



443100, г. Самара,
ул. Галактионовская, д.150, 4 этаж
Телефон (846) 337-55-18
337-55-41

E-mail: office@aointellect.ru

Web: www.aointellect.ru

Утверждаю

Директор ООО «Агентство
оценки «Интеллект»

Шевяков Д.В.

«13» декабря 2019 г.



Отчет № 049

Об определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости – земельных участков, расположенных по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. «Приволжский».

Дата оценки: 13.12.2019 г.

Дата составления отчета: 13.12.2019 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ИНТЕЛЛЕКТ»

Самара
2019г.





443100, г. Самара,
ул. Галактионовская, д.150, 4
этаж
Телефон (846) 337-55-18
337-55-41

E-mail: office@aointellect.ru

Web: www.aointellect.ru

Об определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости – земельных участков, расположенных по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. «Приволжский»

Дата оценки: 13.12.2019 г.

Дата составления отчета: 13.12.2019 г.

В соответствии с заданием на оценку № 7 от 22.11.2019г. к договору №2-ЖН о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 10.06.2016г., нами произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости права объектов недвижимости-земельных участков, расположенных по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. «Приволжский».

Объектами оценки являются: земельные участки в количестве 154 штук общей площадью 155 844 кв.м., отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство. Земельные участки размежеваны по 8-12 соток. Подробный перечень земельных участков с указанием адресов, кадастровых номеров и общей площади представлен в соответствующих разделах отчета.

Вид оцениваемого права: право общей долевой собственности.

Вид объекта оценки: Объекты недвижимости – земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство.

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Задача оценки (предполагаемое использование отчета об оценке): Определение стоимости объекта оценки производится для целей определения стоимости чистых активов.

Оценка произведена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральными стандартами оценки (ФСО №1-3), утвержденными МЭРТ РФ 20.07.2007 приказами №254-256 и Федеральным стандартом оценки №7, утвержденным приказом МЭРТ №611 от 25.09.2014. Обращаем Ваше внимание на то, что

это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Также обращаем Ваше внимание на то, что при выполнении настоящего отчета учитывались положения Международного стандарта финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости», устанавливающего тождественность между рыночной стоимостью, определяемой Федеральными стандартами оценки РФ и справедливой стоимостью, определяемой Международными стандартами оценки.

Дата осмотра объекта: 13.12.2019 г.

Дата оценки объекта: 13.12.2019 г.

Дата составления отчета: 13.12.2019 г.

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объектов, мы пришли к заключению, что стоимость оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки составляет:

<i>№</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Кадастровый номер или (условный) номер</i>	<i>Общая площадь, м²</i>	<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. Без учета НДС.</i>
1.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 1.	63:32:1602001:194	1 245,00	265 036р.
2.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 2.	63:32:1602001:199.	1 136,00	241 832р.
3.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 3.	63:32:1602001:195.	1 232,00	262 268р.
4.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 4.	63:32:1602001:208	1 136,00	241 832р.
5.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 5.	63:32:1602001:196	1 219,00	259 501р.
6.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 6.	63:32:1602001:240	1 136,00	241 832р.
7.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под	63:32:1602001:197	1 206,00	256 733р.

149.	по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 154. Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 156.	63:32:1602001:278	887,00	188 825р.
150.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 157.	63:32:1602001:279	894,00	190 315р.
151.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 158.	63:32:1602001:280	895,00	190 528р.
152.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 159.	63:32:1602001:281	888,00	189 037р.
153.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 160.	63:32:1602001:282	897,00	190 953р.
154.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 98.	63:32:1602001:291	894,00	190 315р.
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.				33 176 104р.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор
ООО «Агентство оценки «Интеллект»

Оценщик



ШЕВЯКОВ Д. В.

ШЕВЯКОВ Д.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	20
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	20
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	20
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	20
1.5. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	21
1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	23
1.7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	23
1.8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	25
1.9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	27
1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	29
1.11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
1.12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	40
1.13. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	40
1.14. СТАНДАРТЫ АССОЦИАЦИИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ» В ЧАСТИ ДОПОЛНЯЮЩЕЙ И НЕ ПРОТИВОРЕЧАЮЩЕЙ ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТАМ ОЦЕНКИ. 41	41
1.15. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
1.16. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ.....	56
1.17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	57
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	73
2.1. Краткое описание Самарской области.....	73
2.2. Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2018-2019 гг.	75
2.2.1. Региональные показатели.....	75
2.2.2. Показатели Самарской области и г.о. Самара.....	77
2.3. Информация о политических, экономических и законодательных факторах, оказывающих влияние на развитие земельного рынка Самарской области	81
2.3.1. Закон о земельных участках — новые изменения с 2018 года	81
2.3.2. Изменения в земельном законодательстве в 2019 году	82
2.4. Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области	84
2.4.1. Распределение земельного фонда по категориям земель.....	84

2.5. Распределение земель Самарской области по формам собственности и принадлежности РФ, субъекту РФ и муниципальному образованию	97
2.6. Земли населенных пунктов Самарской области под жилищное строительство	102
2.6.1. Земли населенных пунктов Самарской области под ИЖС.....	102
3.1.1. Земли населенных пунктов Самарской области под строительство коттеджных поселков и многоэтажное жилищное строительство	112
3.2. Земли населенных пунктов Самарской области под садоводство	117
3.3. Основные показатели рынка земельных участков Самарской области под ИЖС и садоводство.....	126
3.4. Состояние строительного сектора Самарской области.....	128
3.5. Первичный рынок жилой недвижимости Самарской области	129
3.6. Вторичный рынок жилой недвижимости Самарской области	132
3.7. Состояние рынка многоквартирного жилья в г. Тольятти.....	140
3.7.1. Краткое описание г. Тольятти	140
3.7.2. Состояние рынка первичного жилья г. Тольятти	142
3.7.3. Состояние рынка вторичной жилой недвижимости г. Тольятти	146
3.8. Общие сведения о рынке индивидуальных жилых домов Самарской области.....	151
3.9. Сегмент продажи индивидуальных жилых домов Самарской области	156
3.10. Состояние рынка индивидуальных домов г. Тольятти	168
3.11. Основные показатели рынка жилой недвижимости Самарской области	170
3.12. Анализ местоположения объекта.....	173
3.13. Анализ наиболее эффективного использования.....	180
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	181
3.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки	181
3.2. Основные понятия и определения.....	184
3.3. Принципы оценки	187
3.4. Источники информации и полнота исследования	191
3.5. Процесс оценки	192
3.6. Методы оценки стоимости земельных участков	194
3.7. Определение стоимости земельного участка	196
3.7.1. Применение доходного подхода к оценке земельных участков.....	196
3.7.2. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом к оценке.....	218
4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	224
5. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ.....	226
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	242

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Объекты недвижимости – земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющие вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство в количестве 154 штук.

№	Объект оценки	Кадастровый номер или (условный) номер	Общая площадь, м ²
	Земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство в количестве 154 штук.	Кадастровые номера каждого из объектов оценки указаны в разделе 1.15 настоящего отчета	155 844 м ²

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Кадастровый номер или (условный) номер	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом, руб./кв.м.	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом, руб./кв.м.	Рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом, руб./кв.м.
Земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство в количестве 154 штук, общей площадью 155 844 м ²	Кадастровые номера каждого из объектов оценки указаны в разделе 1.15 настоящего отчета	не определялась	214,59	211,74

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, выраженная в валюте РФ, руб.	33 176 104р.
--	--------------

1.4. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 7 от 22.11.2019г. к договору №2-ЖН о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 10.06.2016г.
---------------------------------	---

1.5. Задание на оценку		
1) Объект оценки	Объекты недвижимости – земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющие вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство.	
Наименование объекта недвижимости	Общая площадь, м²	Документ, устанавливающий характеристики объекта оценки
Земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство в количестве 154 штук.	155 844 м ²	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки приведен в разделе 1.11 настоящего отчета.
2) Оцениваемые права на объект оценки:	Право общей долевой собственности	
3) Ограничения и обременения права	Изложены в разделе 1.15 настоящего отчета	
4) Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости»)	
5) Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение стоимости объекта оценки производится для целей определения стоимости чистых активов.	
6) Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.</p> <p>Настоящий отчет может применяться лишь в полном объеме и только для указанных в нем целей.</p> <p>Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта</p>	

7) Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. Величина рыночной стоимости определяется с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости») как справедливая стоимость.
8) Дата оценки	13.12.2019 г.
9) Срок проведения оценки	До 13.12.2019 г.
10) Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в подразделе 1.9 настоящего отчета

1.6. Заявление о соответствии

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают следующее:

- утверждения о фактах, представленных в отчете, правильны и основаны на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- оценщик произвел обследование имущества лично;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- отчет является конфиденциальным для Оценщика и Заказчика, Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
- отчет не подлежит публикации целиком или по частям, публикация ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без письменного согласия оценщика.

Оценщик

ШЕВЯКОВ Д.В.

1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Работа по оценке имущества выполняется в следующей последовательности:

- предварительное ознакомление с объектом оценки;
- составление договора и задания на оценку;

- осмотр объекта, сбор, обработка и анализ информации, необходимой для оценки;
- определение стоимости объекта оценки с применением стандартных подходов и методов оценки;
- оформление результатов оценки.

На этапе предварительного ознакомления с объектом оценки решаются следующие вопросы:

- определение общих характеристик оцениваемой собственности, наличия, состава и достаточности для целей оценки технической, рыночной, финансовой, бухгалтерской и другой документации и информации;
- определение состава оцениваемых прав собственности и согласование окончательной формулировки состава оцениваемых прав с Заказчиком;
- определение класса, категории объекта оценки, цели и вида стоимости;
- выявление возможного конфликта интересов и соответствия квалификации оценщика.

Техническое задание на оценку составляется в соответствии с требованиями ФСО № 1, №7 и включается в договор на выполнение оценки.

Осмотр объекта осуществляется оценщиком с описанием его характеристик, конструктивных элементов и их физического состояния.

В общем случае для обоснованного заключения о стоимости недвижимого имущества необходимо проанализировать:

- местоположение объекта с учетом социально-экономической ситуации в регионе;
- состояние рынка недвижимости;
- характеристики объекта оценки;
- наиболее эффективное использование объекта оценки.

Выводы по данному разделу информации должны обосновывать позиционирование объекта оценки на рынке, определение наиболее вероятного типичного покупателя и его инвестиционную мотивацию.

При анализе местоположения объекта оценки необходимо проанализировать:

- характер окружающего типа землепользования;
- транспортную доступность;
- инженерные сети и коммунальное обслуживание;

- социальную инфраструктуру;
- экономическое местоположение;
- экологическое состояние района;
- социальную репутацию и криминогенную обстановку.

Выводы по данному разделу информации должны обосновывать положительные и отрицательные характеристики местоположения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

При анализе рынка недвижимости необходимо проанализировать:

- структуру и участников рынка недвижимости;
- среднее время на оформление сделок;
- общее количество и динамику изменения предложения отдельных видов недвижимости по данным открытой печати;
- наличие специализированных структур, ведущих анализ, обработку и публикацию рыночной информации;
- позицию органов местной власти по отношению к развитию рыночных отношений в сфере недвижимости;
- наличие местных и федеральных нормативных актов, ограничивающих, либо стимулирующих развитие рынка недвижимости;
- факторы спроса и предложения по отдельным сегментам рынка недвижимости.

Выводы по данному разделу информации должны обосновывать текущее и перспективное позиционирование объекта оценки на рынке с учетом возможного альтернативного использования.

Определение стоимости объекта оценки в общем случае производится в соответствии с целью оценки и видом стоимости с применением стандартных подходов и видов оценки.

Результаты работы по оценке предоставляются в виде отчета об оценке, который оформляется в соответствии с ФСО № 3.

1.8. Сведения об оценщике и заказчике оценки

Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Оценщик	Шевяков Денис Владимирович
ИНН	631900765602
Диплом о переподготовке по курсу	ПП № 106505, выдан 29.03.2002 г.,
«Оценка действующего»	Свидетельство о повышении квалификации,

предприятия (бизнеса)»	регистрационный номер ОД-1218, выдано 10.04.2014г.
Учебное заведение	НОУ ВПО «Самарский институт –высшая школа приватизации и предпринимательства» (г. Самара)
Стаж оценочной деятельности	С 1998 года
Документ, подтверждающий членство в СРО	Свидетельство регистрационный № 000885 от 28.12.2007г. Ассоциации СРО «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Полис страхования ответственности оценщика	№ 46350010-134-08-19 застрахован на сумму 5 600 000 рублей с 13.08.2019 г. по 12.08.2020 г. включительно. Страховые риски – все.
Трудовой договор	№1 от 23.05.2002
Организационно-правовая форма и полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Интеллект»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор	1036300897753, дата присвоения 17.05.2002 г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	443100, Самара, Галактионовская, 150, 4 этаж
Юридический адрес	443016, Самара, Ставропольская, 86
Полис страхования ответственности юридического лица	Полис ПАО СК «Росгосстрах» № 2/134-19-07 застрахован на сумму 5 000 000 рублей с 20.03.2019 г. по 19.03.2020 г. включительно, страховые риски – все.
Информация обо всех	Не привлекались

привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	
--	--

Сведения о заказчике и собственнике

Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Жилая недвижимость 01.10»
Юридический адрес:	123001, г.Москва, ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
ИНН / КПП	7728142469/770301001
ОГРН	1027739292283
Руководитель	Антипов Н.Н.
Собственники	Владельцы инвестиционных паев – Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Жилая недвижимость 01.10», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оценщик не обязан проводить экспертизу подлинности прав на оцениваемую собственность.

3. Представленное Заказчиком право оцениваемой собственности считается достоверным.
4. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
5. Оценщик не обязан приводить точные иллюстрированные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все они включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
6. От оценщика не требуется появляться в суде, или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
9. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

1.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

<i>Наименование</i>	<i>Источник получения</i>
Рыночная стоимость воспроизводства объектов недвижимости	УПСС 1.5.-002 «Самарский центр ценообразования в строительстве», 31 квартал 2019 года
Расчет рыночной стоимости земельного участка	Интернет-портал www.avito.ru

1.11. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
2. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
3. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
4. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
5. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
6. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
7. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
8. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
9. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
10. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016

96. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
97. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
98. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
99. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
100. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
101. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
102. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
103. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
104. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
105. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
106. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
107. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016

108. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
109. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
110. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
111. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
112. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
113. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
114. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
115. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
116. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
117. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
118. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016

119. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
120. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
121. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
122. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
123. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
124. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
125. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
126. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
127. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
128. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
129. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016

130. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
131. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
132. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
133. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
134. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
135. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
136. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
137. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
138. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
139. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
140. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016

141. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
142. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
143. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
144. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
145. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
146. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
147. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
148. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
149. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
150. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
151. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016

152. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
153. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
154. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016

1.12. Применяемые при проведении оценки нормативные акты Российской Федерации

1. Конституция РФ
2. Гражданский кодекс РФ
3. Налоговый кодекс РФ

1.13. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении оценки данного объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков (СРО РОО), являющиеся обязательными к применению членами саморегулируемой организации.

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.06.1998 (в ред. От 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в РФ»
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 254

5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-Р
8. «Методические рекомендации по оценке стоимости земли» (методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол № 1 от 12 ноября 2004 года). Автор: доктор экономических наук, профессор Медведева О. Е.

1.14. Стандарты Ассоциации Саморегулируемой Организации «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков» в части дополняющей и не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

1. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»
2. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости»
3. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке»
4. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 «Оценка недвижимости»

1.15. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Идентификация объекта оценки заключается в установлении соответствия между объектом оценки и записями в правоустанавливающих документах. При проведении идентификации особое внимание уделяется установлению параметров, необходимых для проведения оценки: год постройки (выпуска), возраст, нормативный срок эксплуатации, отработанный ресурс и техническое состояние объекта оценки на дату оценки.

Сведения об объектах оценки

№	Объект оценки	Кадастровый	Общая	Правоустанавливающий
---	---------------	-------------	-------	----------------------

153.	поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 159. Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 160.	63:32:1602001:282	897,00	прав от 23.09.2016 Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
154.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 98.	63:32:1602001:291	894,00	Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016

Далее приводится описание характеристик, общих для оцениваемых участков.

Категория участка	земельного	Земли населенных пунктов
Вид использования	разрешенного	Для малоэтажного жилищного строительства
Вид права		Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения права)		Доверительное управление
Срок, на который установлено обременение		С 24.06.2010 до 30.06.2020
Текущее использование объекта		По назначению
Коммуникации		Отсутствуют

1.16. Применение подходов

Традиционно для определения рыночной стоимости применяются три подхода к оценке: затратный подход, доходный подход и сравнительный подход.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которого инвестор не заплатит сумму большую, чем приобретение земельного участка и воспроизводства на нем здания идентичного объектам оценки.

Таким образом, применение затратного подхода сводится к определению рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости воспроизводства объекта идентичного объектам оценки и учете в ней всех видов износа.

Сутью доходного подхода является установление соответствия между полезностью объекта оценки, выражаемой в величине потенциального дохода от его использования и стоимостью объекта для потенциального инвестора.

Доходный подход целесообразно использовать только для объектов, представленных на рынке аренды общепромышленных объектов недвижимости, а именно гаражей, складов, столярного цеха, и т. д.

Сравнительный подход позволяет определить рыночную стоимость объекта оценки путем сравнения объекта оценки с аналогичными объектами, выставленными на продажу на вторичном рынке. Установление соответствия между объектом оценки и объектами сравнения достигается путем внесения корректировок, компенсирующих отличия между ними.

Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке

Объекты оценки представляют собой невоспроизводимые активы – земельные участки. В таких условиях определение рыночной стоимости воспроизводства и учет в ней всех видов износа физически невозможен. Принимая во внимание данный довод, нами было принято решение об отказе от применения затратного подхода.

Рыночная стоимость объектов оценки определена по результатам применения доходного подхода.

1.17. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки

В результате проведенного исследования первичного и вторичного рынка и произведенных на основании полученных данных расчетов нами определена рыночная стоимость объектов оценки.

