов газификации и водоснабжения на сумму 73,1 млн. рублей; фельдшерско-акушерских пунктов в д. Левино Меленковского района (объект введен в эксплуатацию), д. Галкино Вязниковского района, д. Купреево и д. Семеновка (объект введен в эксплуатацию) Гусь-Хрустального района, д. Черкутино Собинского района, д. Бельково Ковровского района - 41,7 млн. рублей; плоскостных спортивных сооружений - 13 млн. рублей.

В рамках государственной программы «Благоустройство территорий муниципальных образований Владимирской области на 2018-2022 годы» на работы по берегоукреплению и благоустройству набережной в городе Гороховце направлено 180,8 млн. рублей.

В рамках непрограммной части на реконструкцию незавершенной строительством пристройки к зданию поликлиники «Киржачская РБ» направлены средства в сумме 0,4 млн. рублей; на работы по капитальному ремонту заднего фасада административного здания по адресу: г. Владимир, ул. Никитская, 3 ГБУ «Специализированное автохозяйство администрации Владимирской области» - 0,3млн. рублей.

Из федерального бюджета получено 38 млн. рублей на финансирование мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах», выплаты предоставлены 31 гражданину.

На обеспечение жильем отдельных категорий граждан, установленных Федеральным законом от 24.11.1995 №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов РФ» направлено 8,8 млн. рублей, выплаты предоставлены 13 гражданам.

На обеспечение жильем молодых семей муниципальным образованиям направлены средства в сумме 150,6 млн. рублей.

Из областного бюджета на обеспечение жильем многодетных семей выделены средства в сумме 57,2 млн. рублей, выплаты предоставлены 53 многодетным семьям.

На предоставление жилищных субсидий государственным гражданским служащим Владимирской области и работникам государственных учреждений, муниципальным образованиям перечислены средства областного бюджета в сумме 21,3 млн. рублей.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2019 года увеличился на 0,6% и составил 215997,9 млн. рублей. Основная его часть (95,3%) формировалась торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. При этом объём их продаж по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился на 0,5%, продажи товаров на рынках и ярмарках выросли на 2,4%.

В структуре оборота розничной торговли доля пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составила 52,7%, непродовольственных товаров - 47,3% (в январе-ноябре 2018 года - соответственно 51,9% и 48,1%). Населению области продано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 113875,8 млн. рублей (100,8% к уровню прошлого года), непродовольственных товаров - соответственно на 102122,1 млн. рублей (100,2%). Уровень товарных запасов в розничной торговле по состоянию на 1 декабря 2019 года - 37 дней.

Оборот общественного питания увеличился на 3,2% и составил 10543 млн. рублей.

Населению области оказано *платных услуг* на 65366,2 млн. рублей, что на 0,7% меньше, чем в январе-ноябре 2018 года. Наибольший рост наблюдался на услуги коммунальные

(105,8%), учреждений культуры (103,2%). В структуре платных услуг 67,6% приходилось на услуги, «обязательные» к оплате (жилищные, коммунальные, транспорт и связь).

Объем услуг бытового характера уменьшился на 10,6% и составил 7653,5 млн. рублей. Положительная динамика отмечена по ремонту, окраске и пошиву обуви (105,9%), ремонту и техобслуживанию транспортных средств, машин и оборудования (100,9%).

Цены. По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области индекс потребительских цен на товары и услуги в ноябре 2019 года к декабрю прошлого года составил 102% против 103,9% в аналогичном месяце 2018 года. Продовольственные товары подорожали на 0,5% (в ноябре 2018 года - на 3,8%), непродовольственные - на 3,1% (на 4,2%), услуги - на 3,1% (на 3,9%).

Индекс цен производителей промышленных товаров составил 110,3%, сельскохозяйственной продукции - 101,4%, сводный индекс цен на продукцию инвестиционного назначения - 105,7%. Тарифы на грузовые перевозки автомобильным транспортом увеличились в ноябре 2019 года по отношению к декабрю 2018 года на 0,4%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по области в конце ноября 2019 года составила 3906,8 рубля, по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,5%, с начала года - на 0,6%.

Внешняя торговля. По данным таможенной статистики ЦТУ России внешнеторговый оборот области в январе-октябре 2019 года уменьшился на 17,5% и составил 1659,5 млн. долларов, при этом экспорт уменьшился на 24,6% (514,4 млн. долл.), импорт - на 13,8% (1145,1 млн. долл.).

Предприятия и организации области осуществляли торговые операции с партнерами из 114 стран мира.

На страны дальнего зарубежья приходилось 77,5% товарооборота. Основные торговые партнеры области в январе-октябре 2019 года - Германия, товарооборот с которой составил 223,8 млн. долларов, Китай - 189,7 млн., Польша - 119,7 млн., Турция - 95 млн., Италия - 86 млн., Бельгия - 36,7 млн., Финляндия - 35,3 млн., Нидерланды - 34,6 млн., Саудовская Аравия - 26,4 млн., Болгария - 22,6 млн. долларов.

Основные торговые партнеры среди стран СНГ - Беларусь - 108,4 млн. долларов, Казахстан - 95,7 млн., Украина - 84,7 млн., Узбекистан - 23 млн., Азербайджан - 20,5 млн., Армения - 14,7 млн., Киргизия - 9,7 млн., Республика Молдова - 8,1 млн., Туркменистан - 4,8 млн., Таджикистан - 4,4 млн. долларов.

Экспорт в страны дальнего зарубежья уменьшился на 42,7% или на 171 млн. долларов, в страны СНГ увеличился на 1% или на 2,9 млн. долларов. В страны дальнего зарубежья направлялось 44,7% всей экспортируемой продукции.

Основу экспорта (22,4%) составили продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье, вывоз которых сложился в сумме 115,4 млн. долларов. Экспорт прочих товаров товарных групп ТН ВЭД 68-71, 91-97 (20,4%) составил 104,7 млн. долл., продукции химической промышленности и каучука (18,8%) - 96,5 млн. долл., продукции машиностроения (18,2%) - 93,7 млн. долл., древесины и целлюлозно-бумажных изделий (14,9%) - 76,8 млн. долл., металлов и изделий из них (2,3%) - 12,1 млн. долларов.

Импорт из стран дальнего зарубежья уменьшился на 15,6% или на 195 млн. долларов, из стран СНГ увеличился на 15,9% или на 12,3 млн. долларов. В общем объеме импорта на долю стран дальнего зарубежья приходилось 92,2%.

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес занимали продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье (33,6%), ввоз которых составил 384,5 млн. долларов. Машиностроительной продукции (23,1%) ввезено на 264,4 млн. долл., продукции химической промышленности и каучука (21,9%) - 250,9 млн. долл., металлов и изделий из них (7,8%) - 89,7 млн. долл., прочих товаров товарных групп ТН ВЭД 68-71, 91-97 (7,8%) - 89,1 млн. долл., текстильных изделий и обуви (3,8%) - 43,8 млн. долларов.

Финансы. По данным департамента финансов, бюджетной и налоговой политики в консолидированный бюджет области в январе-ноябре 2019 года поступило доходов на общую

сумму 68122,4 млн. рублей (106,5% к уровню января-ноября 2018 года), в том числе налоговых и неналоговых платежей - 53118,3 млн. рублей (104,6%), безвозмездных поступлений - 15004,2 млн. рублей (114,1%).

Поступления по налогу на прибыль организаций составили 13238,6 млн. рублей (99,9% к январю-ноябрю 2018 года). Налога на доходы физических лиц мобилизовано в бюджет области на сумму 19736,1 млн. рублей (104,9%).

Налогов на совокупный доход зачислено в бюджет области на сумму 4573,9 млн. рублей (112,4%), в том числе единого налога, взимаемого в связи с применением упрощённой системы налогообложения - 3567,7 млн., единого налога на вменённый доход - 878,9 млн., налога, взимаемого с применением патентной системы налогообложения - 66,4 млн. рублей.

Поступления акцизов увеличились на 22,8% и сложились в сумме 4928,8 млн. рублей.

Расходы консолидированного бюджета в январе-ноябре 2019 года составили 64868,3 млн. рублей (108% к уровню аналогичного периода 2018 года). Доля расходов, осуществляемых за счёт налоговых и неналоговых доходов - 81,9%. Расходы на капитальные вложения сложились в сумме 5913,6 млн. рублей (9,1% от объёма расходов бюджета области).

Развитие агропромышленного комплекса. В 2019 году, по предварительным данным, в хозяйствах всех категорий намолочено 166,8 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур в весе после доработки (100,7% к уровню 2018 года). Накопано 217,6 тыс. тонн картофеля (109,5%), собрано 74,2 тыс. тонн овощей (99,6%). Основная часть зерновых и зернобобовых культур (95,4%) выращена в сельскохозяйственных организациях, картофеля и овощей - в хозяйствах населения (60,7% и 71,3% соответственно).

Под урожай будущего года посеяно озимых на зерно на площади 26,5 тыс. га (на 19,9% меньше уровня прошлого года). Вспахано зяби на 1 декабря 2019 года 54,8 тыс. га (на 1 декабря 2018 года - 64,7 тыс. га).

На начало декабря т.г. сельхозорганизациями области приобретено 16374 тонны дизельного топлива (в наличии на отчетную дату имелось 1402 тонны) и 2382 тонны автобензина (268 тонн).

Обеспеченность скота кормами в сельскохозяйственных организациях к началу декабря 2019 года выше уровня 2018 года на 12,6%. В наличии имелось 328,8 тыс. тонн кормовых единиц, из них концентрированных - 86,7 тыс. тонн. В среднем по области в расчёте на 1 условную голову скота приходилось 20 ц к.ед. (на 1 декабря 2018 года - 17 ц к.ед.), в том числе концентрированных - 5,3 ц к.ед. (4,4 ц к.ед.).

Поддержку сельхозтоваропроизводителям в обновлении техники оказывает АО «Владагролизинг». За январь-ноябрь текущего года приобретены 70 единиц сельскохозяйственной техники на общую сумму 417,7 млн. рублей, в т.ч. 11 тракторов, 4 грузовых автомобиля, 6 зерно- и 5 кормоуборочных комбайнов и прочая с/х техника.

На 1 декабря т.г. в хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота составило 135,5 тыс. голов (99,6% к аналогичной дате прошлого года), в том числе коров - 57,5 тыс. (99,4%), свиней - 2,2 тыс. (10,2%), овец и коз - 24,5 тыс. (87,7%), птицы - 3749,6 тыс. голов (96,7%). В сельскохозяйственных организациях численность крупного рогатого скота увеличилась на 0,4%, свиней сократилась на 98,8%, овец и коз - на 64,3%, птицы - на 2,5%.

В хозяйствах всех категорий произведено 42,1 тыс. тонн мяса (85,5% к январю-ноябрю 2018 года), 374,3 тыс. тонн молока (102,3%), 515,4 млн. штук яиц (96,3%). Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объёме производства мяса составил 10,6%, молока - 7,6%, яиц - 5,8%. В сельскохозяйственных организациях производство мяса (в живом весе) уменьшилось на 15,5%, в том числе свиней - на 59%, птицы - на 11,9%. При этом производство мяса крупного рогатого скота увеличилось на 3,3%.

При продуктивности молочного стада 6943 кг от 1 коровы (на 5,9% больше уровня января-ноября 2018 года) в сельхозорганизациях произведено 346 тыс. тонн молока (102,2%). Увеличили производство молока сельхозорганизации Юрьев-Польского (+2813 тонн), Собинского (+2699 тонн) и Селивановского (+2577 тонн) районов. Среднеобластной уровень по надою молока превысили хозяйства округа Муром (9528 кг), Петушинского (8173 кг),

Меленковского (8000 кг), Селивановского (7992 кг), Судогодского (7980 кг), Собинского (7224 кг) и Юрьев-Польского (6932 кг) районов.

Птицеводческими хозяйствами области получено 485,7 млн. штук яиц (96,1% к январю-ноябрю 2018 года). Средняя яйценоскость составила 284 штуки (99%).

Отгрузка сельхозорганизациями зерновых и зернобобовых культур уменьшилась на 36,7%, скота и птицы (в живом весе) - на 14,8%, овощей - на 5,9%, яиц - на 3%. Реализация картофеля выросла на 29,1%, молока - на 2,5%.

Уровень жизни населения. Денежные доходы населения (в среднем на душу в месяц), по предварительной оценке, в январе-сентябре 2019 года сложились в сумме 24801 рубль и увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2018 года на 6,2%.

Реальные денежные доходы в январе-сентябре 2019 года снизились на 0,3%. Реальные располагаемые денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), уменьшились на 1,1%.

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-октябре 2019 года увеличилась на 6,6% и составила 31783,6 рубля. Реальная заработная плата выросла на 1,2%.

Величина прожиточного минимума в среднем на душу населения в III квартале 2019 года утверждена постановлением администрации области от 25.10.2019 года № 737 в сумме 10485 рублей, что меньше величины предыдущего квартала на 2,6%.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области на 1 декабря т.г. задолженность по заработной плате зафиксирована в 1 организации, видом деятельности которой являются обрабатывающие производства, на сумму 3,1 млн. рублей. Заработная плата не выплачена 88 работникам. Просроченной задолженности по заработной плате работникам бюджетной сферы не имелось.

Рынок труда. По данным департамента по труду и занятости в январе-ноябре 2019 года в центры занятости населения за предоставлением государственных услуг по содействию в поиске подходящей работы обратились 37272 человека, из них 31062 - не занятых трудовой деятельностью. Признано в установленном порядке безработными 17278 человек. На 1 декабря т.г. в органах службы занятости области зарегистрированы 8387 незанятых граждан, в том числе 6288 безработных (0,9% экономически активного населения).

Заявленная работодателями потребность в работниках для замещения свободных рабочих мест (вакантных должностей) на 1 декабря т.г. составила 18207 единиц. Коэффициент напряжённости (численность незанятых граждан в расчёте на одну заявленную в органы службы занятости вакансию) в среднем по области - 0,5 чел.

В январе-ноябре 2019 года трудоустроено 24933 гражданина. В оплачиваемых общественных работах участвовали 1780 человек. Прошли профессиональное обучение или получили дополнительное профессиональное образование по направлению органов службы занятости 1937 безработных граждан, 204 женщины, находящиеся в отпуске по уходу за ребенком до достижения им возраста трех лет, 124 пенсионера. Услуги по профориентации, социальной адаптации, психологической поддержке предоставлены 35163 гражданам.

По данным мониторинга в предстоящие месяцы планируются увольнения 3038 работников в 24 организациях области. По состоянию на 18 декабря т.г. работают в режиме неполного рабочего времени, а также находятся в вынужденных отпусках по инициативе администрации 1086 человек в 21 организации области.

Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций. Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций области в январе-октябре 2019 года в действующих ценах сложился в размере 42051,1 млн. рублей (119,1% к аналогичному периоду 2018 года).

Прибыль получили 364 организации на общую сумму 46082 млн. рублей. Убыток имели 146 организаций на сумму 4030,8 млн. рублей. Доля убыточных предприятий составила 28,6% (в январе-октябре 2018 года - 31,4%), в том числе по виду деятельности «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» - 17,9%, «добыча полезных ископаемых» -

36,4%, «обрабатывающие производства» - 25%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 50%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 34,5%, «строительство» - 55,6%, «транспортировка и хранение» - 15,4%.

Кредиторская задолженность по крупным и средним организациям на 1 ноября 2019 года составила 167346,1 млн. рублей, из неё просроченная - 11517,7 млн. (6,9% от общей суммы), дебиторская соответственно - 152285,1 млн. и 15158 млн. рублей (10%).

Малый бизнес. В январе-сентябре 2019 года в области функционировало 1983 малых предприятия (без микропредприятий), средняя численность работников составила 68,9 тыс. человек.

Количество малых предприятий (без микропредприятий) и среднесписочная численность работников по основным видам деятельности распределились следующим образом:

- обрабатывающие производства - 522 предприятия с численностью работающих 21464 человека (26,3% от общего числа малых предприятий и 31,2% от численности работающих на них);
- торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов - 442 предприятия с численностью работающих 11896 человек (22,3% и 17,3% соответственно);
- операции с недвижимым имуществом - 189 предприятий с численностью работающих 6891 человек (9,5% и 10%);
- строительство - 185 предприятий с численностью работающих 6220 человек (9,3% и 9%);
- административная деятельность и сопутствующие дополнительные услуги - 122 предприятия с численностью работающих 4672 человека (6,2% и 6,8%);
- гостиницы и предприятия общественного питания - 99 предприятий с численностью работающих 2670 человек (5% и 3,9%);
- сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство - 77 предприятий с численностью работающих 3719 человек (3,9% и 5,4%);
- транспортировка и хранение - 70 предприятий с численностью работающих 2625 человек (3,5% и 3,8%);
- деятельность профессиональная, научная и техническая - 66 предприятий с численностью работающих 1794 человека (3,3% и 2,6%);
- деятельность в области информации и связи - 51 предприятие с численностью работающих 1735 человек (2,6% и 2,5%).

Оборот малых предприятий (без микропредприятий) в январе-сентябре 2019 года составил 122667,1 млн. рублей, в том числе в:

- оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов - 50190,1 млн. рублей (40,9% от общего оборота малых предприятий);
- обрабатывающих производствах - 34402,7 млн. рублей (28%);
- строительстве - 9143,8 млн. рублей (7,5%);
- операциях с недвижимым имуществом - 5275,9 млн. рублей (4,3%);
- сельском, лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве и рыбоводстве - 4558,3 млн. рублей (3,7%);
- транспортировке и хранении - 4002,7 млн. рублей (3,3%);
- гостиницах и предприятиях общественного питания - 2654,7 млн. рублей (2,2%);
- области информации и связи - 2045 млн. рублей (1,7%);
- профессиональной, научной и технической деятельности - 2330,9 млн. рублей (1,9%);
- области административной деятельности и сопутствующих дополнительных услугах - 1345,3 млн. рублей (1,1%).