<i>№</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Кадастровый номер или (условный) номер</i>	<i>Общая площадь, м²</i>	<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. Без учета НДС.</i>
1.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 1.	63:32:1602001:194	1 245,00	265 036р.
2.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 2.	63:32:1602001:199.	1 136,00	241 832р.
3.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок №	63:32:1602001:195.	1 232,00	262 268р.

124.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 125.</p> <p>Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 127.</p>	63:32:1602001:252	1 136,00	241 832р.
125.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 128.</p>	63:32:1602001:254	1 136,00	241 832р.
126.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 129.</p>	63:32:1602001:253	1 136,00	241 832р.
127.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 130.</p>	63:32:1602001:271	1 136,00	241 832р.
128.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 131.</p>	63:32:1602001:337	879,00	187 122р.
129.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 132.</p>	63:32:1602001:355	879,00	187 122р.
130.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 133.</p>	63:32:1602001:333	879,00	187 122р.
131.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 134.</p>	63:32:1602001:348	879,00	187 122р.
132.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 135.</p>	63:32:1602001:300	894,00	190 315р.
133.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 136.</p>	63:32:1602001:302	894,00	190 315р.
134.	Земельный участок категории земель населенных	63:32:1602001:303	894,00	190 315р.

145.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 151.	63:32:1602001:339	879,00	187 122р.
146.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 152.	63:32:1602001:338	857,00	182 438р.
147.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 153.	63:32:1602001:334	879,00	187 122р.
148.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 154.	63:32:1602001:335	866,00	184 354р.
149.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 156.	63:32:1602001:278	887,00	188 825р.
150.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 157.	63:32:1602001:279	894,00	190 315р.
151.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 158.	63:32:1602001:280	895,00	190 528р.
152.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 159.	63:32:1602001:281	888,00	189 037р.
153.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 160.	63:32:1602001:282	897,00	190 953р.
154.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 98.	63:32:1602001:291	894,00	190 315р.
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.				33 176 104р.

Директор

ООО «Агентство оценки «Интеллект»

**Действительный член Ассоциации СРО
«Национальная коллегия специалистов-
оценщиков»**

**Оценщик, сертифицированный по II уровню
компетентности Европейских стандартов
оценки**



ШЕВЯКОВ Д.В.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

2.1. Краткое описание Самарской области

Самарская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Самара.

Граничит на западе с Саратовской и Ульяновской областями, на юго-востоке с Оренбургской областью, на севере с Республикой Татарстан, а также на юге с Казахстаном в единственной точке. Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

Образована 14 мая 1928 года как Средневожская область. В 1929 году переименована в Средневожский край, в 1935 году — в Куйбышевский край. В период с 5 декабря 1936 года по 25 января 1991 года называлась Куйбышевской областью.

Область расположена в юго-восточной части европейской территории России, в среднем течении Волги, по обеим её сторонам. Это пятый по площади регион Поволжья — занимает территорию площадью 53,6 тыс. км², что составляет 0,31 % территории России. Область протянулась с севера на юг на 335 км, а с запада на восток — на 315 км. Самая южная точка области лежит на границе с Казахстаном (51°47' с. ш. и 50°47' в. д.), самая северная — на границе с республикой Татарстан (54°41' с. ш. и 51°23' в. д.). Крайняя западная точка лежит на границе с Ульяновской областью (53°22' с. ш. и 47°55' в. д.), а крайняя восточная — на границе с Оренбургской областью (54°20' с. ш. и 52°35' в. д.). Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

Численность населения области по данным Росстата составляет 3 183 729 чел. (2019г.). Плотность населения — 59,44 чел./км² (2019). Городское население — 80,23% (2018).

До 80% населения проживает в зоне третьей по численности в России Самарско-Тольяттинской Агломерации.



Местоположение Самарской области на карте России



Административные центры Самарской области

Административно-территориальное устройство

Согласно Уставу Самарской области, субъект РФ делится на следующие административно-территориальные единицы:

- 10 городов областного значения
- 27 районов

Муниципальное устройство

В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц области, регион включает соответственно следующие муниципальные образования по состоянию на 1 января 2016 года:

- 10 городских округов
- 27 муниципальных районов, в том числе 12 городских поселений и 284 сельских поселений.

Города областного значения (городские округа) области: Самара, Жигулёвск, Кинель, Новокуйбышевск, Октябрьск, Отрадный, Похвистнево, Сызрань, Тольятти, Чапаевск.

Районы (муниципальные районы) области: Алексеевский район, Безенчукский район, Богатовский район, Большеглушицкий район, Большечерниговский район, Борский район, Волжский район, Елховский район, Исаклинский район, Камышлинский район, Кинель-Черкасский район, Кинельский район, Клявлинский район, Кошкинский район, Красноармейский район, Красноярский район, Нефтегорский район, Пестравский район, Похвистневский район, Приволжский район, Сергиевский район, Ставропольский район, Сызранский район, Хворостянский район, Челно-Вершинский район, Шенталинский район, Шигонский район.

2.2. Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2018-2019 гг.

2.2.1. Региональные показатели

Объем ВВП России за январь 2019г. составил в текущих ценах 103626,6 млрд.рублей.

Индекс промышленного производства в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. составил 101,1%, по сравнению с декабрем 2018г. - 78,5%, из него в добыче полезных ископаемых – в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. составил 104,8%, по сравнению с декабрем 2018г. - 95,1%; в обрабатывающих производствах – в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. составил 99,0%, по сравнению с декабрем 2018г. - 68,6%.; в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. составил 101,3%, по сравнению с декабрем 2018г. - 99,8%.; в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. составил 97,2%, по сравнению с декабрем 2018г. - 80,0%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2019г. составил 434,7 млрд.рублей, или 100,1 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Оборот розничной торговли в январе 2019г. составил 2489,3 млрд.рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

В ноябре 2018г. оборот розничной торговли на 94,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,6% (в ноябре 2017г. - 93,3% и 6,7% соответственно).

В январе 2019г. оборот розничной торговли на 94,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,6% (в январе 2018г. - 93,9% и 6,1% соответственно).

Оборот оптовой торговли. В январе 2019г. оборот оптовой торговли составил 5688,1 млрд.рублей, или 93,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 693,1 млрд.долларов США (43344,3 млрд.рублей), в том числе экспорт - 444,0 млрд.долларов (27768,3 млрд.рублей), импорт - 249,1 млрд.долларов (15576,0 млрд.рублей).

В январе 2019г. объем денежных доходов населения сложился в размере 3598,0 млрд.рублей и увеличился на 4,2% по сравнению с январем 2018 года. Денежные расходы населения в январе 2019г. составили 3842,7 млрд.рублей и увеличились на 4,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 3622,9 млрд.рублей, что на 8,9% больше, чем в январе 2018 года. За этот период сбережения населения уменьшились на 467,3 млрд.рублей против их уменьшения в январе 2018г. на 281,4 млрд.рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. снизились на 1,3%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2019г., по оценке, составила 41120 рублей и по сравнению с январем 2018г. выросла на 5,2%.

По итогам обследования в январе 2019г. численность рабочей силы составила 74,9 млн.человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 71,2 млн.человек были заняты в экономике и 3,7 млн.человек не имели занятия, но активно его

искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По предварительной оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2019г. составила 146,8 млн.человек. За 2018г. численность населения сократилась на 93,5 тыс.человек, или на 0,06% (за 2017г. - увеличилась на 76,1 тыс.человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 57,2% компенсировал естественную убыль населения.

В целом в России в 2018г. число умерших превысило число родившихся на 13,7%, в 26 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,9 раза.

Естественный прирост населения в 2018г. зафиксирован в 21 субъекте Российской Федерации (в 2017г. - в 27 субъектах).

Объем доходов федерального бюджета в 2018г. составил 102,7% от прогнозируемого на 2018г. объема, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов" с учетом Федерального закона от 29.11.2018 № 458-ФЗ.

2.2.2. Показатели Самарской области и г.о. Самара

Социально-экономическую ситуацию в Самарской области в 2018 году можно охарактеризовать как достаточно стабильную. После снижения основных показателей на протяжении последних лет регион перешел в зону экономического роста. Отмечается увеличение производства в обрабатывающих отраслях. Впервые за последние три года возросли инвестиции в основной капитал.

Подведены итоги работы Правительства Самарской области за девять месяцев 2018 года. Отмечается, что регион перешёл в зону экономического роста: индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-ноябре 2018 составил 102,4%.

По сведению руководителя областного минэкономразвития, в Самарской области удалось достичь минимального за последние годы уровня безработицы. Важнейшие характеристики благосостояния населения, в числе которых реальные доходы граждан, оборот розничной торговли, демонстрируют рост.

По реальным доходам населения и темпам роста платных услуг Самарская область вышла в лидеры по Приволжскому федеральному округу. Ожидается, что по итогам этого года объем валового регионального продукта (ВРП) увеличится на 1,1% по сравнению с 2017 годом в сопоставимых ценах и составит около 1,5 трлн рублей.

В марте 2019 г. в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с мартом прошлого года 103,4 процента, и с февралем 2019 г. – 108,2 процента. В первом квартале предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 2,8 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2019 года составил 5345,1 млн. рублей, или 86,9% (в сопоставимых ценах) к марту 2018 года и 126,1% к февралю текущего года; в январе–марте 2019 года – 13531,1 млн. рублей, или 62,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Объем услуг связи в 2018 году составил 37,1 млрд. рублей, в том числе от оказания услуг населению – 18,3 млрд. рублей.

В январе-марте 2019 года субъекты малого предпринимательства формировали 54,8% оборота оптовой торговли.

В марте 2019 года оборот розничной торговли на 95,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,3%.

Развитие региона, а также его положение в стране и мире, зависит от создания и внедрения инновационных технологий. В 2018 г. Самарская область входит в десятку инновационно-развитых субъектов России. В 2018 г. на научные исследования было направлено более 202 млн. рублей, поддержано 23 проекта, которые реализуются в том числе совместно с вузами губернии. Основа для развития уникальных проектов заложена благодаря присвоению технопарку «Жигулевская долина» статуса регионального оператора Фонда «Сколково», обновлению Научно-технического совета при Губернаторе и созданию мощного start up движения.

В Самарской области в 2018г. достигнут рост инвестиций впервые за последние годы – 101,5% по сравнению 2017 годом. Среди лидеров химическая промышленность, автомобилестроение, авиакосмический комплекс, транспорт и связь, энергетика. Только за 1 полугодие 2018 года на новых производствах создано 5,5 тыс. рабочих мест, еще 6 тыс. – откроется до конца года. Рост инвестиций по сравнению с текущим годом к 2021 году должен составить 13,2%.

Значительное влияние на сферы туризма, торговли, транспорты и связи оказал Чемпионат мира по футболу 2018 года.

Чтобы ускорить динамику экономического роста региона, необходимо, как можно больше предприятий включались в программу по повышению производительности труда.

Сейчас в нее входят только 20 компаний. И уже есть первые результаты необходимости данного проекта. Прирост выручки участников программы, по предварительной оценке, к январю 2019 года составит от 4 до 17,5%.

2018 год для сельского хозяйства Самарской области стал непростым. Погодные условия не позволили собрать большой урожай, хотя в финансовом отношении условия сложились более выгодные, чем в 2017 году – выросли закупочные цены на зерно. Недостаток мощностей для хранения и переработки зерна сохраняется, как и невысокая самообеспеченность Самарской области собственным мясом и молоком. По прогнозу минэкономразвития индекс производства в растениеводстве в 2021 году составит 119,2% к 2018 году, уровень самообеспеченности по мясу вырастет с 53% до 58,7%. Объем произведенной валовой сельхозпродукции увеличится на 13,4% по сравнению с 2018 годом.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе-марте 2019 года в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 7159,3 млн. рублей или 98,0% в сопоставимой оценке к уровню января-марта 2018 года.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2019 года составила 32753 рубля, по сравнению с февралем предыдущего года выросла на 4,7%, в январе-феврале 2019 года – на 6,3%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 апреля 2019 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 18,0 млн. рублей.

Численность постоянного населения на 1 марта 2019 года, по предварительной оценке, составила 3181,4 тыс. человек. За январь-февраль 2019 года численность населения уменьшилась на 1,67 тыс. человек. Число родившихся по сравнению с январем-февралем 2018 года сократилось на 17,5%, а число умерших – на 2,2%, превысив число родившихся на 67,8% (в январе-феврале 2018 года – на 41,5%).

По итогам обследования в январе-марте 2019 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1681,6 тыс. человек, или 63,0% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1619,2 тыс. человек были заняты в экономике и 62,4 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

Естественная убыль как устойчивый и долговременный фактор сокращения населения в январе-феврале 2019 г. наблюдалась в большинстве территорий Самарской области.

Естественный прирост населения зарегистрирован в муниципальном районе Волжский (в том числе в пгт Роцинский и пгт Стройкерамика).

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Март 2019 г.	Март 2019 г. в % к		Январь- март 2019 г.	Январь- март 2019 г. в % к январю- марту 2018 г.
		февралю 2019 г.	марту 2018 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	304721,4	106,1	109,8	867074,5	108,9
Индекс промышленного производства, %	х	108,2	103,4	х	102,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	33643,2	111,6	141,4	90418,4	122,5
обрабатывающие производства	94119,8	108,6	110,9	258964,6	109,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11654,2	92,6	89,5	37589,8	92,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3019,4	99,0	111,7	9020,9	126,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	5345,1	126,1	86,9	13531,1	62,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	97,8	123,1	80,6	216,7	61,2
в т.ч. индивидуальными застройщиками	54,7	112,5	68,3	140,3	60,8
Транспортировка и хранение, млн. рублей	14600,9	101,5	93,2	44001,4	103,7
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4160,8	90,0	89,2	13502,1	101,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	56028,6	107,2	101,9	160638,1	101,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	2265,6	109,4	107,7	6467,0	104,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	88755,7	107,6	96,0	243600,3	98,9
Объем платных услуг населению, млн. рублей	15548,1	103,5	107,2	45404,6	106,5
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1108,1	101,2	102,2	3261,9	104,4
Индекс потребительских цен, %	х	100,4	105,4	х	105,4
Индекс цен производителей промышленных товаров 1), %	х	101,9	113,4	х	109,7
Численность безработных граждан, состоящих на регистрационном учете в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец периода), тыс. человек	16,6	101,6	102,1	х	х

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Февраль 2019 г.	Февраль 2019 г. в % к		Январь- февраль 2019 г.	Январь- февраль 2019 г. в % к январю- февралю 2018 г.
		январю 2019 г.	февралю 2018 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	1012,7	100,0	100,6	1012,9	100,5
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей	32752,9	98,9	104,7	32940,3	106,3
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	х	98,6	99,4	х	100,9

Проанализировав сложившуюся ситуацию, минэкономразвития области разработано 2 варианта прогноза социально-экономического развития на 2019й год – консервативный и базовый. Последний лег в основу при формировании регионального бюджета.

Базовый вариант развития экономики губернии до 2021 года предусматривает рост ВРП на 8,7%. Очень важно, что в основу этого расчета легли конкретные стратегии и планы развития предприятий, информацию для составления прогноза предоставили местные предприятия.

Масштабные задачи стоят перед Самарской областью в транспортной отрасли: в 2019 году планируется завершение строительства Фрунзенского моста, также в следующем году будет начато строительство моста через Волгу и поэтапное строительство проспекта Карла Маркса. Всего будет построено и реконструировано 30 км и отремонтировано более 1000 км автодорог.

Объем бюджетных ассигнований на капитальные вложения в объекты муниципальной собственности в 2019 году увеличится на 271,8 млн. рублей, в 2020 — на 25 млн. рублей, в 2021 пока остается без изменений.

Бюджет Самары на ближайшие три года планируется бездефицитным.

По мнению Губернатора Самарской области важнейшую роль в исполнении прогнозных показателей, станет участие области в национальных проектах, а также следование региона и муниципалитетов принятым стратегиям.

2.3. Информация о политических, экономических и законодательных факторах, оказывающих влияние на развитие земельного рынка Самарской области

2.3.1. Закон о земельных участках — новые изменения с 2018 года

С 1 января 2018 года законом будет установлен запрет на распоряжение земельными участками, границы которых не уточнены. Данный закон не имеет исключений. То есть, если в установленном порядке до 01.01.2018 года не были проведены кадастровые работы в отношении земельного участка, то таким участком нельзя будет распоряжаться в полной мере (продать, подарить, сдать в аренду, обменять и т.д.). При этом наличие либо отсутствие свидетельства о праве собственности или иного правоустанавливающего документа не имеет значения. Таким образом, до указанной даты необходимо было провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ и площади земельных участков и получить кадастровый паспорт с внесенными изменениями.

Последствия для владельцев участков отсутствие межевания или регистрации участка в ЕГРП может стать основанием для потери права собственности. Судебная инстанция может признать подобный земельный надел «ничейным». В таком случае распоряжаться

участком смогут местные органы власти. После соответствующего решения суда «бывший» собственник земельного участка не сможет продать, обменять или подарить свой надел. Также право собственности на подобный участок не может передаваться по наследству.

Процедура определения границ участка должна быть в присутствии соседей, землеустроителя, комиссии. Если соседи не будут согласны с границами, то процедура межевания обнулится, а деньги, заплаченные за это, останутся в государстве. Придется процедуру повторять снова. А то и вовсе обращаться в суд, чтобы вопреки несогласию соседей определить свои границы. А это дополнительные затраты денег и времени.

Помимо обязательного межевания с 2018 года, собственникам земельных участков необходимо учитывать другие изменения в кадастре, которые остались актуальными в 2018 году. В первую очередь это касается оценки участков, на основании которых будет рассчитываться размер налога. В 2018 году оценку участков будут осуществлять госучреждения. При этом стоимость надела будет максимально приближена к рыночной. Ранее оценкой наделов могли заниматься контрактники, которые представляли независимую сторону. Если собственник земельного надела считает кадастровую стоимость завышенной, то придется оспаривать оценку в судебном порядке.

2.3.2. Изменения в земельном законодательстве в 2019 году

2018 год был знаковым для россиян, владеющих земельными участками, дачной собственностью, а также всех, пытающихся заниматься частным бизнесом на собственной земле. В Земельный кодекс и Градостроительный было внесено ряд существенных изменений и уточнений.