Демография. Демографическая ситуация в январе-октябре 2019 года характеризовалась увеличением естественной убыли населения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 480 человек или на 6,2%. Число родившихся уменьшилось на 10,3% и составило 9607 человек, умерших - на 3,4% (17802). Число умерших превысило число родившихся в 1,9 раза.

Коэффициент естественной убыли по области - 7,2 на 1000 человек населения (в январе-октябре 2018 года - 6,7).

Коэффициент рождаемости уменьшился на 9,6% и составил 8,5, смертности - на 2,5% (15,7). Увеличение смертности наблюдалось от болезней нервной системы на 15,6%. Отмечено снижение смертности от внешних причин на 7,3%, болезней органов дыхания - на 5,5%, системы кровообращения - на 4,2%, органов пищеварения - на 2,8%, некоторых инфекционных и паразитарных болезней - на 2,7%, новообразований - на 1,1%. Коэффициент детской смертности уменьшился на 3,8% и составил 5 умерших на 1000 родившихся (в январе-октябре 2018 года - 5,2).

Источник: https://econom.avo.ru/monitoring

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.
- Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,
- телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли особо охраняемых территорий и объектов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая;

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;

•иные территориальные зоны.

•жилье (жилые здания и помещения):

•многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для

•постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

•офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

•гостиницы, мотели, дома отдыха;

•магазины, торговые центры;

•рестораны, кафе и др. пункты общепита;

•пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

•заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного

•назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

•паркинги, гаражи;

•склады, складские помещения.

•недвижимость социально-культурного назначения:

•здания правительственных и административных учреждений;

•культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

•религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения; -

земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда; - земли водного фонда;

- земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором

внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета. Все земельные участки, независимо от форм собственности, подлежат государственному кадастровому учету.

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно 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.

Объектом оценки является: два Земельных участка, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Объекты оценки расположены: РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Ларионово, коммуникации по границе. Инфраструктура района не развита.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для ведения личного подсобного хозяйства. На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Ларионово, далее проводится исследование рынка земельных участков во Владимирской области.

Обзор рынка земельных участков Владимирской области

В связи с тем, что Владимирская область граничит с Московской, она является выгодным местом для вложения средств, в связи с чем, развивается транспортное сообщение Владимирской области с другими областями страны. Владимирский отдых занимает лидирующие позиции по показателям отдыха с друзьями и семейного отдыха. Поэтому, многие семьи все чаще подумывают о том, чтобы приобрести недвижимость именно здесь, что является гарантией комфортного и спокойного отдыха. Вариантом для покупки масса: дачи, готовые загородные дома или участок земли, на котором можно построить дом мечты.

Популярность Владимирской области для покупки загородных участков и дач обуславливается еще и красотой природы данной местности. Настоящими природными шедеврами области считаются Суздальское ополье и Мещерские леса.

Рынок недвижимости сейчас является богатым на выбор не только в городе Владимире, областном центре, но и в небольших городах области, например, в Александрове, Петушках, Покрове, Суздале и других. Кстати, в городе Кольчугино цена на недвижимость на порядок выше по сравнению с Владимиром. Поэтому, у каждого из нас появляется возможность выбора недорогой недвижимости.

Владимирская область отличается экологической чистотой местности, поэтому такое расположение загородных участков делает их еще популярнее и довольно востребованными. Все больше жителей столицы, которым надоел шум транспорта и насыщенная городская жизнь, загрязненный воздух и пробки, хотят попасть туда, где чисто и свежо. Поэтому, выбирая экологически чистый регион, они обращают внимание на Владимирскую область. Поэтому, если вы хотите обеспечить себе полноценный качественный отдых, тогда лучшим решением станет приобретение земельного участка, загородного дома или дачи во Владимирской области. Здесь вы насладитесь чистым, не загрязненным газами воздухом, сможете полюбоваться на природные красоты. Дачи и загородные дома во Владимирской области отличаются невысокой стоимостью.

Для жителей столицы очень легко решить вопрос с загородным отдыхом, обратив внимание на недвижимость во Владимирской области. Поскольку это очень привлекательное место среди Горьковского, Щелковского и Ярославского направления. Здесь вы можете купить дачу в садовом товариществе, домик в деревне или просто земельный участок. Цена на услуги и недвижимость здесь значительно ниже цен в Подмосковье.

Большим преимуществом в связи с расположением пользуются дачные поселки, расположенные по Горьковскому, Ярославскому и Щелковскому шоссе. При покупке здесь

дачи или другой недвижимости, вы сможете разработать оптимальный маршрут проезда до места отдыха. Киржачский, Кольчугинский, Александровский и Петушинский районы являются самыми ближайшими по расположению к Подмосковью. Они имеют прямое сообщение с Москвой, Владимиром, городами Киржач, Александров, Струнино, Петушки, Покров и другими, и расположены от МКАД на расстоянии 80-110 км. Если вас привлекают дачные участки возле озера, реки, или другого водоема, тогда можно купить участок в дачных поселках, расположенных вблизи водохранилища. Здесь расположены как новые поселки, так уже обжитые дачные и садовые товарищества, созданные еще при союзе. Каждый поселок расположен в местности с живописной природой, отличной экологической обстановкой. Кроме водохранилища, недалеко от поселков есть речки, грибные леса. В настоящее время цена за сотку земли начинается от 9000 рублей. Такую цену могут предлодить например в дачном посёлке "Родник"

В год цена на земельные участки во Владимирской области уверенно повышается примерно на 10-20%. Спрос не падает, а хороших земельных участков остается все меньше.

Покупателей недвижимости в области можно разделить на две категории. Первая категория - люди, приобретающие участок для себя, для строительства дома. Вторая категория - бизнесмены, приобретающие землю для строительства гостинично-ресторанных комплексов. Недорогие земельные участки для собственных потребностей можно приобрести в поселках Пекша, Новоселка, Кидекша, Троица берег, Нерльская, Менчаково, Красное, Весь, которые находятся на реке Нерль, а также поселки Ирмес и Каменка. Цена на земельные участки здесь ниже в связи с отдаленностью их от города.

Своя земля — мечта многих владимирцев. Увы, дефицит свободной территории в городе не позволяет удовлетворить потребности всех желающих в земельном наделе (под огородничество или строительство дома). Однако таких участков много за пределами города — в различных районах Владимирской области. По информации, которой располагает крупнейшее агентство недвижимости Владимира (вот сайт), в продаже постоянно представлено свыше 500 объектов. Как видим, выбор есть!

Статус участка

Готовясь к покупке земельного надела, стоит принять во внимание тот факт, что не все участки равноценны между собой. Земли, представленные в продаже, принципиально различаются по своему статусу. Это могут быть, во-первых, земли населенных пунктов (входящие в состав города либо поселка, села и деревни). А во-вторых — участки, расположенные на территории так называемых садовых товариществ (СНТ).

Различие между двумя видами земель заключается в том, что в первом случае (территория населенных пунктов) на участке возможно индивидуальное жилищное строительство, с возможностью последующей прописки. В случае же если земельный надел не принадлежит к территории ИЖС, построить домик на нем можно, а вот прописаться и пользоваться всеми социальными благами не получится.

Именно по этой причине стоимость участков может серьезно различаться. Так, если земля принадлежит населенному пункту, ее цена сильно возрастает (особенно это касается городской недвижимости). Участок на территории садового товарищества можно купить значительно дешевле.

Удаленность от города

Второй ключевой фактор, влияющий на ценообразование — удаленность земли по отношению к областному центру. Чем ближе к городу, тем выше стоимость — таково общее правило. Продажа земельных участков во Владимире происходит по наиболее высокой цене, которая определяется повышенным спросом, доступностью социальной сферы и т. д.

Сравнительно недорого можно приобрести землю в одной из удаленных деревень Камешковского, Судогодского или Суздальского района. Однако в каждом случае играет роль близость к водоему (реке или озеру), а также к историческим достопримечательностям. Например, вблизи Суздаля стоимость участков значительно возрастает.

Наличие построек

Обычно земельный надел покупают под строительство дома или дачи, покупателей интересует голая земля. Но есть и такие случаи, когда в продаже представлен участок с домом. Здание может быть готово к эксплуатации, либо требовать ремонта, или предназначаться под снос. В первом случае цена недвижимости возрастает, особенно если дом находится в хорошем состоянии. А вот в третьем — наличие ветхой постройки может выступать даже фактором снижения стоимости (учитываются последующие затраты на демонтаж строительных сооружений). Больше информации — здесь.