Одно из первых изменений коснулось самовольного строительства и того, что с ним по факту обнаружения собирается делать государство. Так, если арендатором или пользователем земельного участка было допущено самовольное строительство, то собственник в праве досрочно отказать в использовании. Если в установленные кодексом сроки собственник не обеспечил приведение в законное состояние построенного объекта либо же не снес его, то инициируется изъятие и продажа участка с публичных торгов. Правда, этого нельзя сделать, если кроме «самоволок» на земле есть и прочие вполне законные постройки. Однако если участок можно поделить, грубо, на кусок с законным строительством и самовольным, то могут раздробить его, изъять и продать ту часть, что с последним.

Теперь земельные участки в зонах с особым условием использования территории (озера, парки, заповедники и прочие зеленые местности, а также места прокладки магистральных трубопроводов, ЛЭП и т.п.) надо обязательно регистрировать в ЕГРН – дата

регистрации считается «днем рождения» такой зоны. Если соответствующими органами будет признано, что земельные участки в том или ином месте используются неэффективно, их могут изымать в пользу муниципалитетов с целью дальнейшего развития.

Еще одной полезнейшей поправкой в ЗК РФ стало разрешение фермерам строиться на сельхозземлях. Очень распространена ситуация, когда арендовалась на долгосрочной основе земля фермерским хозяйством, а возводить на ней постройки, помогающие труду, было невозможно. Правда, в законе оговариваются лимиты архитектурных особенностей домов, а также запрещается под любым предлогом осуществлять перепродажу земли этого типа, если на ней есть постройка. Там же прописано, что если граждане в личном огородничестве или подсобном хозяйстве в течение трех и более лет использовали по назначению арендованную землю, то они имеют право ее выкупить, не участвуя в торгах. В обратных же случаях – отторжения по закону, репрофилирования земель и прочих – из бюджета соответствующих уровней должны выплачиваться пострадавшим частникам компенсации.

Еще в 2017 году был принят закон-изменение в Земельный кодекс, который с 1 января 2019-го вступает в силу. Он глубоко регламентирует деятельность, внутренние взаимоотношения между участниками и администрацией, а также внешний статус дачных обществ. В нем прописали, чем отличается садовый дом от жилого, а также четко расписали, что относится к имуществу общего пользования, как им распоряжаются и применяют. Также прописано, что все, кто желает кормиться с собственного участка, могут это делать без образования юрлица. И обязали всех, кто построился в границах садового товарищества, однако не желает в него вступать, платить за все, что касается общего имущества в равных долях с участниками. Еще законодательно закрепили формат управления товариществ, разрешив для получения кворума с целью роста оперативности принятия решений использовать как заочную, так и очно-заочную форму проведения собраний. Также существенно упростили порядок лицензирования скважин, принадлежащих им.

На данный момент с юридической точки зрения понятие «дачное товарищество» исчезло. На замену ему, а также другим терминам пришли такие формулировки, как садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ). При этом все новые товарищества должны стать правопреемниками старых, чтобы случайно не оказаться самостроем.

На землях СНТ можно строить садовый дом для сезонного проживания, хозяйственные постройки (сарай, баню, теплицу, колодец, навес и т.д.), гаражи. А вот тем,

чей участок оказался принадлежащим к землям ОНТ, можно воздвигать только хозяйственные постройки, предназначенные для хранения инвентаря и не имеющие фундамента, а также не являющиеся объектами недвижимости, например, сараи, бытовки, летние кухни. Впрочем, есть и плюс – регистрировать такие постройки также не нужно.

2.4. Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области

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

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

(Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7).

2.4.1. Распределение земельного фонда по категориям земель

По состоянию на 01.01.2019 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га (таблица №4.1).

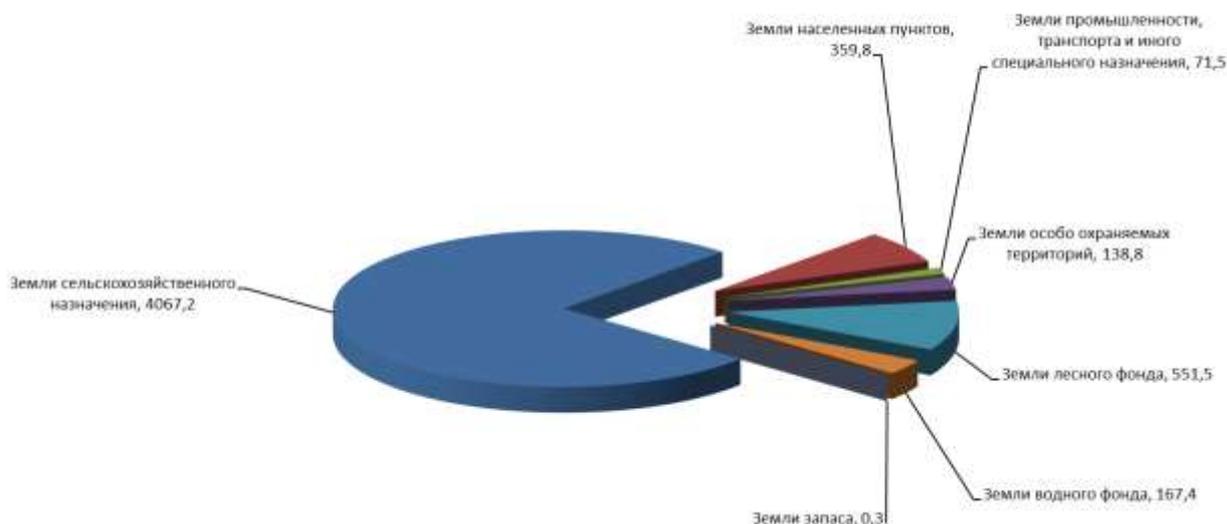
Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2017г.	2018г.	2018г. 2017г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4067,4	4067,2	-0,2
2	Земли населенных пунктов,	359,6	359,8	+0,2
	в т. ч.			
	– городских населенных пунктов	170,8	170,8	0
	– сельских населенных пунктов	188,8	189,0	+0,2
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	71,5	0
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	551,5	551,5	0
6	Земли водного фонда	167,4	167,4	0
7	Земли запаса	0,3	0,3	0
	Итого земель в административных границах:	5356,5	5356,5	0

В структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения – 75,93% и земли лесного фонда – 10,3%. На долю земель населенных пунктов приходится 6,72%, земель промышленности, транспорта и иного специального назначения – 1,32%, земель особо охраняемых территорий – 2,6%. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,12%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рисунке №4.1.

Все изменения в структуре земельного фонда происходили в соответствии с законодательством Российской Федерации и решениями органов государственной власти и местного самоуправления.



Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2018 г, тыс. га

Земли сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, расположенные за пределами границ населенных пунктов, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Используются данные земли сельскохозяйственными предприятиями, организациями для производства сельскохозяйственной продукции, научно - исследовательских и учебных целей, гражданами для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и пастьбы скота. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят и

земли фонда перераспределения земель, созданного в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, садоводства, огородничества и иных сельскохозяйственных целей, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов.

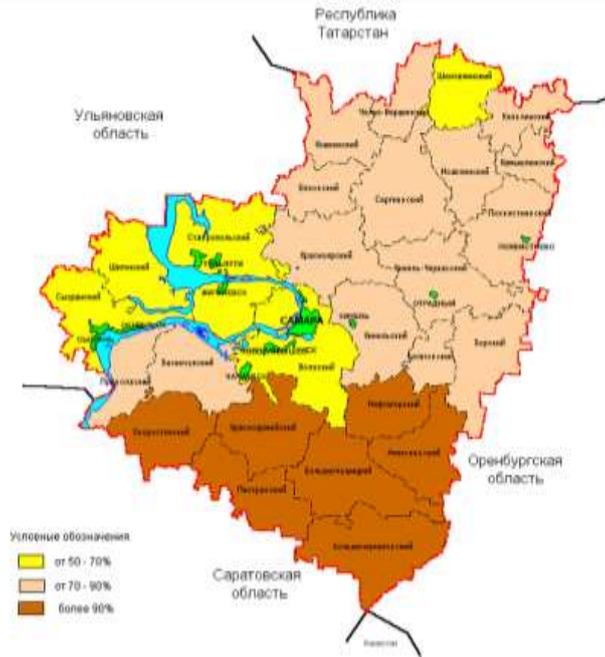
На 01.01.2019 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4067,2 тыс. га. По сравнению с 2016 годом площадь земель данной категории уменьшилась на 0,2 тыс.га в связи с переводом их в состав земель населенных пунктов.

Доля земель сельскохозяйственного назначения в общей площади земель административных районов области приведена на рисунке №4.2.

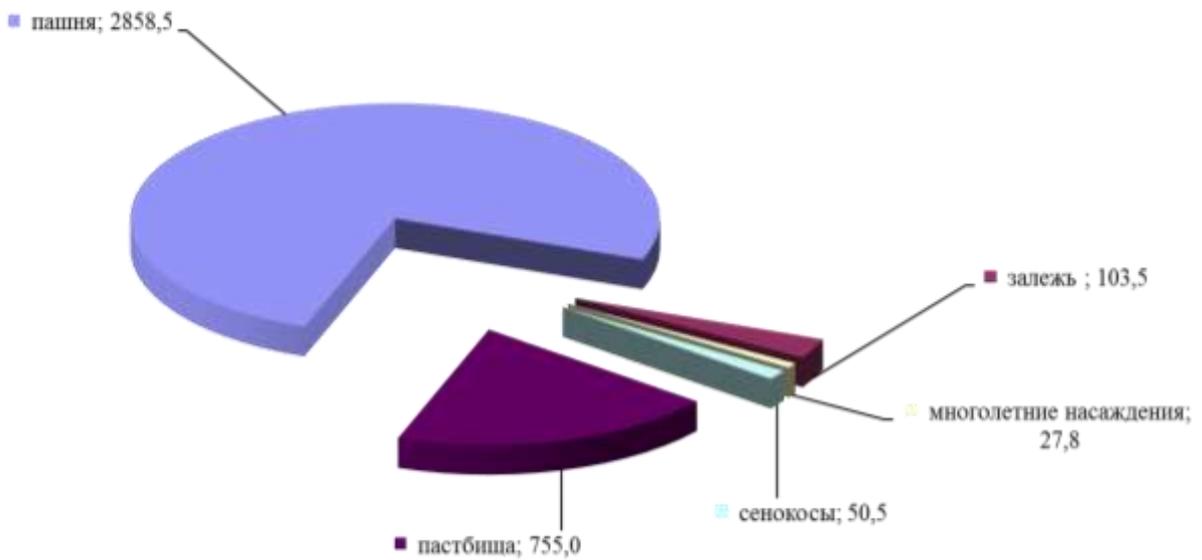
Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране (Земельный кодекс Российской Федерации, статья 79).

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляют 3795,3 тыс. га (93,31%), в том числе: пашни – 2858,5 тыс. га (70,28%), залежи – 103,5 тыс. га (2,54 %), многолетние насаждения – 27,8 тыс. га (0,68 %), сенокосы – 50,5 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755 тыс. га (18,56%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рисунке №4.3.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 271,9 тыс. га. Это – земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными лесными насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. В состав угодий данной категории включены земельные участки, занятые участками леса, находящимися в постоянном (бессрочном) пользовании сельскохозяйственных предприятий. Земли под лесами и лесными насаждениями, не входящие в лесной фонд, занимают 111,4 тыс. га (2,74%), из них лесных насаждений, не входящих в лесной фонд – 90,1 тыс. га.



Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов



Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2018 год, тыс. га

Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2019 г. (тыс. га)

Категории земель	Общая площадь	Земельные угодья										
		Сельскохозяйственные угодья		в стадии мелиор. строительства	лесные площади	древесно-кустарник. насажд.	болота	под водой	под постройками и дорогами	в т.ч. под постройками	нарушен. земли	прочие земли
		всего	из них пашня									
Земли сельскохозяйственного назначения	4067,2	3795,3	2858,5	5,0	21,3	90,1	34,6	36,0	57,9	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	359,8	175,8	71,5	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	117,0	69,9	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	7,6	3,5	-	0,5	6,7	-	0,3	43,6	15,1	2,5	10,3
Земли особо охраняемых территорий и объектов	138,8	2,8	0,3	-	127,1	-	1,4	2,8	1,9	0,6	-	2,8
Земли лесного фонда	551,5	15,8	3,5	-	512,3	-	3,6	6,2	6,2	1,2	-	7,4
Земли водного фонда	167,4	0,2	0,1	-	-	-	-	166,3	0,1	-	-	0,8
Земли запаса	0,3	0,3	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого земель	5356,5	3997,8	2937,5	5,1	685,6	104,5	42,0	226,0	226,7	103,0	3,9	64,9

Земли населенных пунктов

Земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их границами, установленными на основании градостроительной и землеустроительной документации, от земель иных категорий, признаются землями населенных пунктов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

На 1 января 2019 года в Самарской области насчитывается 11 городов (10 городов областного подчинения и 1 город районного подчинения), 17 рабочих поселков и поселков городского типа и 1311 сельских населенных пунктов (по данным Управления Росстата по Самарской области), общая площадь земель которых составляет 359,8 тыс. га. В 2017 году территории городов и поселков городского типа занимали площадь 170,8 тыс. га.

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

- застроенные территории – земли жилой, общественно-деловой, промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 65,8 тыс. га (38,6%);
- земли инженерной и транспортной инфраструктуры – 9,3 тыс. га (5,4%);
- земли лесничеств и лесопарков – 24,3 тыс. га (14,2%);
- земли сельскохозяйственного использования – 36,9 тыс. га (21,6%).

На территории городов и рабочих поселков находится 10,8 тыс. га (6,4%) земель общего пользования и 4,3 тыс. га (2,5%) особо охраняемых природных территорий и объектов.

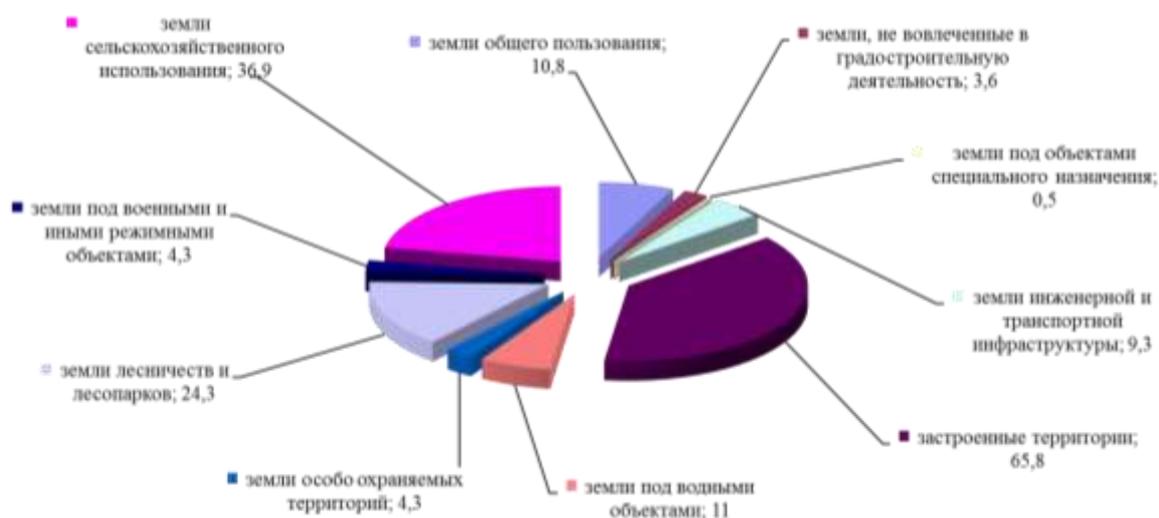
Военными и иными режимными объектами занято 4,3 тыс. га (2,5%), объектами специального назначения – 0,5 тыс. га (0,3%), землями, не вовлеченными в градостроительную и иную деятельность, требующими проведения специальных инженерных мероприятий – 3,6 тыс. га (2,1%).

Водные объекты в городах и рабочих поселках занимают 11,0 тыс. га (6,4%).

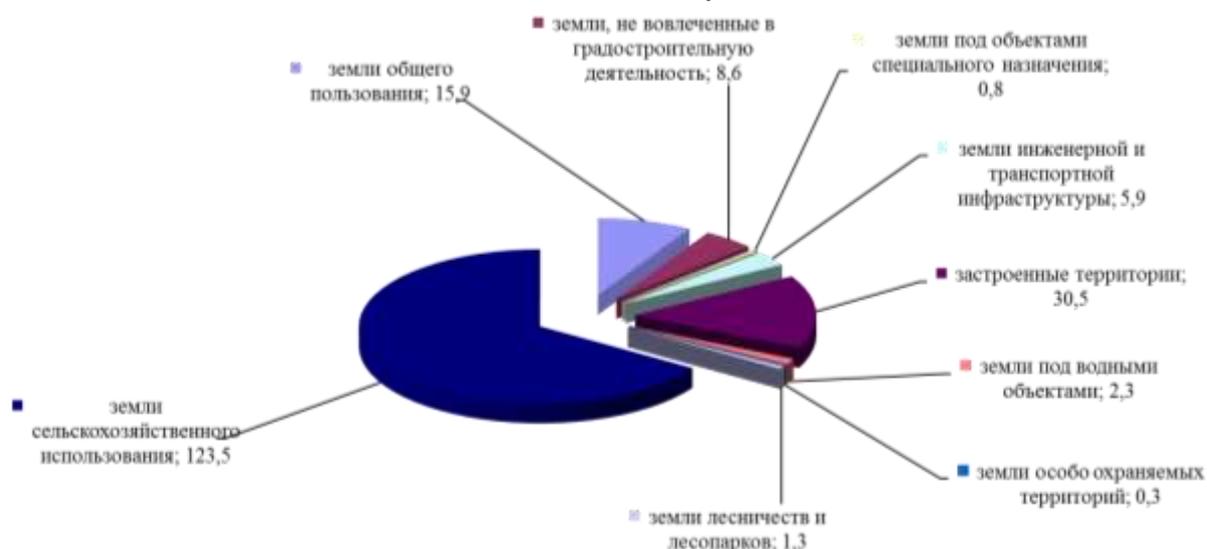
Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков приведена на рисунке №4.4.