В стоимость участка также закладывается наличие хозяйственных построек, таких как баня, сарай или гараж (если они находятся в хорошем или удовлетворительном состоянии). Кроме того, стоит обратить внимание на плодородие почвы и имеющиеся на земле садовые насаждения (деревья, кустарники, ягодники, цветники).

Таблица 2

№	Населенный пункт	Площадь участка, сот.	Цена участка, руб.	Цена 1 сот. участка, руб.	Источник информации
1	Владимирская область, Петушки, Петушки, Владимирская область	6	530 000	86 885	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-255350199
2	Владимирская область, Петушинский район, Марково село	623	21 800 000	34 991,97	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/217725502/
3	Петушки, Петушки, Владимирская область	15	970 000	64 667	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-180968129
4	Владимирская область, Петушинский район, Домашнево деревня	12	800 000	66 667	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/199410800/
5	Владимирская область, Петушинский район, Нагорный поселок, Вишневая ул.	50	1 300 000	26 000	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/224117619/
6	Владимирская область, Петушинский район, Заднее Поле деревня, Сосновые берега коттеджный поселок	175	1 250 000	71 429	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/225086947/

7	Владимирская область, Петушинский район, Старые Омутищи деревня	25	1 875 000	75 000	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/197731770/
8	Владимирская область, Петушинский район, Луговой поселок, Солнечная ул.	16,5	1 350 000	81 818	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/217914711/
9	Владимирская область, Петушинский район, деревня Костино, Петушки,	19	4 250 000	222 513	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-264978160
10	ул Лесхозная, 6а, Петушки, Владимирская область	8	900 000	112 500	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-83351739
11	Владимирская область, Петушинский район, Новое Аннино деревня	25	4 000 000	160 000	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/218303563/

Выводы: диапазон цен на земли для дачного строительства и ведения личного подсобного хозяйства во Владимирской области составляет: от 26 000 руб./сот до 222 513руб./сот. в зависимости от расположения участков, наличия коммуникаций, подъездных путей, развития окружения.

Анализ ценообразующих факторов

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2018, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

В меньшей степени на стоимость земельного участка влияют инженерно- геологические условия и асфальтирование участка. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки. Нестандартные условия финансирования не типичны для рынка земельных участков, данный фактор практически не влияет на цены предложений земельных участков.

В большей степени на стоимость земельного участка оказывает влияние такого фактора как месторасположение. Влияние данного фактора в зависимости от категории земли и ее назначения, учитывает: месторасположение относительно областного центра,райцентров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и пр. Для земель Московской области основной фактор влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НЦПО5 , наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ производственно-складского назначения по офертам

Расстояние, км.		Аналоги, расстояние, км.																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Объекты оценки, км.	1	1,00	1,56	2,02	2,43	2,80	3,14	3,47	3,78	4,07	4,36	4,63	4,89	5,15	5,40	5,64	5,88	6,11	6,34	6,56	6,78	7,00	7,21	7,42	7,62
	2	0,64	1,00	1,30	1,56	1,80	2,02	2,23	2,43	2,61	2,80	2,97	3,14	3,31	3,47	3,62	3,78	3,93	4,07	4,21	4,36	4,49	4,63	4,76	4,89
	3	0,50	0,77	1,00	1,20	1,39	1,56	1,72	1,87	2,02	2,16	2,29	2,43	2,55	2,68	2,80	2,91	3,03	3,14	3,25	3,36	3,47	3,57	3,68	3,78
	4	0,41	0,64	0,83	1,00	1,15	1,30	1,43	1,56	1,68	1,80	1,91	2,02	2,12	2,23	2,33	2,43	2,52	2,61	2,71	2,80	2,89	2,97	3,06	3,14
	5	0,36	0,56	0,72	0,87	1,00	1,12	1,24	1,35	1,46	1,56	1,66	1,75	1,84	1,93	2,02	2,10	2,19	2,27	2,35	2,43	2,50	2,58	2,65	2,72
	6	0,32	0,50	0,64	0,77	0,89	1,00	1,10	1,20	1,30	1,39	1,47	1,56	1,64	1,72	1,80	1,87	1,95	2,02	2,09	2,16	2,23	2,29	2,36	2,43
	7	0,29	0,45	0,58	0,70	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,33	1,41	1,49	1,56	1,63	1,70	1,76	1,83	1,89	1,96	2,02	2,08	2,14	2,20
	8	0,26	0,41	0,53	0,64	0,74	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30	1,36	1,43	1,49	1,56	1,62	1,68	1,74	1,80	1,85	1,91	1,96	2,02
	9	0,25	0,38	0,50	0,60	0,69	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,14	1,20	1,26	1,33	1,39	1,44	1,50	1,56	1,61	1,67	1,72	1,77	1,82	1,87
	10	0,23	0,36	0,46	0,56	0,64	0,72	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,30	1,35	1,40	1,46	1,51	1,56	1,61	1,66	1,70	1,75
	11	0,22	0,34	0,44	0,52	0,60	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42	1,47	1,51	1,56	1,60	1,65
	12	0,20	0,32	0,41	0,50	0,57	0,64	0,71	0,77	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,34	1,39	1,43	1,47	1,52	1,56
	13	0,19	0,30	0,39	0,47	0,54	0,61	0,67	0,73	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,23	1,27	1,32	1,36	1,40	1,44	1,48
	14	0,19	0,29	0,37	0,45	0,52	0,58	0,64	0,70	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,22	1,26	1,30	1,33	1,37	1,41
	15	0,18	0,28	0,36	0,43	0,50	0,56	0,61	0,67	0,72	0,77	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28	1,31	1,35
	16	0,17	0,26	0,34	0,41	0,48	0,53	0,59	0,64	0,69	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,23	1,26	1,30
	17	0,16	0,25	0,33	0,40	0,46	0,51	0,57	0,62	0,67	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,25
	18	0,16	0,25	0,32	0,38	0,44	0,50	0,55	0,60	0,64	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	1,17	1,20
	19	0,15	0,24	0,31	0,37	0,43	0,48	0,53	0,58	0,62	0,66	0,71	0,75	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16
	20	0,15	0,23	0,30	0,36	0,41	0,46	0,51	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,87	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12
	21	0,14	0,22	0,29	0,35	0,40	0,45	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	22	0,14	0,22	0,28	0,34	0,39	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,71	0,75	0,78	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06
	23	0,13	0,21	0,27	0,33	0,38	0,42	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,66	0,69	0,73	0,76	0,79	0,82	0,86	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
	24	0,13	0,20	0,26	0,32	0,37	0,41	0,46	0,50	0,53	0,57	0,61	0,64	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	-*	0,988	0,976	0,254	-	0,042
2.	Волгоград	Собств.	1		0,894	0,618	0,254	0,149	0,071
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,834	0,796	0,312	0,272	0,074
4.	Краснодар	Собств.	1	0,809**	0,856	0,624	0,407	0,291	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,865	0,709	0,298	0,162	0,069
6.	Москва	Собств.	1	0,932**	0,735	0,582	0,276	0,172	0,070
7.	Московская область	Собств.	1	0,876**	0,709	0,682	0,343	0,209	0,082
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,870**	0,812	0,900	0,382	0,272	0,059
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,821**	0,845	0,709	0,198	0,145	0,076
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,834**	0,831	0,526	0,273	0,165	0,073
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,890	0,623	0,488	0,284	0,092
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,887	0,709	0,412	0,312	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,868	0,595	0,403	0,216	0,066
	Среднее по 2019 г.	**Собств.**	**1**	**0,857****	**0,847**	**0,696**	**0,331**	**0,221**	**0,070**
	Среднее по 2018 г.	**Собств.**	**1**	**0,876****	**0,851**	**0,672**	**0,295**	**0,191**	**0,070**
	Среднее по 2017 г.	**Собств.**	**1**	**0,874****	**0,843**	**0,642**	**0,296**	**0,214**	**0,078**

Использование: Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R^2	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	**г. Москва**						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административные	**РС = 363 719*(Расстояние от центра)$^{-1,195}$**	0,728	0,853	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	**ППА = 262 362*(Расстояние от центра)$^{-1,155}$**	0,648	0,805	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	**РС = 389 363*(Расстояние от центра)$^{-1,101}$**	0,650	0,806	руб./кв. м	км.	Высокая
1.4.	Торговое	**ППА = 169 268*(Расстояние от центра)$^{-0,983}$**	0,616	0,785	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственное	**РС = 33 869*(Расстояние от центра)$^{-0,639}$**	0,712	0,845	руб./кв. м	км.	Высокая
1.6.	Производственное	**ППА = 29 004*(Расстояние от центра)$^{-0,611}$**	0,819	0,904	руб./кв. м	км.	Очень высокая
	Сделки						
1.7.	Коммерческое назначение	**РС = 229 057*(Расстояние от центра)$^{-1,068}$**	0,748	0,865	руб./кв. м	км.	Высокая
2	**Московская область**						
	Оферты						
2.1.	Торговое	**РС = 40 135(Расстояние от МКАД)$^{-0,609}$**	0,680	0,824	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственное	**РС = 13 709*(Расстояние от МКАД)$^{-0,602}$**	0,706	0,840	руб./кв. м	км.	Высокая
3	**Ленинградская область**						
	Оферты						
3.1.	Производственное	**РС = 6 437,4*(Расстояние от КАД)$^{-0,635}$**	0,765	0,875	руб./кв. м	км.	Высокая
4	**Ярославль**						
	Оферты						
4.1.	Производственное	**РС = 9 361,3*(Расстояние от центра)$^{-1,005}$**	0,910	0,953	руб./кв. м	км.	Очень высокая

Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999
Теснота связи	Слабая	Умеренная	Заметная	Высокая	Очень высокая

Истчоник:СРК-2019 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором

расположен участок, оснащенность транспортом, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает

местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «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». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 2018 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельны участки под МЖ

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,36
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,14
5	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,11
6	Наличие газоснабжения на участке	0,10

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельны участки под ИЖ

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,29
2	Интенсивность транспортного потока	0,21
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,08

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мехсостав и т.д.).	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки сх продукции	0,11
4	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,11
5	Рельеф	0,10
6	Передаваемые имущественные права	0,10
7	Агроклиматические условия	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,26
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передаваемые имущественные права	0,16
5	Наличие орошения	0,12
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.."(Статья 7.ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту частьвложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России[5]						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Источник: *Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки том 3» под ред. Лейфер Л.А.*

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0…18%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0…12%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10…29%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0…9%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0…-24%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	15…22%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	12…20%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4…10%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0…15%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…9%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0…12%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	6…21%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0…9%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0…29%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	6…13%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0…12%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0…9%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4…16%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	4…7%	М.О.

Истчоник:СРК-2019 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.- Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	**4,6**	**7,8**	**5,4**	**9,4**	**5,8**	**10,1**	**6,7**	**11,2**	**11,4**
	Средние города								
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Севастополь	7-9 (8)	10-13 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (13,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Ставрополь	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-9 (8,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	**5,8**	**9,2**	**6,5**	**11,0**	**6,7**	**10,9**	**7,7**	**11,5**	**12,3**
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: СРД 24-2019 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В связи с отсутствием достоверных данных об аренде земельных участков этот метод в расчетах не использовался

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающим принципом при определении рыночной стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее конкурентоспособное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее эффективное использование – это разумный вариант использования земельного участка и существующих строений на нем, который является юридически правомочным, физически возможным, финансово обеспеченным и максимально экономичным на дату оценки (т.е. дающим максимальную полезность от использования оцениваемого земельного участка).

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 70% (приложение 1) от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8].В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-35% (приложение 1) и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту, который выбирается типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении лучшего использования собственности, исходя из анализа рыночных условий.

Чтобы соответствовать наиболее эффективному использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям: быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически целесообразным и приносить максимальную прибыль.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения. РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке. ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход. МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рассматриваемый объект недвижимости относится к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.

С точки зрения местоположения оцениваемых объектов преимуществом является нахождение в зоне дорожной магистрали М7 Федеральная автомобильная дорога М7 «Во́лга» (Горьковское шоссе) — автомобильная дорога федерального значения Москва — Владимир (+ подъезд к Иванову) — Нижний Новгород — Чебоксары — Казань — Уфа. Часть европейского маршрута Е 22, часть трассы от Елабуги до Уфы относится к европейскому маршруту Е 017[1].

Несмотря на то, что трассы «Иртыш», «Сибирь»,«Байкал» и «Амур» формально являются продолжением трассы М5, основной автодорогой, связывающей Европейскую часть России с Сибирью и Дальним Востоком, является именно М7

Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	**Промышленные земли**	**Для дачного строительства**	**Сельскохозяйственного назначения**
Потенциал местоположения	-	+	-
Рыночный спрос	+	+	+
Правовая обоснованность	-	+	+
Физическая возможность	+	+	+
Финансовая оправданность	-	+	-
Максимальная эффективность	+	+	-
Итого	**3**	**6**	**3**

Выводы: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке земельных участков, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование, как земли для дачного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках затратного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках сравнительного подхода Оценщик считает собранную информацию достаточной и достоверной, в связи с тем, что на ее основании можно сделать вывод о:

стоимости аналогов подобных оцениваемым (на основании информации, взятых из открытых источников);

техническом состоянии и наличие дефектов объектов аналогов (на основании информации взятой из открытых источников).

Доходный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках доходного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Расчет справедливой стоимости

Для проведения оценки в пределах земельного участка в соответствии с его экспликацией выделяются:

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

Рыночная оценка стоимости земельного участка определяется на основе оценки входящих в его состав земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями.

При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно–кустарниковой растительностью, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сараи или иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке справедливой стоимости методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать влияние экологических факторов.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами с учетом прибыли предпринимателя.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитывается уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, качество дорог.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального покупателя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании, без учета доходов от других факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельных участков изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Справедливая стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом.

В оценочной практике возможно использование элементов затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения доходного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов, данных риэлтерских агентств).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок по состоянию на дату оценки (данные Рос реестра в открытом доступе указывают данные по сделкам по 2012 года включительно), на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка.

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них элементов, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные нужно привести к одному наиболее удобному значению. Таким значением может стать соответствующая единица измерения типичная для определенного сегмента рынка.

Объектом оценки настоящего Отчет являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 га. В качестве единицы сравнения выбирается 1 сотка.

Расчет стоимости сравнительным подходом:

Таблица 3

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		530 000	1 250 000	1 350 000
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-255350199	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/225086947/	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/217914711/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		530 000	1 250 000	1 350 000
Общая площадь, сот.	сот	390	6	17,5	16,5
Цена за ед. площади	руб/сот		86 885	71 429	81 818
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		86 885	71 429	81 818
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		86 885	71 429	81 818
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-12,3%	-12,3%	-12,3%
Скорректированная цена	руб/сот		76 198,15	62 643,23	71 754,39
Дата продажи (дата оценки)		март 2020	март 2020	март 2020	март 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		76 198,15	62 643,23	71 754,39
Местоположение		Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Ларионово	Петушки, Владимирская область, Красноармейская улица, 41, Петушки, Владимирская область	Владимирская область, Петушинский район, Заднее Поле деревня, Сосновые берега коттеджный поселок	Владимирская область, Петушинский район, Луговой поселок, Солнечная ул.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		76 198,15	62 643,23	71 754,39

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	390	6	17,5	16,5
Корректировка	%		-21%	-17%	-17%
Скорректированная цена	руб/сот		60 196,53	51 993,88	59 556,14
Назначение		земли сельскохозяйственного назначения, для ведения личного подсобного хозяйства	земли поселений для ведения личного подсобного хозяйства	земли поселений для ижс	земли поселений для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		60 196,53	51 993,88	59 556,14
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		60 196,53	51 993,88	59 556,14
Наличие строений и сооружений		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		60 196,53	51 993,88	59 556,14
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			1,5		
Весовые коэффициенты			0,333333	0,333333	0,333333
Цена за ед. общей площади	руб/сот		57 248,80		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		572,49		

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на цену предложения:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №24 2019 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.- Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	**4,6**	**7,8**	**5,4**	**9,4**	**5,8**	**10,1**	**6,7**	**11,2**	**11,4**
	Средние города								
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Севастополь	7-9 (8)	10-13 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (13,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Ставрополь	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-9 (8,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	**5,8**	**9,2**	**6,5**	**11,0**	**6,7**	**10,9**	**7,7**	**11,5**	**12,3**
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (13)

Корректировка на уторгование принята на уровне средней по средним городам: -12,3%.

Общая площадь

Объект оценки отличаются площадью от объектов аналогов.

Земельные участки для дачного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

Следует ввести корректировку на основании «*«Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А. .* – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018, где:

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 4

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	390	6	17,5	16,5
Общая площадь, кв.м.	Больше 10 000	600	1750	1650
Коэффициент	1	0,79	0,83	0,83
Корректировка		-21%	-17%	-17%

Корректировка= C_a/C_o

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки, не отличается от объектов- аналогов по разрешенному использованию и категории земель, которые прописаны в правоустанавливающих документах. Объект оценки как и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	ВРИ 2,4
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям. Земельный участок объекта оценки, также как и у подобранных объектов-аналогов проходят по границе,

поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в марте 2020 года. Корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $^{1}/_{BKi}$, где: ВКi – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $^{1}/_{\sum_{i=1}^{4} BKi}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчет весов (Bi) проведен по формуле: $$Bi = \frac{^{1}/_{BKi}}{^{1}/_{\sum_{i=1}^{4} BKi}}$$

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Полученные результаты справедливой стоимости

Исходя из полученной стоимости одного квадратного метра, рассчитывается стоимость участков путем перемножения площади участка на данную стоимость.