Площадь сельских населенных пунктов в 2017 году увеличилась на 0,2 тыс.га за счет земель сельскохозяйственного назначения (под расширение с. Исаклы Исаклинского района Самарской области) и составила 189,0 тыс. га. Наибольший удельный вес в структуре земель сельских населенных пунктов имеют земли сельскохозяйственного использования – 123,5 тыс. га (65,3%). На земли жилой и общественно-деловой застройки приходится 25,5 тыс. га (13,5%), промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 5,0 тыс. га (2,6%). Инженерной и транспортной инфраструктурой занято 5,9 тыс. га (3,1%). Земель, не вовлеченных в градостроительную или иную хозяйственную деятельность, насчитывается

8,6 тыс. га (4,7%). Земли лесничеств и лесопарков составляют 1,3 тыс. га (0,7%), под водными объектами занято 2,3 тыс. га (1,2%). Земли общего пользования занимают площадь 15,9 тыс. га (8,4%). Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 0,3 тыс. га (0,2%) и под объектами иного специального значения – 0,8 тыс. га (0,4%). Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков приведена на рисунке №4.5.



Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2018 год, тыс. га



Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2018 год, тыс. га

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

Общая площадь земель промышленности и иного специального назначения на 1 января 2018 года составила 71,5 тыс. га. Это земли, расположенные за границами населенных пунктов, предоставленные и используемые организациями, предприятиями, учреждениями для обеспечения их деятельности и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности, осуществления иных специальных задач.

В 2018 году площадь земель данной категории по сравнению с прошлым годом не изменилась. По своему функциональному назначению и использованию в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и иного специального назначения преобладают земли транспорта – 36,7 тыс. га, из них земли автомобильного транспорта занимают 18,8 тыс. га, земли железнодорожного транспорта – 17,4 тыс. га, земли трубопроводного транспорта – 0,5 тыс. га.

Общая площадь земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения на 01.01.2018 года составила 71,5 тыс. га. Это земли, расположенные за границами населенных пунктов, предоставленные и используемые организациями, предприятиями, учреждениями для обеспечения их деятельности и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности, осуществления иных специальных задач.

В 2018 году площадь земель данной категории по сравнению с прошлым годом не изменилась. По своему функциональному назначению и использованию в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и иного специального назначения преобладают земли транспорта – 36,7 тыс. га, из них земли автомобильного транспорта занимают 18,8 тыс. га, земли железнодорожного транспорта – 17,4 тыс. га, земли трубопроводного транспорта – 0,5 тыс. га.

Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, иных объектов промышленного производства, включая санитарно-защитные зоны предприятий (земли промышленности), предоставлено 20,0 тыс. га земель.

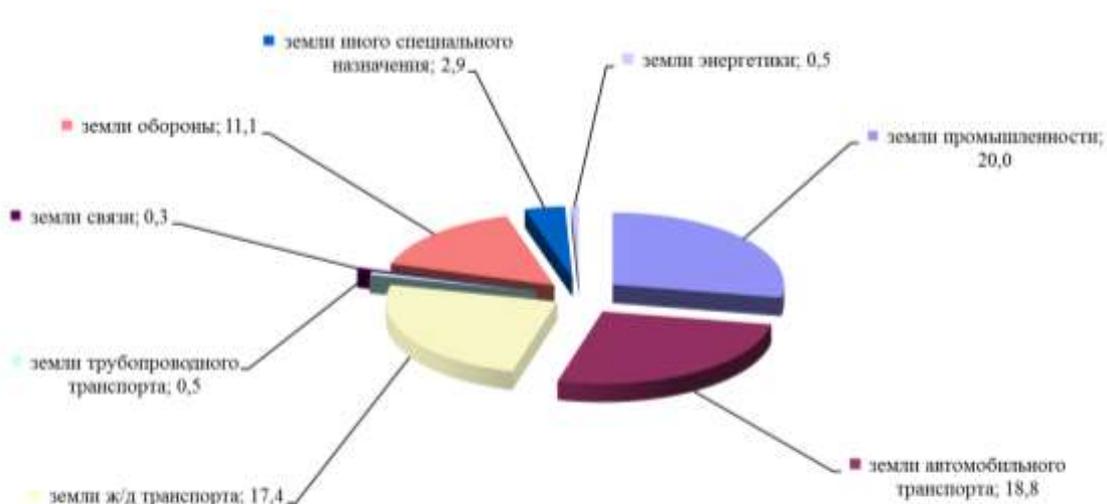
Площадь земель обороны и безопасности, в которую входят земли, предоставленные для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, под размещение воинских формирований и органов, организаций, учреждений, предприятий, осуществляющих функции по защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, информационной и иным видам безопасности, составляет 11,1 тыс. га.

Землями энергетики в Самарской области занято 0,5 тыс. га. К ним относятся земельные участки для размещения воздушных линий электропередач, электроподстанций, распределительных пунктов, других объектов и сооружений энергетики, включая административные здания и подъездные дороги к ним.

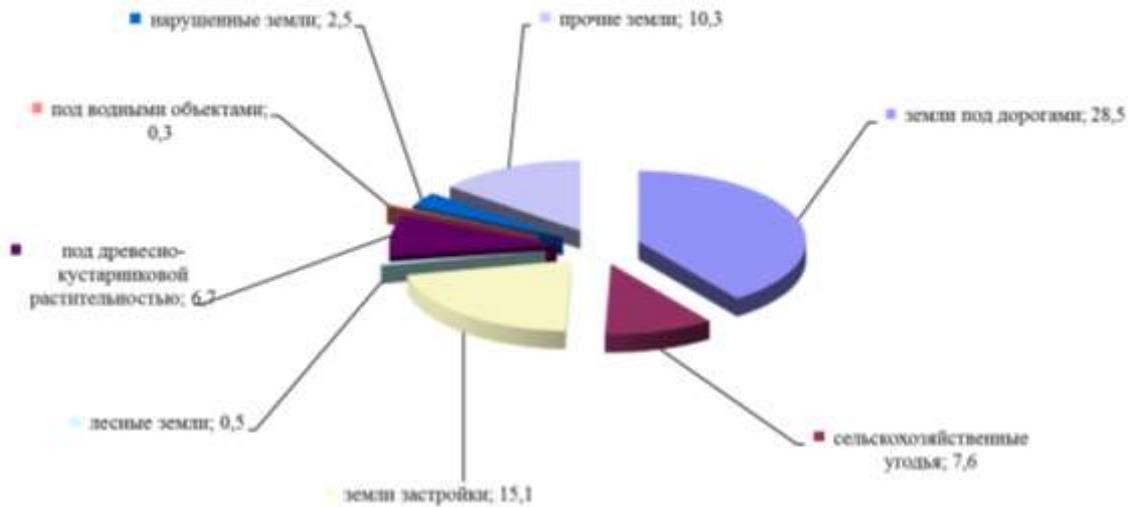
К землям, обеспечивающим деятельность организаций и объектов связи, радиовещания, телевидения и информатики отнесено 0,3 тыс. га. Земли иного специального назначения (земельные участки под автозаправочными станциями, свалками, кладбищами и другими объектами, расположенными за пределами границ населенных пунктов и не отнесенные к иным категориям земель) занимают 2,9 тыс. га.

Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения приведен на рисунке № 4.6.

Структура земель промышленности и иного специального назначения по видам угодий приведена на рисунке № 4.7.



Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2018 год, тыс. га



Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2018 год, тыс. га

Земли особо охраняемых природных территорий и объектов

К землям особо охраняемых природных территорий и объектов относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение и которые полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота на основании решений федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Самарской области и органов местного самоуправления.

По состоянию на 01.01.2019 года землями особо охраняемых территорий и объектов в Самарской области занято 138,8 тыс. га (2,6 % земельного фонда области).

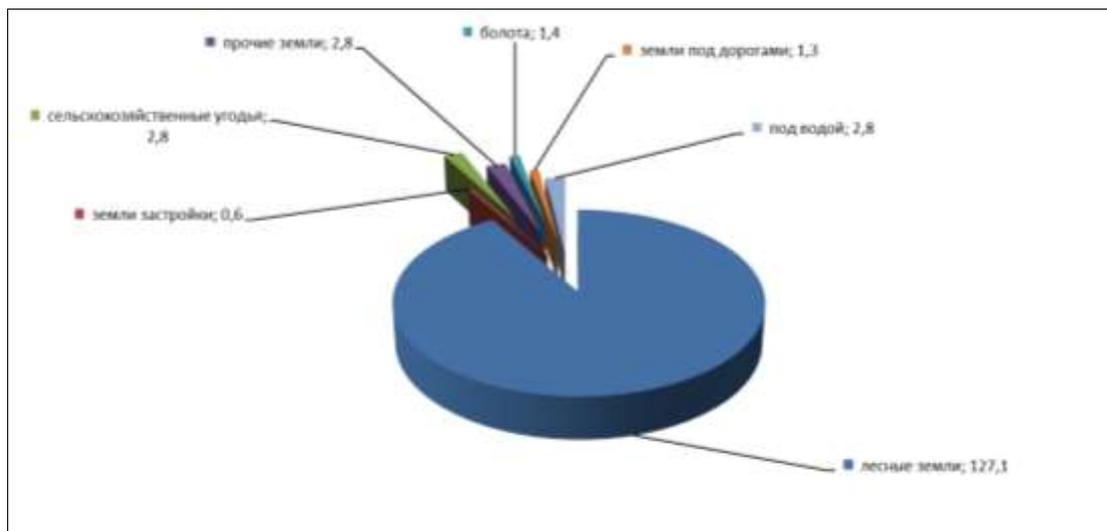
Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:

- земли Государственного природного национального парка «Самарская Лука» - 62,5 тыс. га;
- земли национального парка «Бузулукский бор» – 51,3 тыс. га;
- земли Жигулевского государственного заповедника им. И.И. Спрыгина – 23,2 тыс. га;
- земли санатория Волжской Утес - 0,4 тыс. га.

Под детские оздоровительные лагеря, базы отдыха и памятники природы предоставлено 1,4 тыс. га земель.

Согласно Земельному кодексу РФ, Федеральному закону «Об особо охраняемых природных территориях» земли государственных заповедников и национальных парков находятся в федеральной собственности и приватизации не подлежат.

Структура земель особо охраняемых природных территорий и объектов по видам угодий приведена на рисунке № 4.8.



Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2018 год, тыс. га

Земли лесного фонда

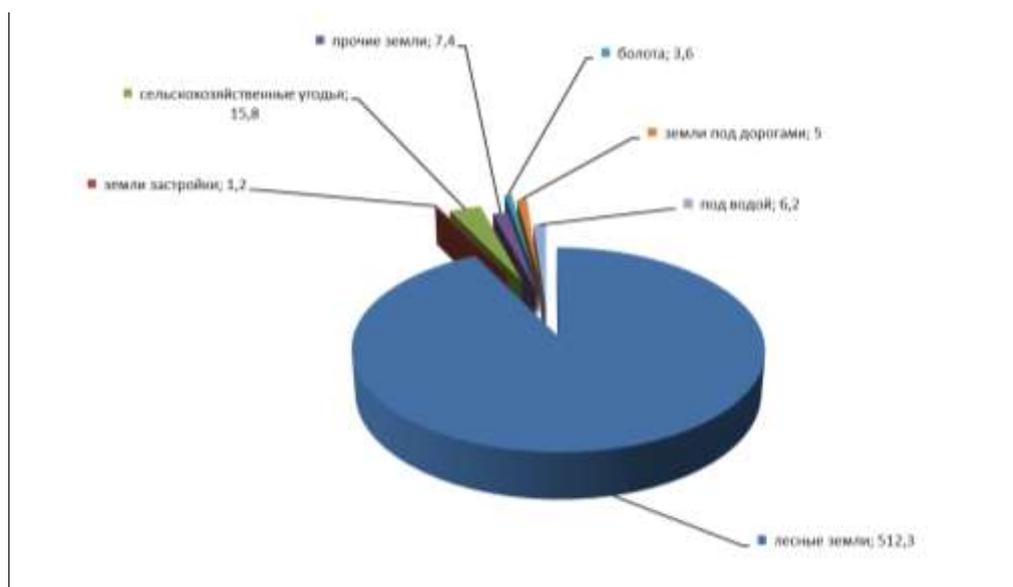
Площадь категории земель лесного фонда в 2018 году составила 551,5 тыс. га.

В состав земель лесного фонда вошли лесные земли (покрытые лесом, а также не покрытые лесом – вырубки, гари, редины) и нелесные земли (сельскохозяйственные угодья, земли под водой, болотами, под дорогами и прочие), предназначенные для ведения лесного хозяйства. В состав земель лесного фонда не включены лесные участки, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения (колхозные леса) и переданные ранее сельскохозяйственным предприятиям в пользование.

Земли лесного фонда представлены, главным образом, лесными землями – 512,3 тыс. га или 92,9% их общей площади. Сельскохозяйственные угодья в структуре земель данной категории занимают 15,8 тыс. га (2,9%), в том числе 3,5 тыс. га пашни. Под водой и болотами находится 9,8 тыс. га (1,8%), под постройками и дорогами - 6,2 тыс. га (1,1%), прочих – 7,4 тыс. га (1,3 %).

Общая площадь земель лесного фонда, на которую зарегистрировано право федеральной собственности, составила 313,1 тыс.га.

Структура земель лесного фонда по угодьям приведена на рис.2.9.



Структура земель лесного фонда по угодьям за 2018 год, тыс. га

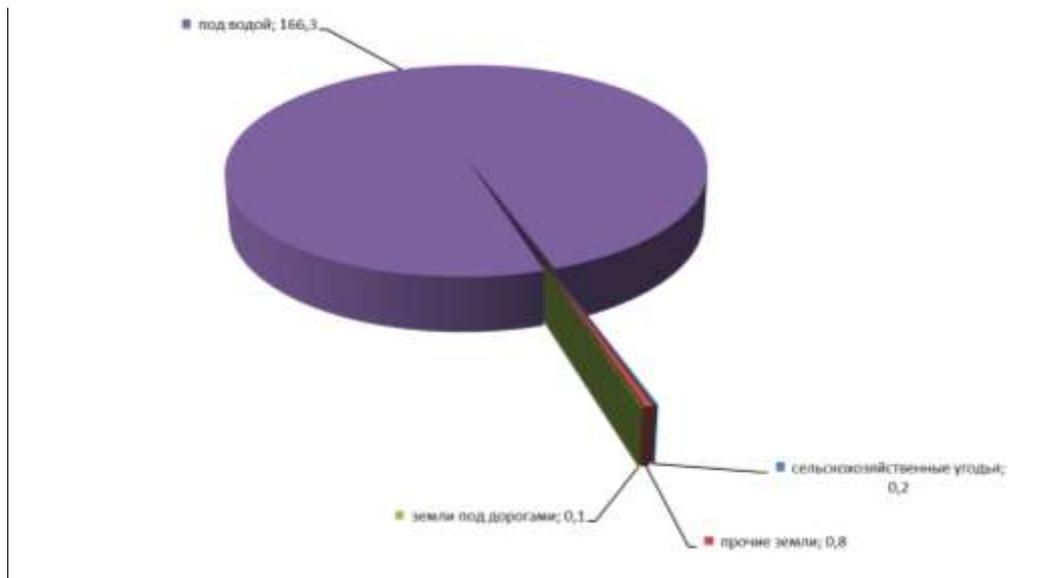
Земли водного фонда

Земли водного фонда по состоянию на 01.01.2019 года составляют 167,4 тыс.га. Более 99% этих земель занято непосредственно поверхностными водными объектами. На долю других угодий (сельскохозяйственных, древесно-кустарниковой растительности, дорог и прочих земель) приходится менее 1%.

Основу водного фонда Самарской области составляют Куйбышевское и Саратовское водохранилища, река Волга, река Самара, река Сок, река Большой Кинель, река Уса, река Черемшан, река Кондурча, река Большой Иргиз. На долю водохранилищ, предназначенных для целей орошения, приходится около 3% от площади земель данной категории.

В соответствии со статьей 8 Водного кодекса Российской Федерации водные объекты находятся в федеральной собственности, за исключением прудов и обводненных карьеров, которые могут находиться как в государственной или муниципальной собственности, так и в собственности юридических и физических лиц.

Структура земель водного фонда представлена на рис.2.10.



Структура земель водного фонда по угодьям за 2018 год, тыс. га

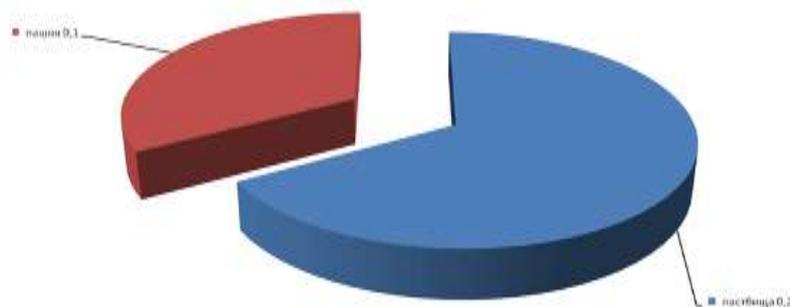
Земли запаса

В категорию земель запаса вошли земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование или аренду юридическим и физическим лицам, а также не используемые и не вовлеченные в хозяйственный оборот земельные участки.

Площадь земель запаса Самарской области в 2018 году не изменилась и составляет 0,3 тыс.га.

Структура земель данной категории представлена сельскохозяйственными угодьями, из которых площадь пашни составляет 0,1 тыс. га и пастбищ - 0,2 тыс. га.

Структура земель запаса по угодьям приведена на рис. 2.11.



Структура земель запаса по угодьям за 2018 год, тыс. га

2.5. Распределение земель Самарской области по формам собственности и принадлежности РФ, субъекту РФ и муниципальному образованию

Источником сведений о распределении земель Самарской области по формам собственности являются сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), а также сведения, предоставляемые Администрациями муниципальных образований.

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2019г.:

- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 597,0 тыс. га;
- в собственности Самарской области – 42,3 тыс. га;
- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 155,2

тыс. га;

Всего в государственной и муниципальной собственности (включая неразграниченную государственную собственность на землю) – 2512,5 тыс. га.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

На 01.01.2019 г. на территории Самарской области в собственности граждан и юридических лиц находилось 2751,7 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 67,6 % общей площади земель категории. Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится 89,6 % или 60,6 % от общей площади земель категории (2466,7 тыс. га), на долю собственности юридических лиц – 10,4 % или 7,0 % от общей площади земель категории (285,0 тыс. га). В государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, находится 1315,5 тыс. га (32,3 %).

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, на 90,0% (2219,3 тыс. га) состоят из земельных долей, из них площадь не востребованных долей – 86,9 тыс. га (это земли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства, либо получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению).

Площадь земельных участков, предоставленных в собственность граждан для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, составила 55,5 тыс. га или 1,4 % земель сельскохозяйственного назначения. Около 12,3 % земель, находящихся в собственности юридических лиц, являлись собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств (35,1 тыс. га), 239,1 тыс. га (или 83,9 %) – собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций и 10,8 тыс. га (или 3,8 %) зарегистрированы в качестве доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащей юридическому лицу.

Индивидуальным предпринимателям, занимающимся производством сельскохозяйственной продукции, на праве частной собственности, передано 2,2 тыс. га земель.

В собственности Российской Федерации, права которой в установленном порядке зарегистрированы в ЕГРН (113,2 тыс. га), находятся земельные участки федерального государственного унитарного предприятия «Племенной завод «Дружба» на площади 16,1 тыс. га, Поволжская АГЛЮС Волжского района на площади 2,9 тыс. га, ОПХ Поволжской МИС на площади 3,7 тыс. га, ФГУП «Самарское» Кинельского района на площади 0,4 тыс. га, ФГУП «Сергиевское» Сергиевского района на площади 5,9 тыс. га и другие.

Распределение земель населенных пунктов

Из всех земель населенных пунктов на 01.01.2018 г. в собственность граждан передано 69,9 тыс. га (19,4 %), в собственность юридических лиц – 20,1 тыс. га (5,6 %) земель. На земли государственной и муниципальной собственности приходится 269,8 тыс. га (75,0 %) земель данной категории.

В границах городских населенных пунктов физические лица на праве собственности обладают земельными участками общей площадью 14,3 тыс. га, собственность юридических лиц – 14,7 тыс. га. Доля государственной и муниципальной собственности (включая территории, собственность на которые не разграничена) – 83,0 % или 141,8 тыс. га городских земель.

Для индивидуального жилищного строительства на землях городов и поселков в собственность граждан предоставлено 7,5 тыс. га, для целей садоводства – 5,0 тыс. га, для ведения личного подсобного хозяйства – 0,6 тыс. га. Земли общественно-деловой застройки используются гражданами на праве частной собственности на площади 0,9 тыс. га.

В собственности юридических лиц на территории городов и поселков находится 14,7 тыс. га, из них под общественно-деловой застройкой – 1,4 тыс. га, под промышленными предприятиями – 5,4 тыс. га. Предприятия, занимающиеся сельскохозяйственным производством, приватизировали 5,4 тыс. га земель. Земельные участки на площади 0,1 тыс. га находятся в собственности крестьянских (фермерских) хозяйств, не прошедших перерегистрацию в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (являются самостоятельными хозяйствующими субъектами с правами юридического лица).

На территориях, занятых сельскими населенными пунктами, физические лица на праве собственности обладают земельными участками общей площадью – 55,6 тыс. га, из которых 47,1 тыс. га предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства, 0,4 тыс. га – под индивидуальное садоводство и 0,9 тыс. га занимают индивидуальные огородники. Земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, на

праве частной собственности оформлены на площади 4,8 тыс. га. На землях общественно-деловой застройки в собственности граждан находится 0,1 тыс. га земельных участков.

В собственности юридических лиц находятся земли под промышленными предприятиями на площади 0,3 тыс. га, земли под общественно – деловой застройкой на площади 0,2 тыс. га и земли жилой застройки – 4,8 тыс. га. Площадь земель государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, составляет 128,0 тыс. га или 67,7 %.

В ЕГРН внесены записи о правах на земельные участки под объектами железнодорожного транспорта на площади 4,3 тыс. га (из них 3,6 тыс. га – в пределах границ земель городских населенных пунктов и 0,7 тыс. га – сельских населенных пунктов), из них отнесены к собственности Российской Федерации – 4,3 тыс. га. Кроме того, право федеральной собственности зарегистрировано под объектами общественно-деловой застройки в границах городских населенных пунктов на площади 1,0 тыс. га, под объектами промышленности – на площади 4,1 тыс. га и под военными и иными режимными объектами – на площади 3,7 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 19,9 тыс. га. В сельских населенных пунктах федеральной собственностью являются земельные участки общественно-деловой застройки на площади 0,7 тыс. га, промышленности – на площади 0,6 тыс. га, земли сельскохозяйственного использования - на площади 0,2 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 3,7 тыс. га.

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 23,6 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 19,9 тыс. га, в границах сельских населенных пунктов – 3,7 тыс. га), из которых: в пользовании – 2,1 тыс. га (1,9 тыс. га - в границах городов и поселков городского типа, 0,2 тыс. га - в границах сельских населенных пунктов), в аренде (в границах городов и поселков городского типа – 3,5 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 0,8 тыс. га).

В собственности Самарской области зарегистрировано земельных участков общественно-деловой застройки на площади 0,9 тыс. га в границах городов и поселков городского типа и 0,5 тыс. га – сельских населенных пунктов, земли общего пользования – 0,7 тыс. га в границах городов и поселков городского типа, земель транспорта – 1,0 тыс. га, в том числе 0,7 тыс. га – автомобильного транспорта – 2,9 тыс. га – в границах сельских населенных пунктов, 0,2 тыс. га – железнодорожного транспорта в границах городов и поселков городского типа.

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Самарской области на площади 6,9 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 3,0 тыс. га, 3,9 тыс. га в сельских населенных пунктах – из которых в пользовании 1,4 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 1,0 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 0,4 тыс. га).

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право муниципальной собственности на площади 8,7 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 6,0 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 2,7 тыс. га), из которых: в пользовании 0,4 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа), в аренде – 2,3 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 1,2 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 1,1 тыс. га).

Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

Земли данной категории приватизированы в наименьшей степени. По состоянию на 01.01.2018 года в собственности граждан находится 0,7 тыс. га земель данной категории и 1,6 тыс. га – в собственности юридических лиц. На долю государственной и муниципальной собственности приходится 69,2 тыс. га (96,8%).

Из общей площади земель, занятых промышленными предприятиями и находящихся в государственной и муниципальной собственности (17,8 тыс. га), в ЕГРН внесены записи о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки площадью 11,6 тыс. га, которые в последующем переданы в аренду юридическим лицам 6,5 тыс. га и в пользование – 0,5 тыс. га.

Из 36,7 тыс. га земель транспорта, землями железнодорожного транспорта занято 17,4 тыс. га. Право собственности Российской Федерации зарегистрировано на площади 17,4 тыс. га. Используются 15,9 тыс. га юридическими лицами на праве аренды, 1,5 тыс. га – находятся в пользовании юридических лиц.

Из общей площади земель 11,1 тыс. га, предоставленных и используемых для обеспечения обороны и безопасности, в ЕГРН внесены записи о государственной регистрации права федеральной собственности на земельные участки площадью 7,9 тыс. га.

Всего право собственности Российской Федерации (федеральной собственности) в категории земель промышленности и иного специального назначения зарегистрировано на земельные участки общей площадью 40,6 тыс. га, из которых предоставлено в пользование юридическим лицам 12,0 тыс. га и в аренду – 22,5 тыс. га.

Право собственности Самарской области зарегистрировано на площади 11,2 тыс. га (0,9 тыс. га – земли промышленности и 10,3 тыс. га земли автомобильного транспорта).

Право муниципальной собственности зарегистрировано на площади 0,5 тыс. га (0,4 тыс. га – земли промышленности и 0,1 тыс. га – иного специального назначения).

Распределение земель иных категорий

Земельные участки общей площадью 138,8 тыс. га категории земли особо охраняемых территорий и объектов отнесены согласно статистической отчетности к государственной и муниципальной собственности. Зарегистрировано право собственности Российской Федерации – 105,7 тыс. га.

Земли лесного фонда на 01.01.2018 года занимают площадь 551,5 тыс. га. На отчетную дату право собственности Российской Федерации зарегистрировано в ЕГРН на площади 313,1 тыс. га (56,8 %), в том числе в 2017 году зарегистрировано право собственности Российской Федерации на земельные участки лесного фонда на общей площади 4 тыс.га на территории Волжского и Кинель-Черкасского муниципальных районов.

Площадь категории земель водного фонда за прошедший год не изменилась и составляет 167,4 тыс. га земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, право федеральной собственности зарегистрировано на площади 0,8 тыс. га, из которых в пользовании – 0,4 тыс. га.

Земли запаса на площади 0,3 тыс. га находятся в государственной и муниципальной собственности. Площадь земель данной категории в 2018 году не изменилась.

2.6. Земли населенных пунктов Самарской области под жилищное строительство¹

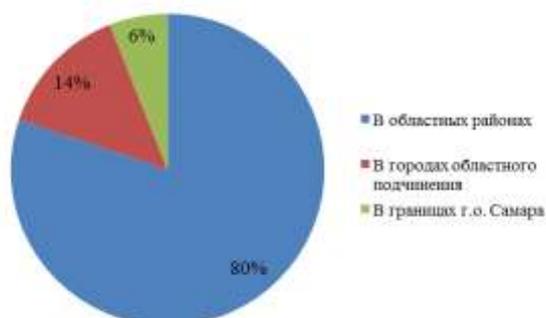
2.6.1. Земли населенных пунктов Самарской области под ИЖС

Сегмент продажи земельных участков под ИЖС во 2 квартале 2019 года занимает доминирующее положение в общей структуре предложений земельных участков Самарской области – 62% от общего количества предложений в штуках.



Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2019 года, в % от общего количества предложений в шт.

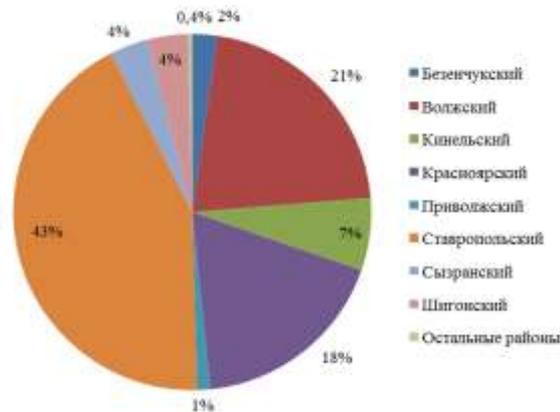
Во 2 квартале 2019 года общий объем предложений земельных участков под ИЖС на продажу вырос примерно в 1,2 раза относительно 1 квартала 2019 года. В общей структуре земельных участков под ИЖС в Самарской области по данным на 2 квартал 2019 года преобладают предложения в населенных пунктах областного подчинения – 80% от общего количества в штуках, что является достаточно стабильным показателем за последние 5 лет. Предложения земельных участков под ИЖС в г.о. Самара составляют всего 6% от общего количества предложений в Самарской области.



Структура предложения земельных участков под ИЖС в Самарской области, 2 квартал 2019 г., % от предложения в шт.

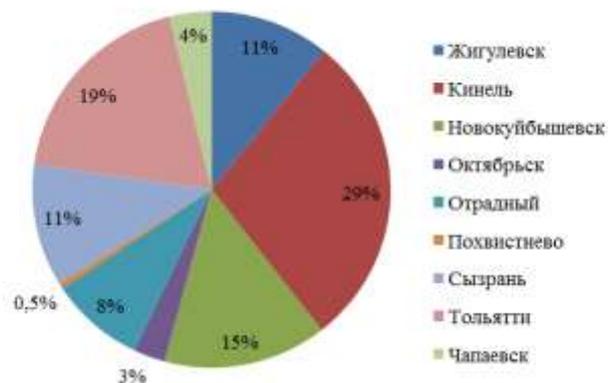
¹ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

Наибольшее количество участков под ИЖС предлагается в экономически привлекательных районах Самарской области, тяготеющих к областному центру – Ставропольском, Волжском, Красноярском. На них приходится 82% предложений.



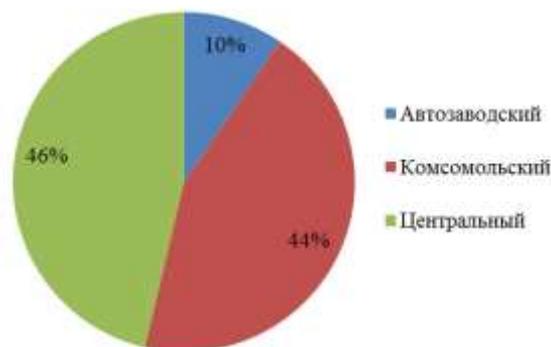
Структура предложения земельных участков под ИЖС Самарской области, выставленных на продажу по районам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2019 г., % от общего количества в шт.

Среди городов областного подчинения во 2 квартале 2019 г. основная масса предложений земельных участков под ИЖС на продажу приходится на г. Кинель (29%) и г. Тольятти (19%).



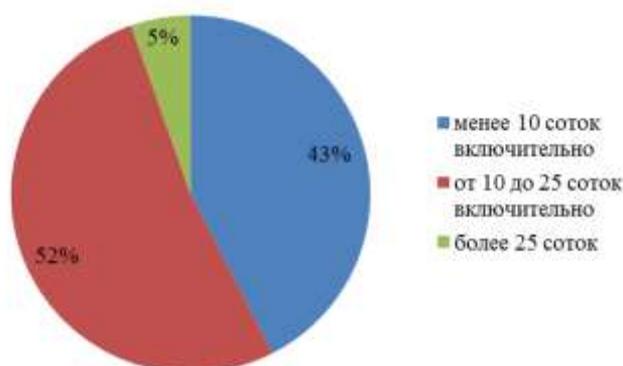
Структура экспозиции земельных участков под ИЖС в продажу в городах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2019 г.

В г. Тольятти примерно равные доли предложений земельных участков под ИЖС представлены в Центральном и Комсомольском районах города. Из-за специфики застройки земельных участков под ИЖС в Автозаводском районе сравнительно мало – всего 10% от общего количества предложений в Тольятти.



Структура предложения земельных участков под ИЖС в г. Тольятти, выставленных на продажу по районам города по состоянию на 2 квартал 2019 г., % от общего количества в шт.

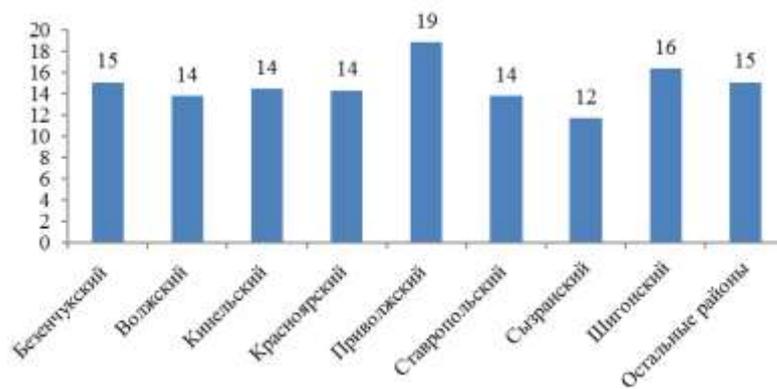
Большинство предложений земель населенных пунктов под ИЖС в Самарской области находятся в сегменте от 10 до 25 соток. Во 2 квартале 2019 года они занимают 52% общего объема экспозиции.



3.

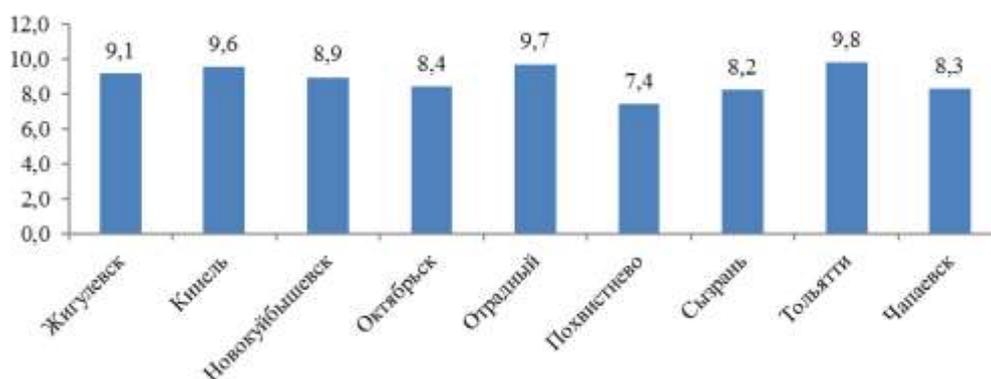
Структура предложения земельных участков под ИЖС в населенных пунктах Самарской области (без городов областного подчинения и г. Самара), выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2019 года % от общего количества в шт.

В населенных пунктах Самарской области средний размер земельного участка под ИЖС, выставленного на продажу значительно больше, чем в городах областного подчинения (в среднем от 12 до 19 соток).



Средний размер земельного участка под ИЖС в районах областного подчинения во 2 квартале 2019 года, сот.

Во 2 квартале 2019 года средний размер земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в городах областного подчинения составляет от 7,4 соток в г. Похвистнево до 9,8 соток в г. Тольятти.