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 44 660 000 рублей

В том числе:

Таблица 5

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	**Ближайший н.п.**	**Площадь, кв.м.**	**Стоимость 1 кв.м..**	**Стоимость участка, руб.**	**Справедливая Стоимость участка, округленно, без учета НДС, руб.**
33:13:080201:398	д. Ларионово	39 000	572,49	22 327 110,00	22 330 000
33:13:080201:399	д. Ларионово	39 000	572,49	22 327 110,00	22 330 000
ИТОГО				44 654 220,00	44 660 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице6

Таблица 6

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	44 660 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий2. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
наличие необходимой информации для реализации метода;
достоверность имеющейся информации;
учет специфических особенностей объекта оценки;
учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

Таблица 7

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 8:

Таблица 8

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%

[2] Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

	рыночной ситуации на дату оценки объекта				
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100,00%	00,00%	00,00%

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица 9

Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, земельных участков, по состоянию на 06 марта 2020 года, с учетом округления составляет:

44 660 000

(Сорок четыре миллиона шестьсот шестьдесят тысяч рублей), ***без учета НДС***[3]

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость участка, руб.
33:13:080201:398	д. Ларионово	39 000	22 330 000
33:13:080201:399	д. Ларионово	39 000	22 330 000
ИТОГО			44 660 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки отдельного участка, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», по мнению оценщика, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой справедливой стоимости.

[3] НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д,, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-7 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»в настоящем отчёте применяются следующие термины и определения:

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.
2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
4. **Итоговая величина стоимости –** стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
8. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
10. **Рыночная стоимость**. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;

- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. **Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:**

- ✓ инвестиционная стоимость;
- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

Инвестиционная стоимость– это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении *инвестиционной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учёт возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость– это расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении *ликвидационной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учёта иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

12. **Подходы к оценке (ФСО-1 раздел III):**

- ✓ *Сравнительный подход*–совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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.В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
- ✓ *Доходный подход*–совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.
- ✓ *Затратный подход*–совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В

рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

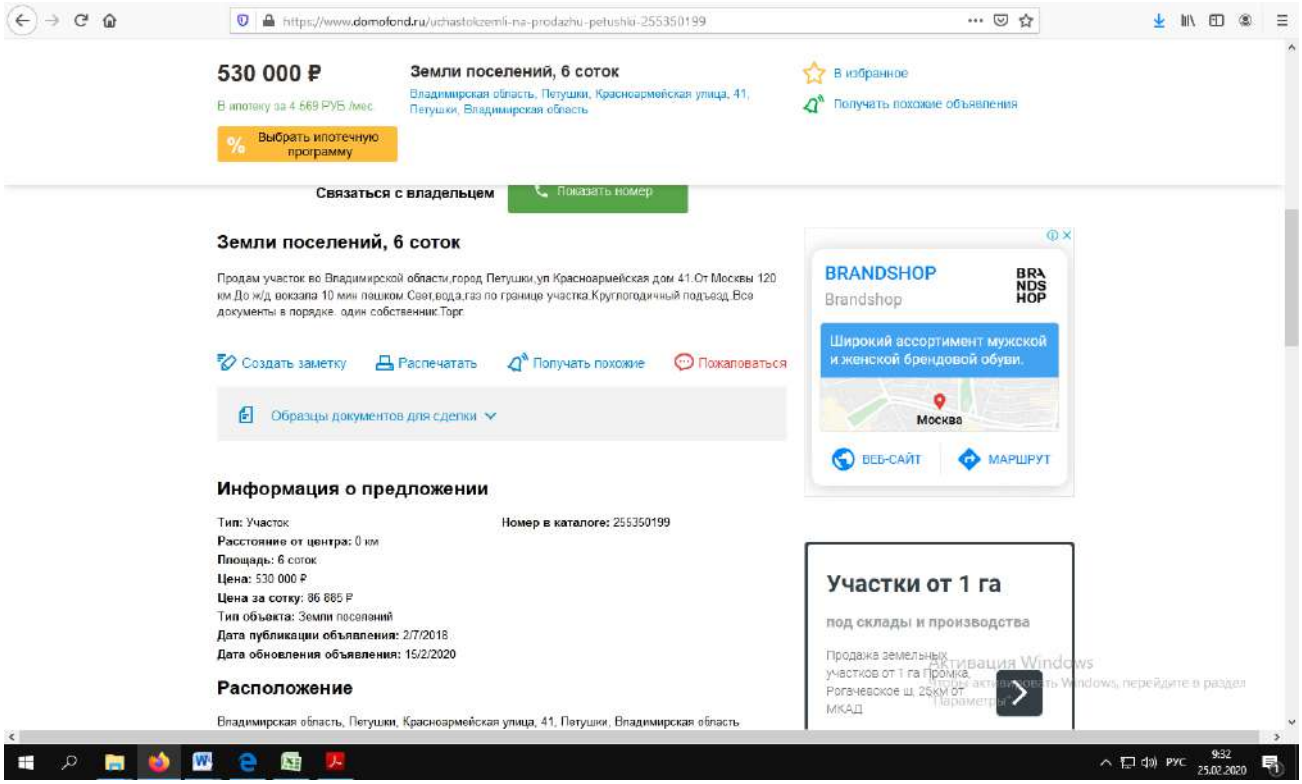
Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относится - *земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.*

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

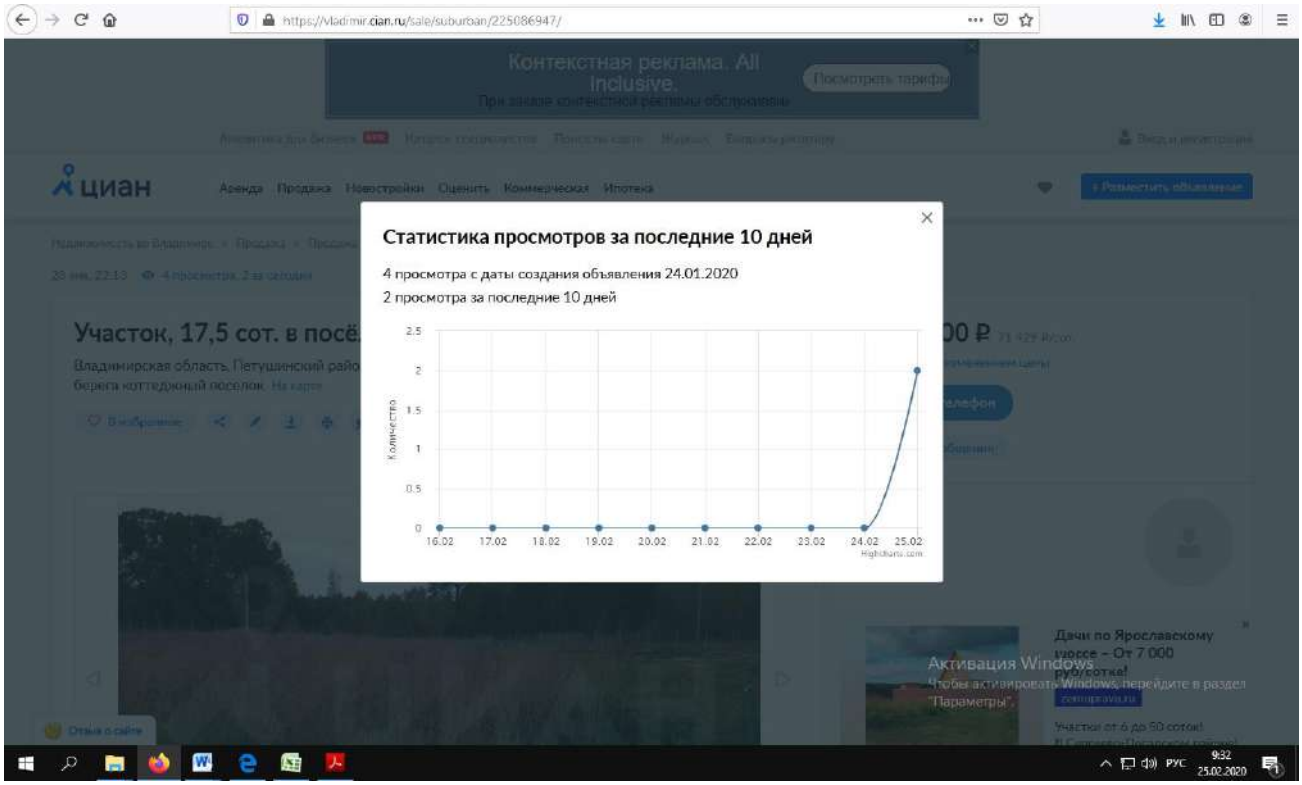
- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