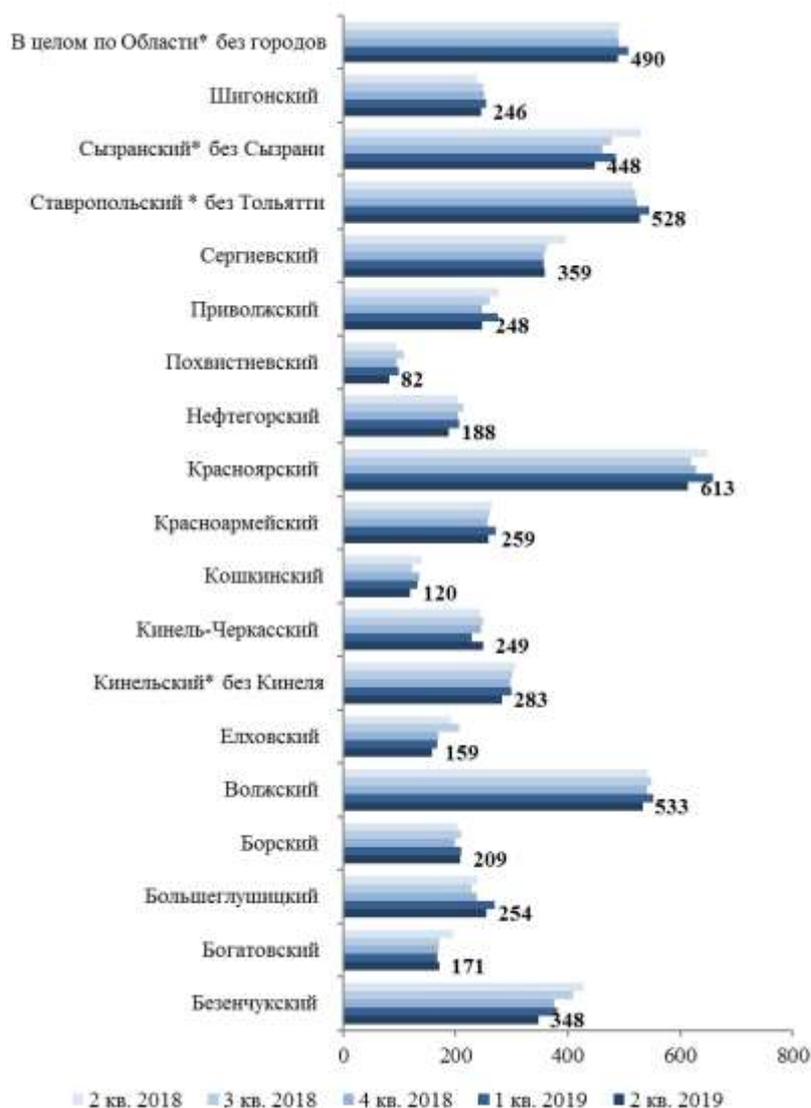


Средний размер земельного участка под ИЖС в городах областного подчинения во 2 квартале 2019 года, сот.

Уровень цен существенно зависит от местоположения объектов. В частности, в сельских населенных пунктах области средняя цена на земельные участки под ИЖС более чем в 2 раза ниже, чем в городах областного подчинения и ПГТ.

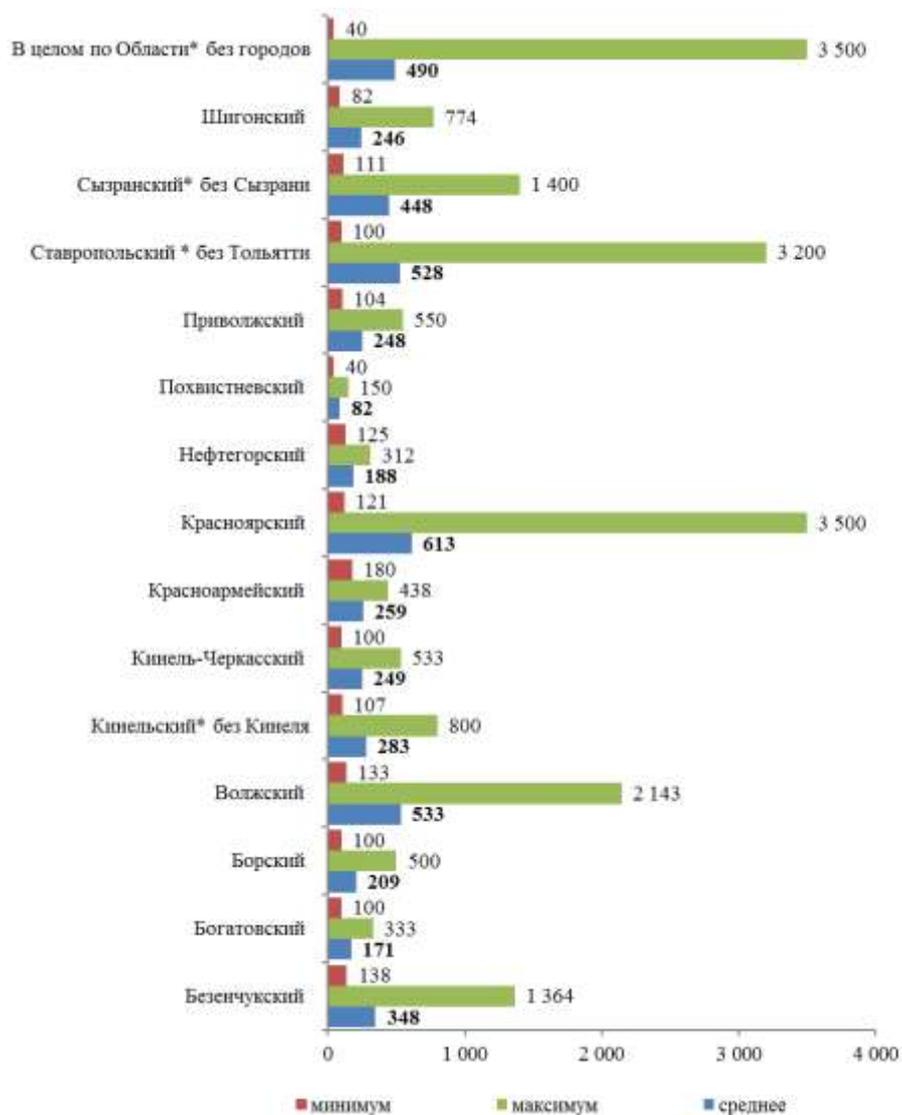
Наиболее ликвидные районы области с точки зрения оборота участков под ИЖС – Красноярский, Волжский. В остальных районах динамика цен была более неоднородной, что связано с большим разбросом типов предложений.

Во 2 квартале 2019 года увеличился объем предложений на рынке земельных участков под ИЖС, поэтому средняя стоимость земельных участков под ИЖС Самарской области (без учета городов областного подчинения) снизилась на 0,8% относительно 2 квартала 2018 года и на 3,6% относительно 1 квартала 2019 года и составила 490 руб./кв.м.



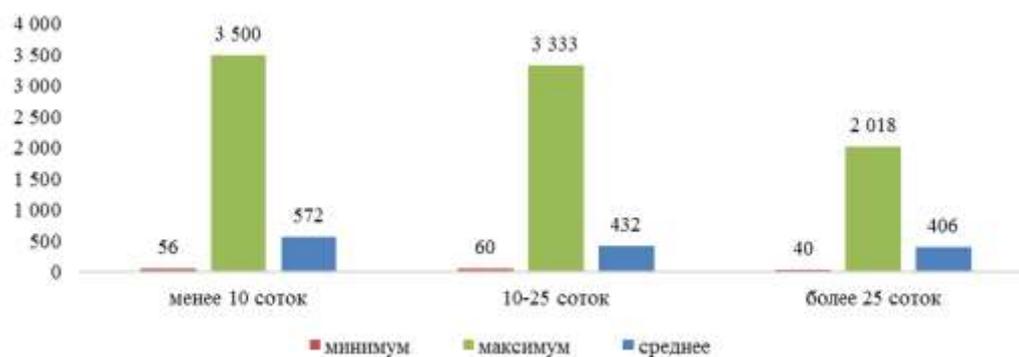
Динамика средней стоимости земельных участков под ИЖС в районах областного подчинения Самарской области, 2018-2019гг., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под ИЖС среди районов Самарской области во 2 квартале 2019 года зафиксировано 3,5 тыс. руб./кв.м в Красноярском районе (земельный участок площадью 8 соток в Царевщине). Минимальное значение - 40 руб./кв.м в Похвистневском районе (земельный участок 50 сотки под строительство в с. Новое Мансуркино).



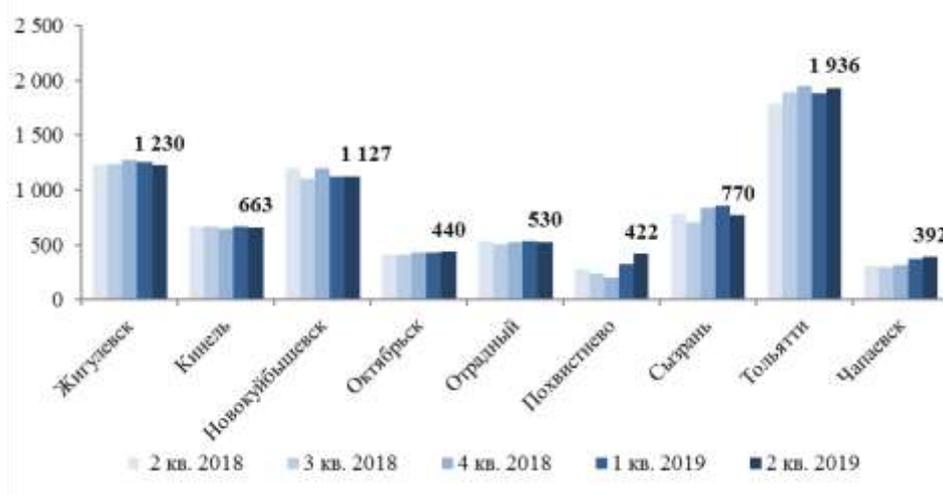
Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под ИЖС по районам Самарской области по состоянию на 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

Во 2 квартале 2019 года при разбивке предложений по площади наблюдается зависимость цены земельного участка под ИЖС от его размера. Наиболее дорогие участки находятся в сегменте до 10 соток (в среднем 572 руб./кв.м). Наиболее дешевые участки предлагаются в сегменте свыше 25 соток (в среднем 406 руб./кв.м).



Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под ИЖС в населенных пунктах Самарской области (не включая города) в зависимости от площади, по состоянию на 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

Относительно распределения по областным городам наиболее дорогие предложения земельных участков под ИЖС по данным на 2 квартал 2019 года сосредоточены в г. Тольятти - в среднем 1,93 тыс. руб./кв.м, что на 8% выше относительно 2 квартала 2018 года и на 2,8% выше относительно 1 квартала 2019 года. Ниже всего цены в городах с низким потенциалом инвестиционного развития – Похвистнево, Октябрьск, Чапаевск.



Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под ИЖС в городах областного подчинения Самарской области за 2018-2019 гг., руб./кв.м

Среди городов областного подчинения максимальное значение цены земельного участка под ИЖС во 2 квартале 2019 года - в г. Тольятти (6 тыс. руб./кв.м - земельные участки с городскими коммуникациями в Центральном районе города на Лесопарковое шоссе площадью 22, 25 и 35 соток). Минимальное значение цены предложения земельного участка под ИЖС – 120 руб./кв.м в г. Октябрьск (земельный участок под ИЖС площадью 10 соток на ул. Чукотская).



Минимальные, максимальные и средние значения цены на земельные участки под ИЖС в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

В г. Тольятти наиболее дорогие земельные участки под ИЖС представлены в Центральном районе города (во 2 квартале 2019 года в среднем 2,2 тыс. руб./кв.м). В Автозаводском районе цены выше среднего, однако предложений земельных участком под ИЖС здесь немного. Они в основном расположены в строящемся коттеджном поселке премиум-класса «SOVEREIGN CLUB*» на Лесопарковом шоссе. Ниже всего цены в Комсомольском районе (в среднем 1207 руб./кв.м).

В среднем значение цены предложения земельных участков под ИЖС в г. Тольятти во 2 квартале 2019 года составило 1,93 тыс. руб./ кв.м, что на 8% выше относительно 2 квартала 2018 года и на 2,8% выше, чем в 1 квартале 2019 года.



Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под ИЖС в г. Тольятти по районам города по состоянию на 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

Сводные данные по стоимости и количеству земельных участков под ИЖС в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средняя стоимость земельных участков под ИЖС без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2019г.	Минимальная стоимость земельных участков под ИЖС, руб./кв.м., 2 квартал 2019г.	Максимальная стоимость земельных участков под ИЖС, руб./кв.м., 2 квартал 2019г.	Количество предложений земельных участков под ИЖС, шт., 2 квартал 2019г.
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти	1 936	286	6 000	231
	Новокуйбышевск	1 127	225	3 508	180
	Отрадный	530	200	1 083	104
	Жигулевск	1 230	500	2 750	132
	Кинель	663	250	1 786	349
	Сызрань	770	150	2 800	136
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Похвистнево	422	150	700	6
	Октябрьск	440	120	1 190	35
	Чапаевск	392	180	950	46
Районные центры районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красный Яр	531	90	1 429	217
	Безенчук				
	Нефтегорск				
	Красноармейское				
	Кинель-Черкассy				
	Богатое				
Пестровка					
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	407	90	3 286	5 351
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкассский				
	Волжский				
	Богатовский				
	Пестравский				
Сызранский					
Районные центры районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянка	240	73	556	163
	Клявлино				
	Елховка				
	Алексеевка				
	Шентала				
	Большая Глушица				
	Челно-Вершины				
	Борское				
	Большая Черниговка				
	Приволжье				
	Шигоны				
	Камышла				
	Исаклы				
	Сергиевск				
Кошки					

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средняя стоимость земельных участков под ИЖС без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2019г.	Минимальная стоимость земельных участков под ИЖС, руб./кв.м., 2 квартал 2019г.	Максимальная стоимость земельных участков под ИЖС, руб./кв.м., 2 квартал 2019г.	Количество предложенных земельных участков под ИЖС, шт., 2 квартал 2019г.
Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	238	40	774	456
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				
	Иса克林ский				
Сергиевский					
Похвистневский					
Кошкинский					

В районах с высоким потенциалом инвестиционного развития более дорогие коммерческие объекты находятся не в районных центрах, а в пгт. и селах приближенных к Самаре:

Сводные данные по стоимости и количеству земельных участков под ИЖС в населенных пунктах Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средняя стоимость земельных участков под ИЖС без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2019г.	Минимальная стоимость земельных участков под ИЖС, руб./кв.м., 2 квартал 2019г.	Максимальная стоимость земельных участков под ИЖС, руб./кв.м., 2 квартал 2019г.	Количество предложенных земельных участков под ИЖС, шт., 2 квартал 2019г.
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Пгт. Волжский	1 214	270	3 500	138
	Пгт. Курумоч	569	188	1 450	60
	Пгт. Новосемейкино	800	217	2 500	75
	Пгт. Подстепки	910	235	2 200	336
	Пгт. Приморский	1 770	300	3 200	117
	Пгт. Смышляевка	896	329	2 143	74
	С. Старосемейкино	1 343	333	3 333	34
	Пгт. Стройкерамика	816	233	1 250	18

Средний срок экспозиции земельных участков под ИЖС на рынке в Самарской области составляет от 3 мес. до 1,5 лет.

В аренду земельные участки под ИЖС на рынке не предлагаются, в редких случаях перепродается право аренды.

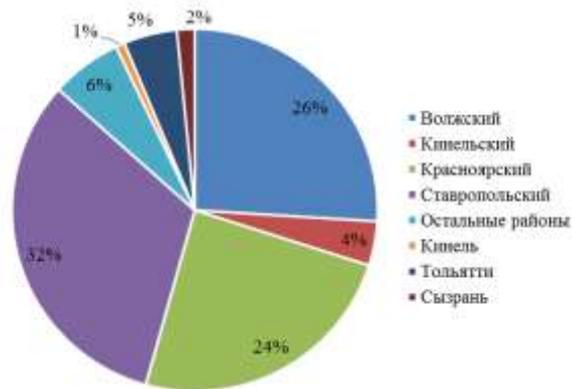
Величина скидки на торг при продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство варьируется в пределах 10-20% и в среднем составляет 15%.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость земельных участков под ИЖС Самарской области, относятся:

- местоположение объекта в городе (удаленность от центра);
- близость водного объекта;
- площадь объекта;
- наличие инженерных коммуникаций на объекте;
- ближайшее окружение объекта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.).

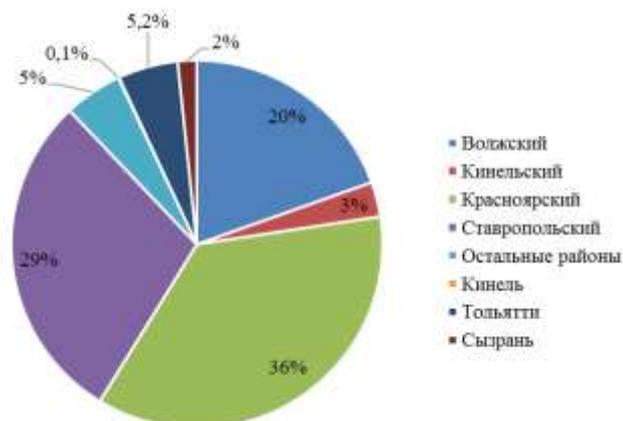
3.1.1. Земли населенных пунктов Самарской области под строительство коттеджных поселков и многоэтажное жилищное строительство

Крупные предложения – от 1 га, как правило, предлагаются к продаже под строительство коттеджных поселков (КП) или под многоквартирное строительство (МЖС), т.е. потенциально предназначены для реализации крупных проектов инвесторов, располагающих возможностями для комплексного освоения территории. В связи с отсутствием свободных и больших площадей в крупных населенных пунктах Самарской области, в основном такие предложения сосредоточены вне городов и пгт. Среди областных районов больше всего таких предложений в Ставропольском районе (с. Подстепки, пгт. Приморский, с. Ягодное и др.) – 32%, Красноярском районе (с. Красный Яр, с. Малая Царевщина и др.) – 24% и Волжском районе (п. Самарский, п. Черновский, с. Черноресье и др.) – 26% от общего количества в штуках. В городах областного подчинения было выставлено всего 9 предложений продажи земельных участков под застройку КП – в г. Тольятти, в г. Кинель и в г. Сызрань.



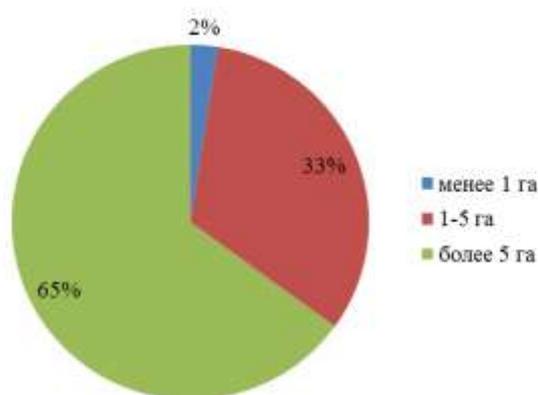
Структура предложения земельных участков под застройку коттеджных поселков в областных районах и городах Самарской области, выставленных на продажу по районам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2019 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под строительство КП в Самарской области во 2 квартале 2019 года составляет порядка 2369 га.



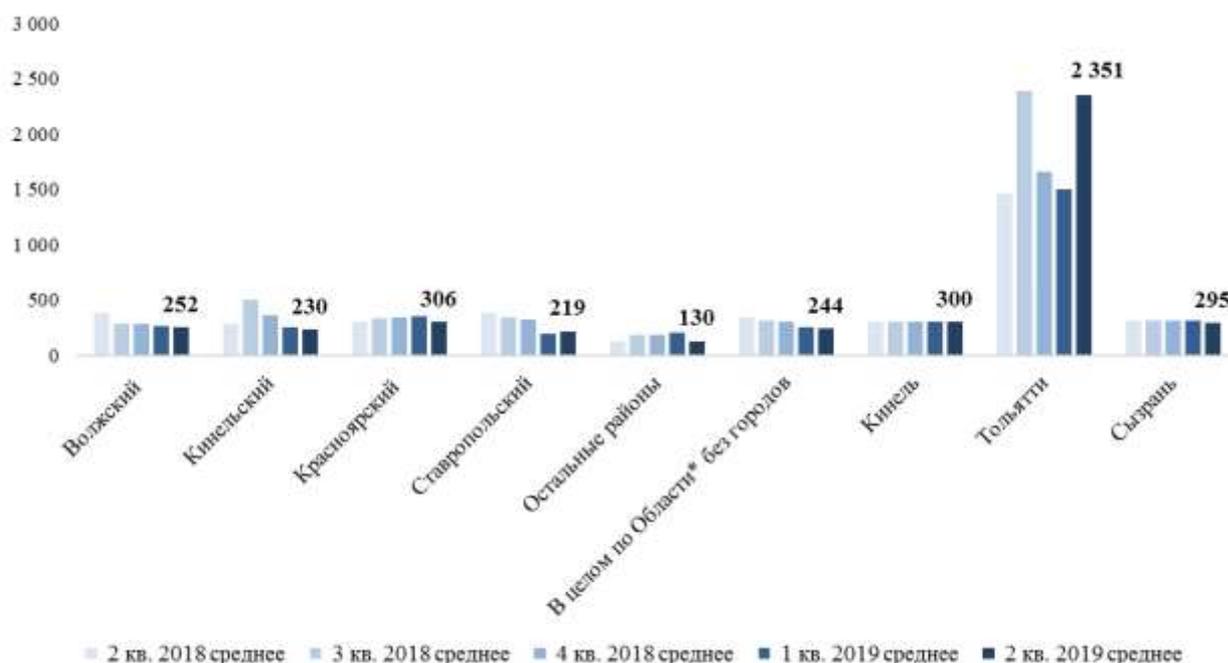
Структура предложения земельных участков под застройку коттеджных поселков в областных районах и городах Самарской области (за искл. г. Самара), выставленных на продажу по районам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2019 г., % от общего количества в га.

В Самарской области во 2 квартале 2019 года примерно равное количество предложений на рынке земельных участков под строительство коттеджных поселков в размере свыше 5 га – 65% экспозиции. Меньше всего участков до 1 га – 2% экспозиции.



Структура предложения крупных земельных участков под застройку коттеджных поселков в областных районах Самарской области, выставленных на продажу во 2 квартале 2019 года % от общего количества в шт.

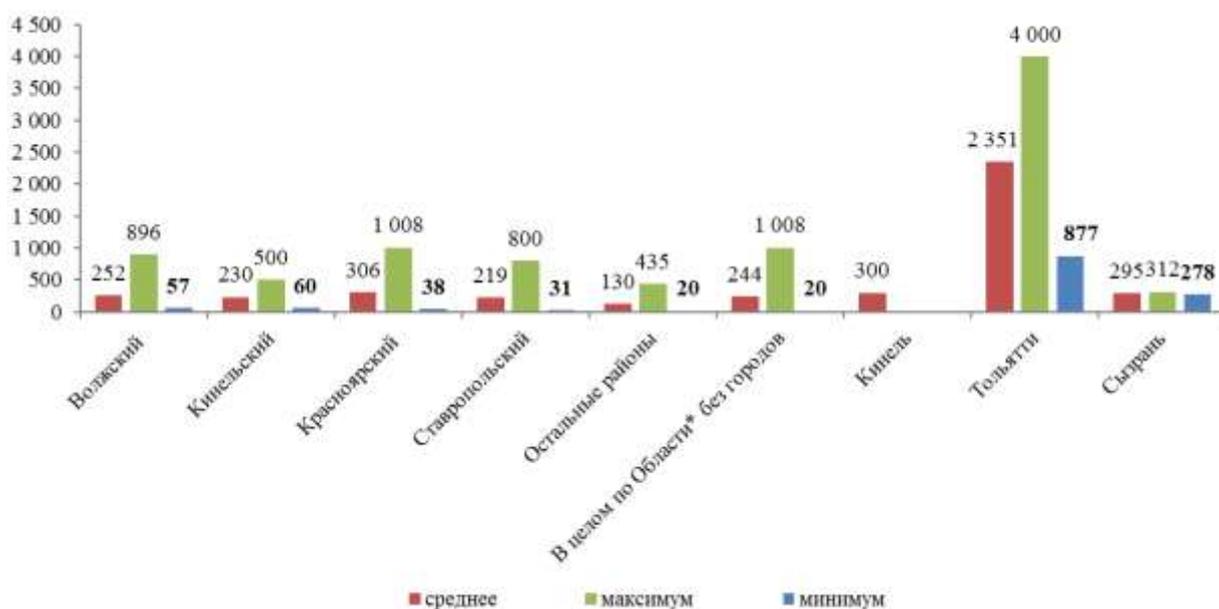
Из-за различных характеристик земельных участков под строительство КП (наличие или отсутствие коммуникаций, расположение в центре населенного пункта или на окраине, близость к водным объектам, наличие готового проекта) на рынке присутствует большой разброс цен.



Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под строительство КП по районам и городам Самарской области по состоянию на 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под строительство КП среди районов Самарской области во 2 квартале 2019 года зафиксировано в Красноярском районе – 1 тыс. руб./кв.м (земельный участок площадью 7,24 га в Царевщине). Минимальное

значение - 20 руб./кв.м в Безенчукском районе (земельный участок 14 га в районе парк-отеля Васильевский).



Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под строительство КП по районам Самарской области по состоянию на 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

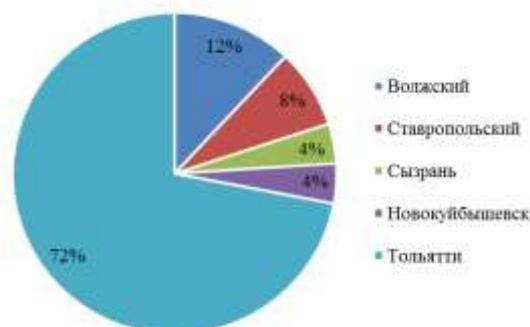
Во 2 квартале 2019 года при разбивке предложений по площади наблюдается зависимость цены земельного участка под строительство коттеджных поселков от его размера. Наиболее дорогие участки находятся в сегменте до 1 га (в среднем 445 руб./кв.м). Наиболее дешевые участки предлагаются в сегменте свыше 5 га (в среднем 170 руб./кв.м).



Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под строительство коттеджных поселков в населенных пунктах Самарской области (не включая города) в зависимости от площади, по состоянию на 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

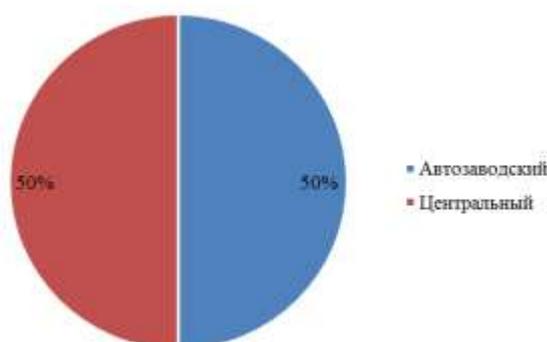
Основная часть предложений земельных участков под МЖС в Самарской области сосредоточены в г. Самара и г. Тольятти. Во 2 квартале 2019 года выставлено небольшое

количество предложений в Волжском и Ставропольском районе и в г. Тольятти, Новокуйбышевск и г. Сызрань.



Структура предложения земельных участков под МЖС Самарской области (без г. Самара), выставленных на продажу, по административным районам и городам по состоянию на 2 квартал 2019 г., % от общего количества в шт.

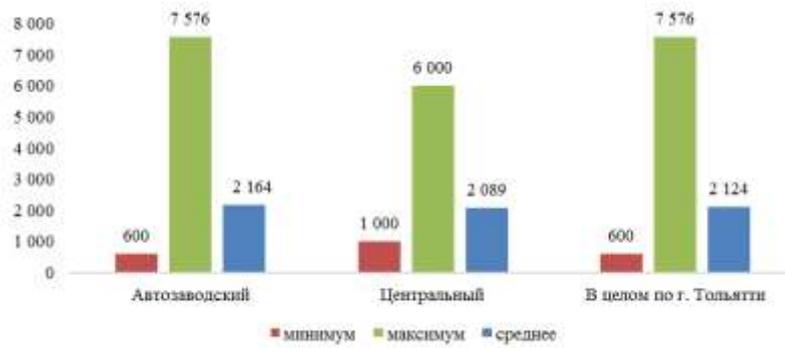
Во 2 квартале 2019 года в г. Тольятти равное количество предложений земельных участков по МЖС в Центральном и Автозаводском районе – по 9 штук. В Комсомольском районе во 2 квартале 2019 года предложений продажи земельных участках под МЖС нет.



Структура предложения земельных участков под МЖС г. Тольятти, выставленных на продажу, по административным районам по состоянию на 2 квартал 2019 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под МЖС г. Тольятти на продажу во 2 квартале 2019 года составил около 64,6 га.

Средний уровень цены продажи земельных участков под МЖС в г. Тольятти по данным на 2 квартал 2019 года составил 2,1 тыс. руб./кв.м.



Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под МЖС г. Тольятти по административным районам, по состоянию на 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

3.2. Земли населенных пунктов Самарской области под садоводство²

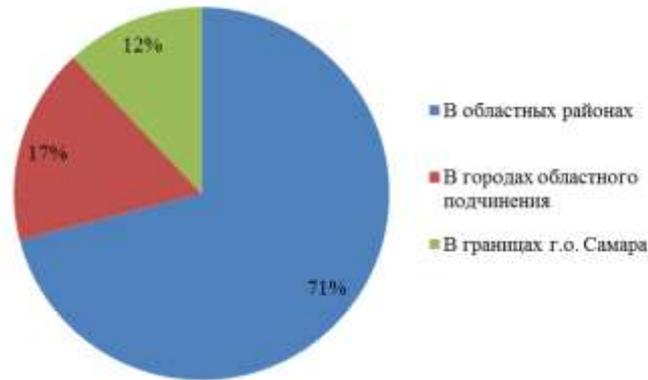
Сегмент земельных участков под садоводство во 2 квартале 2019 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает 28% от общего количества предложений в штуках.



Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2019 года, в % от общего количества предложений в шт.

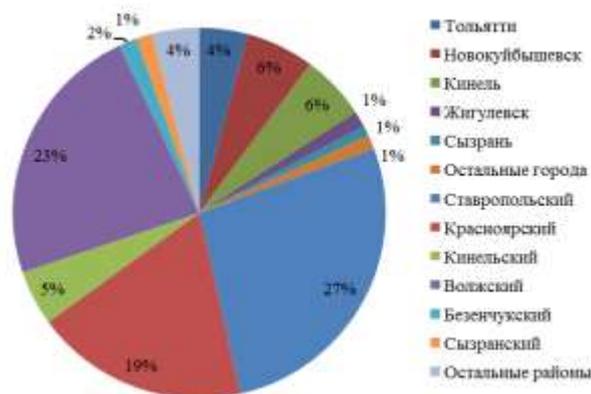
В общей структуре земельных участков под садоводство в Самарской области по данным на 2 квартал 2019 года преобладают предложения в населенных пунктах районов областного подчинения – 71% от общего количества в штуках, что является достаточно стабильным показателем за последние 5 лет. Предложения земельных участков под садоводство в г.о. Самара составляют всего 12% от общего количества предложений в Самарской области.

² Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.



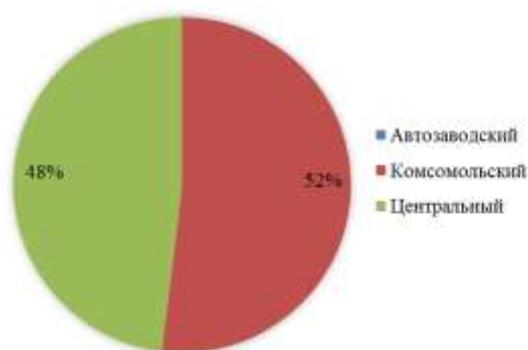
Структура предложения земельных участков под садоводство в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2019г., % от предложения в шт.

Наибольшее количество участков под садоводство предлагается в Волжском и Ставропольском районах. На них приходится 50% предложений. Из городов областного подчинения больше всего участков под садоводство представлено в г. Новокуйбышевск и г. Кинель – по 6%.



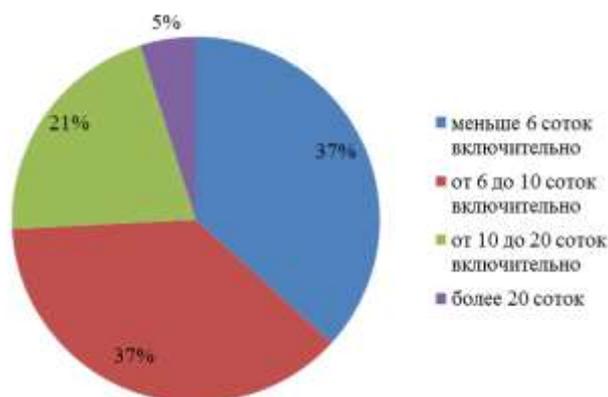
Структура предложения земельных участков под садоводство Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2019 г., % от общего количества в шт.

В общей структуре предложения земельных участков под садоводство в г. Тольятти по данным на 2 квартал 2019 года количество предложений между районами города распределились примерно поровну. В Автозаводском районе предложений земельных участков под садоводство нет.



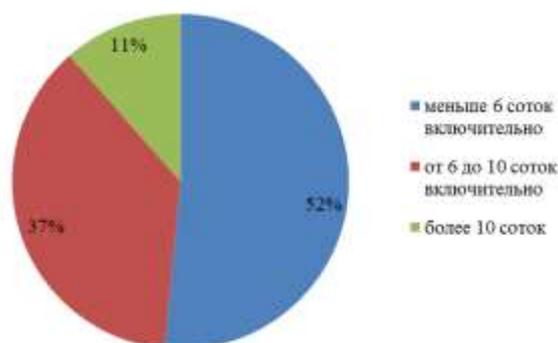
Структура предложения земельных участков под садоводство в г. Тольятти, выставленных на продажу по районам города по состоянию на 2 квартал 2019 г., % от общего количества в шт

Во 2 квартале 2019 года равное количество предложений земель под садоводство в населенных пунктах муниципальных районов Самарской области представлено в сегменте менее 6 соток и в сегменте от 6 до 10 соток – по 37%.



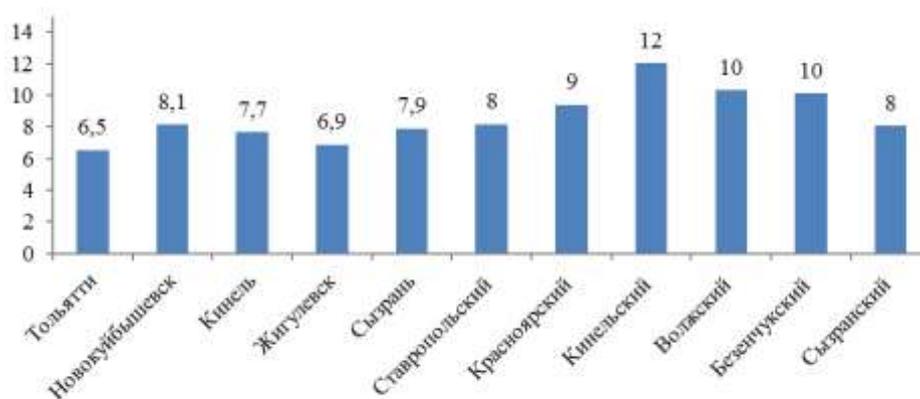
Структура предложения земельных участков под садоводство в населенных пунктах муниципальных районов Самарской области, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2019 года % от общего количества в шт.

В городах областного подчинения Самарской области преобладают участки небольших площадей. Во 2 квартале 2019 года земельные участки под садоводство до 6 соток составляют 52% от общей экспозиции предложений в городах областного подчинения.

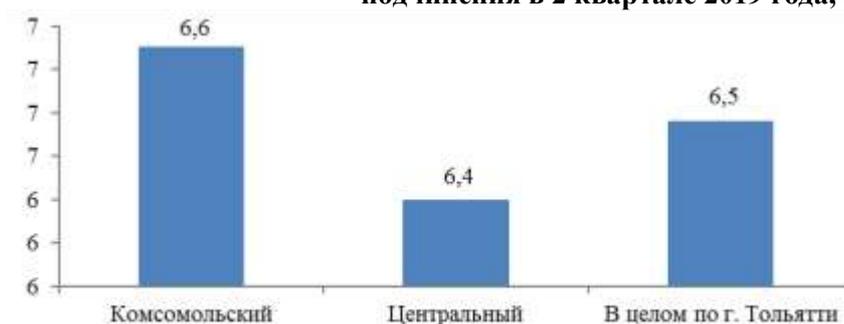


Структура предложения земельных участков под садоводство в городах областного подчинения Самарской области, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2019 года % от общего количества в шт.