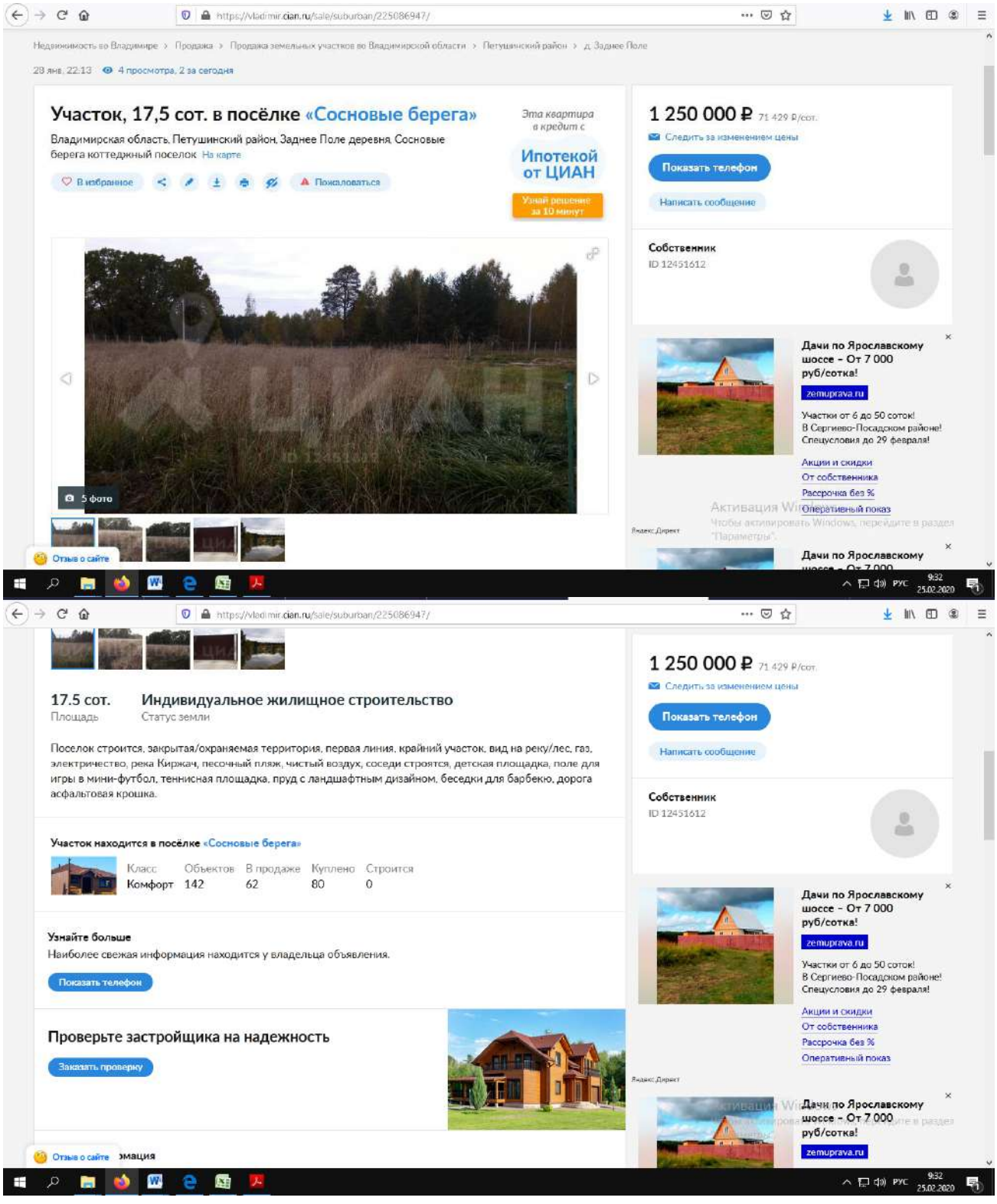
СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

Аналог 1

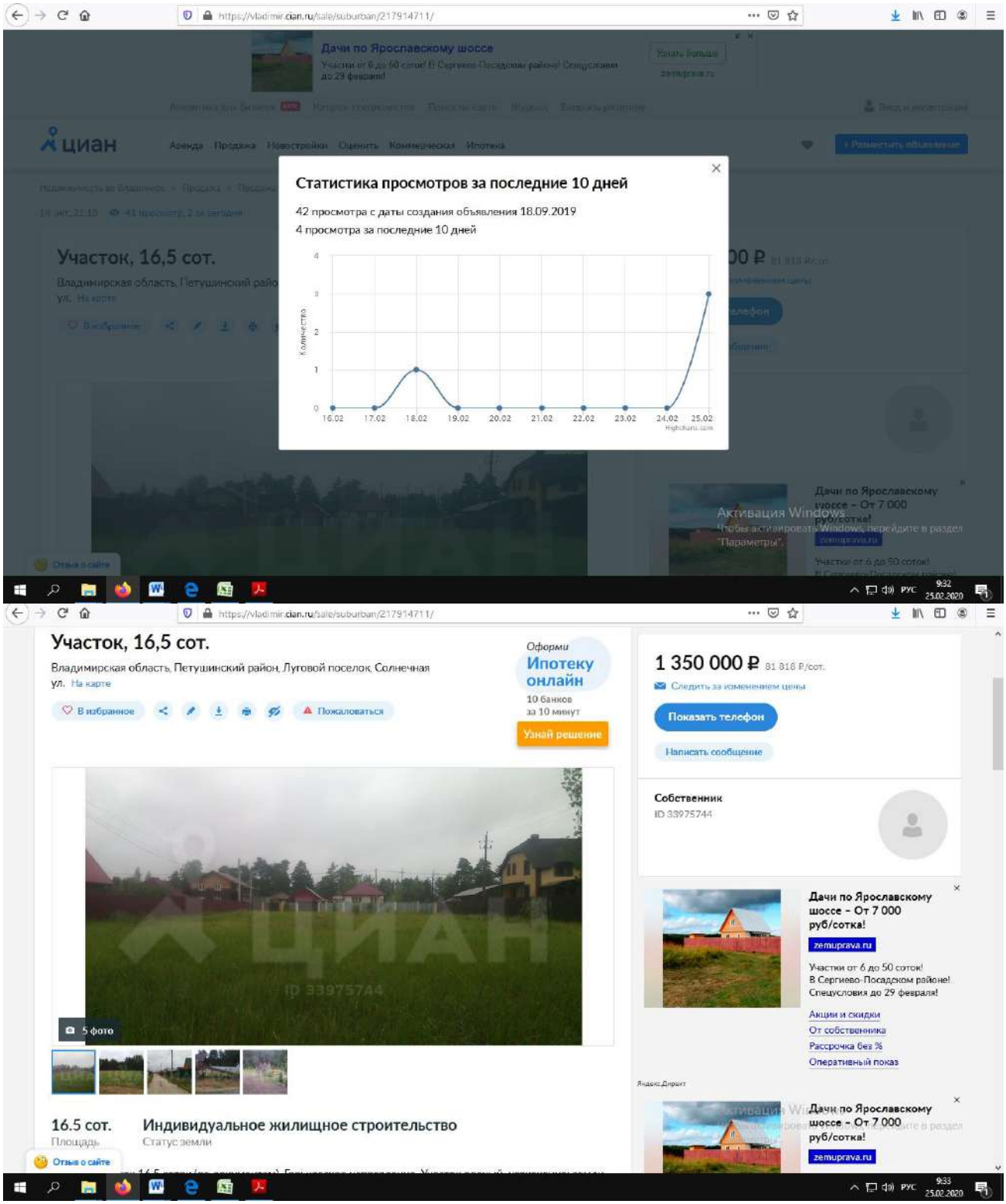


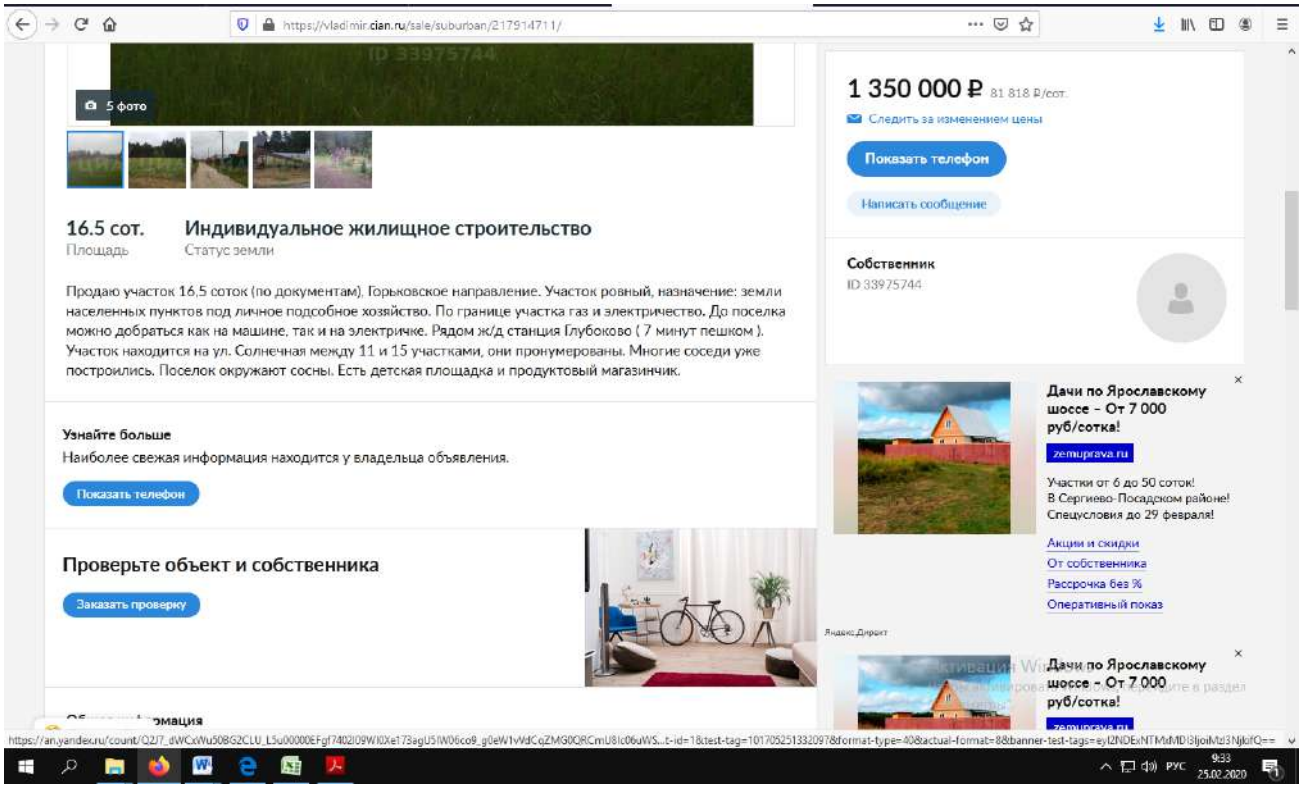
Аналог 2




https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/225086947/
Недвижимость во Владимире › Продажа › Продажа земельных участков во Владимирской области › Петушинский район › д. Заднее Поле
28 янв, 22:13 4 просмотра, 2 за сегодня
Участок, 17,5 сот. в посёлке «Сосновые берега»
Владимирская область, Петушинский район, Заднее Поле деревня, Сосновые берега коттеджный поселок На карте
В избранное
Пожаловаться
Эта квартира в кредит с
Ипотекой от ЦИАН
Узнай решение за 10 минут
1 250 000 ₽ 71 429 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение
Собственник
ID 12451612
5 фото
Отзыв о сайте
Дачи по Ярославскому шоссе – От 7 000 руб/сотка!
zemuprava.ru
Участки от 6 до 50 соток!
В Сергиево-Посадском районе!
Спецусловия до 29 февраля!
Акции и скидки
От собственника
Рассрочка без %
Оперативный показ
Яндекс.Директ
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
Дачи по Ярославскому
РУС
9:32
25.02.2020
https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/225086947/
17.5 сот.
Площадь
Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли
Поселок строится, закрытая/охраняемая территория, первая линия, крайний участок, вид на реку/лес, газ, электричество, река Киржач, песочный пляж, чистый воздух, соседи строятся, детская площадка, поле для игры в мини-футбол, теннисная площадка, пруд с ландшафтным дизайном, беседки для барбекю, дорога асфальтовая крошка.
Участок находится в посёлке «Сосновые берега»
Класс Комфорт
Объектов 142
В продаже 62
Куплено 80
Строится 0
Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон
Проверьте застройщика на надежность
Заказать проверку
1 250 000 ₽ 71 429 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение
Собственник
ID 12451612
Дачи по Ярославскому шоссе – От 7 000 руб/сотка!
zemuprava.ru
Участки от 6 до 50 соток!
В Сергиево-Посадском районе!
Спецусловия до 29 февраля!
Акции и скидки
От собственника
Рассрочка без %
Оперативный показ
Яндекс.Директ
Отзыв о сайте
РУС
9:32
25.02.2020

Аналог 3


Статистика просмотров за последние 10 дней
42 просмотра с даты создания объявления 18.09.2019
4 просмотра за последние 10 дней
Участок, 16,5 сот.
Владимирская область, Петушинский район, Луговой поселок, Солнечная ул.
1 350 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Собственник
Дачи по Ярославскому шоссе – От 7 000 руб/сотка!
zemuprava.ru
16.5 сот.
Площадь
Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли


https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/217914711/
ID 33975744
5 фото
1 350 000 ₽ 81 818 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение
Собственник
ID 33975744
16.5 сот.
Площадь
Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли
Продаю участок 16,5 соток (по документам). Горьковское направление. Участок ровный, назначение: земли населенных пунктов под личное подсобное хозяйство. По границе участка газ и электричество. До поселка можно добраться как на машине, так и на электричке. Рядом ж/д станция Глубоково (7 минут пешком). Участок находится на ул. Солнечная между 11 и 15 участками, они пронумерованы. Многие соседи уже построились. Поселок окружают сосны. Есть детская площадка и продуктовый магазинчик.
Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон
Проверьте объект и собственника
Заказать проверку
Дачи по Ярославскому шоссе - От 7 000 руб/сотка!
zemuprava.ru
Участки от 6 до 50 соток!
В Сергиево-Посадском районе!
Спецусловия до 29 февраля!
Акции и скидки
От собственника
Рассрочка без %
Оперативный показ
Яндекс.Директ
Дачи по Ярославскому шоссе - От 7 000 руб/сотка!
zemuprava.ru
РУС
9:33
25.02.2020

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 19 » сентября 2019 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0026528 *

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0071

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 106148

Настоящий диплом выдан Светлакову Василию Ивановичу

в том, что он(а) с 20 декабря 2000 г. по 30 ноября 2001 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Высшей школе приватизации и предпринимательства; институте по (и) Оценке стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 ноября 2001 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Светлакова Василия Ивановича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (декан)

Город Москва 2001

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru ИНН 7728178835 КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-003213/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003213/19 от 19.03.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Светлаков Василий Иванович***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «21» апреля 2019 г. по «20» апреля 2020 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
м.п.
«19» марта 2019г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

_____ *(Светлаков В.И.)*
«19» марта 2019г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1 « 18 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 18 » сентября 2017 г. № 8

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 18 » сентября 2020 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «А». Лицензия № 05-05-08/003 ФНС РФ. ТО № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Владимирской области

Дата выдачи: "16" января 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 24.12.2007г., заключенный в простой письменной форме между Кузьминовой Н.С. и Ушановой Е.В

Субъект (субъекты) права: Ушанова Елена Владимировна, дата рождения 20.03.1975г., место рождения: г.Москва, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 00 № 111762, выдан 15.09.2000г. ОВД "Черемушки" города Москвы; адрес места жительства: Россия, г.Москва, ул.Новочеремушкинская, д.62, корп.1, кв.111

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 39000 кв. м, адрес объекта: участок находится примерно в 850 м по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Владимирская , р-н Петушинский, д. Ларионово

Кадастровый (или условный) номер: 33:13:08 02 01:0399

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" января 2008 года сделана запись регистрации № 33-33-13/030/2007-475

Регистратор Л.А. Смурова

м.п.

Серия 33 АК № 359830 *

КОПИЯ ВЕРНА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Владимирской области

Дата выдачи: "25" января 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 14.01.2008г., заключенный в простой письменной форме между Жигаловой Т.В. и Ушановой Е.В

Субъект (субъекты) права: Ушанова Елена Владимировна, дата рождения 20.03.1975г., место рождения: г.Москва, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 00 № 111762, выдан 15.09.2000г. ОВД "Черемушки" города Москвы; адрес места жительства: Россия, г.Москва, ул.Новочеремушкинская, д.62, корп.1, кв.111

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства , общая площадь 39000 кв. м, адрес объекта: участок находится примерно в 770 м по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Владимирская , р-н Петушинский, д. Ларионово

Кадастровый (или условный) номер: 33:13:08 02 01:0398

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" января 2008 года сделана запись регистрации № 33-33-13/005/2008-072

Регистратор Мишина С.М. (подпись)

Серия 33 АК № 329111

КОПИЯ ВЕРНА

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 19 » сентября 2019 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0026528

Свидетельство Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» является его собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения членства оценщика в РОО и исключе саморегулируемой организации оце случае изменения паспортных данных

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
85 (восемьдесят пять)
листов

ООО «Н.Т.ГРАФ», г. Москва, 2017 г., уровень В