Средний размер земельного участка под садоводство в городах и районах областного подчинения находится в диапазоне от 6,5 до 12 соток. В поселках и селах Самарской области средний размер земельного участка под садоводство значительно больше, чем в городах областного подчинения.

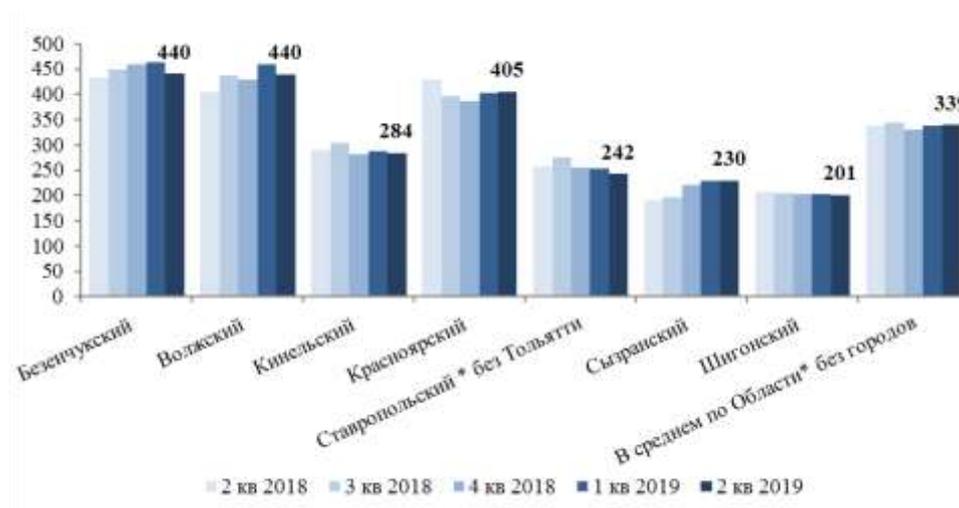


Средний размер земельного участка под садоводство в городах и районах областного подчинения в 2 квартале 2019 года, сот.



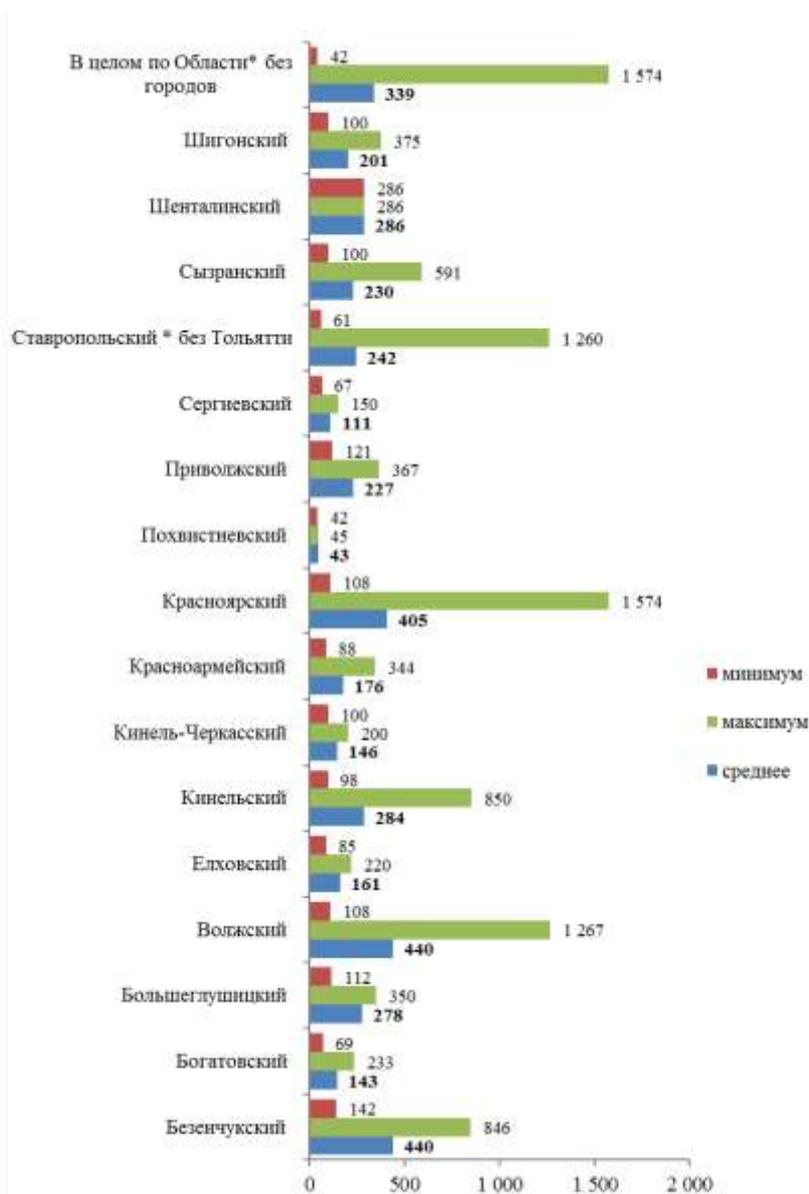
Средний размер земельного участка под садоводство в г. Тольятти по районам города по состоянию на 2 квартал 2019 года, сот.

Средняя стоимость земельных участков под садоводство в Самарской области (без учета городов) во 2 квартале 2019 года составила 339 руб./кв.м, что на 0,6% выше, чем в 1 квартале 2019 года и во 2 квартале 2018 года.



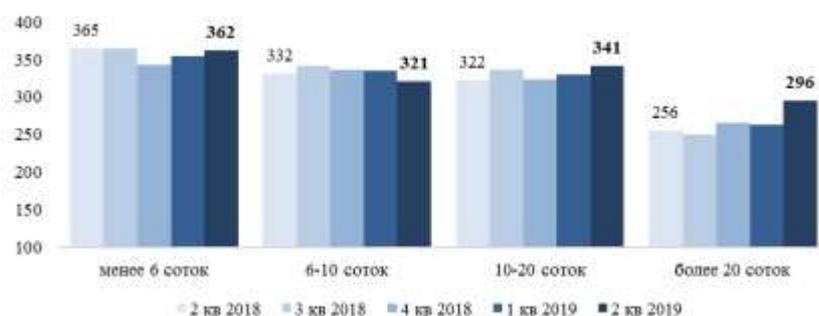
Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под садоводство в районах областного подчинения Самарской области за 2018-2019 гг., руб./кв.м

Наиболее высокие цены на земельные участки под садоводство в административных районах Самарской области во 2 квартале 2019 года зафиксированы в Безенчукском и Волжском районе (в среднем по 440 руб./кв.м). Ниже всего цены на земельные участки в отдаленных от областного центра районах – Борском, Похвистневском и Хворостянском районах.



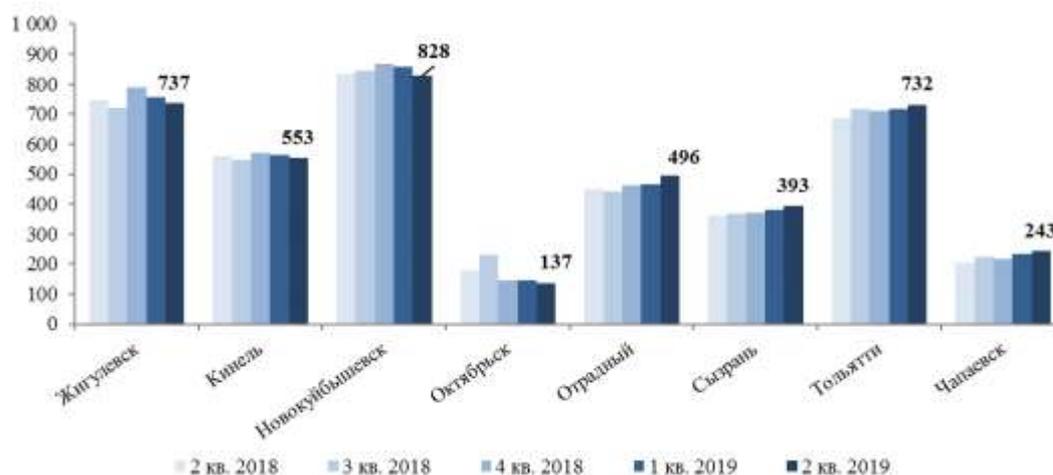
Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под садоводство Самарской области по административным районам по состоянию на 2 квартал 2019г., руб./кв.м

При распределении земельных участков под садоводство в населенных пунктах Самарской области во 2 квартале 2019 года небольшие участки (до 6 соток) выставляются в среднем дороже, чем участки больших площадей.



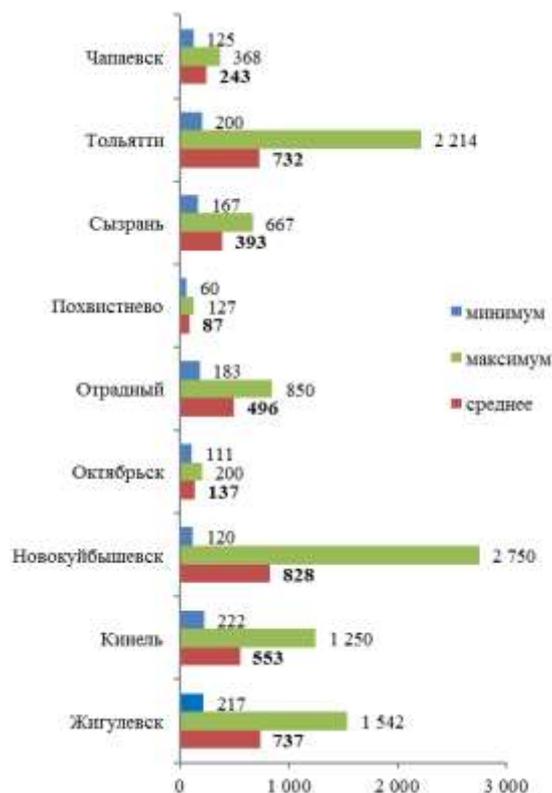
Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под садоводство в населенных пунктах муниципальных районов Самарской области (без городов) с разбивкой по общей площади, 2018-2019 гг., руб./кв.м

Относительно распределения по областным городам наиболее дорогие предложения земельных участков под садоводство по данным на 2 квартал 2019 года сосредоточены в г. Новокуйбышевск (в среднем 828 руб./кв.м). Ниже всего цена в г. Октябрьск и г. Чапаевск.



Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под садоводство в городах областного подчинения Самарской области за 2018-2019 гг., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под садоводство среди городов областного подчинения зафиксировано в г. Новокуйбышевск – 2,75 тыс. руб./кв.м (земельный участок площадью 8 соток в СНТ Садовый Берег). Минимальное значение – в г. Похвистнево – 60 руб./кв.м (дачный участок площадь 10 соток).



Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения земельных участков под садоводство в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2019г., руб./кв.м

Средняя цена земельных участков под садоводство в г. Тольятти во 2 квартале 2019 года составляет 732 руб./кв.м, что на 6,2% выше, чем во 2 квартале 2018 года и на 1,9% выше относительно 1 квартала 2019 года. Наиболее дорогие земельные участки под садоводство представлены в Центральном районе г. Тольятти (в среднем по 863 руб./кв.м).



**Минимальное, максимальное и средние
значение цены предложения земельных
участков под садоводство в г. Тольятти по
административным районам по состоянию на 2
квартал 2019г., руб./кв.м**

**Сводные данные по стоимости и количеству
земельных участков земель населенных пунктов
под садоводство в Самарской области**

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта (района)	Средняя стоимость земельных участков под садоводство без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2019г.	Минимальная стоимость земельных участков под садоводство, руб./кв.м., 2 квартал 2019г.	Максимальная стоимость земельных участков под садоводство, руб./кв.м., 2 квартал 2019г.	Количество предложений земельных участков под садоводство, шт., 2 квартал 2019г.
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти	732	200	2 214	156
	Новокуйбышевск	828	120	2 750	220
	Жигулевск	737	217	1 542	52
	Кинель	553	222	1 250	210
	Сызрань	393	167	667	32
	Отрадный	496	183	850	32
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Октябрьск	137	111	200	4
	Похвистнево	87	60	127	3
	Чапаевск	243	125	368	7
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	342	61	1 574	2 925
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Богатовский				
	Пестравский				
Сызранский					
Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	219	42	500	66
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				
	Иса克林ский				
	Похвистневский				
	Сергиевский				
Кошкинский					

3.3. Основные показатели рынка земельных участков Самарской области под ИЖС и садоводство

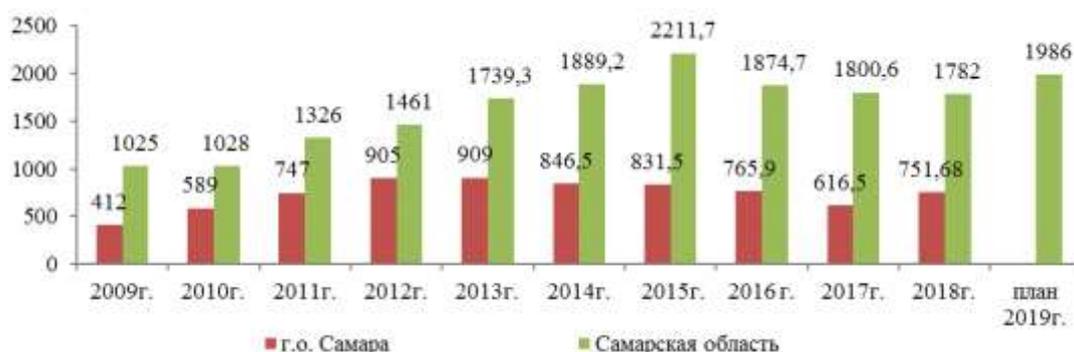
- Сегмент продажи земельных участков под ИЖС во 2 квартале 2019 года занимает доминирующее положение в общей структуре предложений земельных участков Самарской области – 62% от общего количества предложений в штуках.
- Во 2 квартале 2019 года общий объем предложений земельных участков под ИЖС на продажу вырос примерно в 1,2 раза относительно 1 квартала 2019 года. В общей структуре земельных участков под ИЖС в Самарской области по данным на 2 квартал 2019 года преобладают предложения в населенных пунктах областного подчинения – 80% от общего количества в штуках, что является достаточно стабильным показателем за последние 5 лет.
- Наибольшее количество участков под ИЖС предлагается в экономически привлекательных районах Самарской области, тяготеющих к областному центру – Ставропольском, Волжском, Красноярском. На них приходится 82% предложений.
- Среди городов областного подчинения во 2 квартале 2019 г. основная масса предложений земельных участков под ИЖС на продажу приходится на г. Кинель (29%) и г. Тольятти (19%).
- Большинство предложений земель населенных пунктов под ИЖС в Самарской области находятся в сегменте от 10 до 25 соток. Во 2 квартале 2019 года они занимают 52% общего объема экспозиции.
- Во 2 квартале 2019 года увеличился объем предложений на рынке земельных участков под ИЖС, поэтому средняя стоимость земельных участков под ИЖС Самарской области (без учета городов областного подчинения) снизилась на 0,8% относительно 2 квартала 2018 года и на 3,6% относительно 1 квартала 2019 года и составила 490 руб./кв.м.
- Относительно распределения по областным городам наиболее дорогие предложения земельных участков под ИЖС по данным на 2 квартал 2019 года сосредоточены в г. Тольятти - в среднем 1,93 тыс. руб./кв.м, что на 8% выше относительно 2 квартала 2018 года и на 2,8% выше относительно 1 квартала 2019 года. Ниже всего цены в городах с низким потенциалом инвестиционного развития – Похвистнево, Октябрьск, Чапаевск.

- В среднем значение цены предложения земельных участков под ИЖС в г. Тольятти во 2 квартале 2019 года составило 1,93 тыс. руб./ кв.м, что на 8% выше относительно 2 квартала 2018 года и на 2,8% выше, чем в 1 квартале 2019 года.
- Совокупный объем предложения земельных участков под строительство КП в Самарской области во 2 квартале 2019 года составляет порядка 2369 га.
- Максимальное значение цены предложения земельного участка под строительство КП среди районов Самарской области во 2 квартале 2019 года зафиксировано в Красноярском районе – 1 тыс. руб./кв.м (земельный участок площадью 7,24 га в Царевщине). Минимальное значение - 20 руб./кв.м в Безенчукском районе (земельный участок 14 га в районе парк-отеля Васильевский).
- Основная часть предложений земельных участков под МЖС в Самарской области сосредоточены в г. Самара и г. Тольятти. Во 2 квартале 2019 года выставлено небольшое количество предложений в Волжском и Ставропольском районе и в г. Тольятти, Новокуйбышевск и г. Сызрань.
- Средний уровень цены продажи земельных участков под МЖС в г. Тольятти по данным на 2 квартал 2019 года составил 2,1 тыс. руб./кв.м.
- Сегмент земельных участков под садоводство во 2 квартале 2019 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает 28% от общего количества предложений в штуках.
- Наибольшее количество участков под садоводство предлагается в Волжском и Ставропольском районах. На них приходится 50% предложений. Из городов областного подчинения больше всего участков под садоводство представлено в г. Новокуйбышевск и г. Кинель – по 6%.
- Средний размер земельного участка под садоводство в городах и районах областного подчинения находится в диапазоне от 6,5 до 12 соток. В поселках и селах Самарской области средний размер земельного участка под садоводство значительно больше, чем в городах областного подчинения.
- Средняя стоимость земельных участков под садоводство в Самарской области (без учета городов) во 2 квартале 2019 года составила 339 руб./кв.м, что на 0,6% выше, чем в 1 квартале 2019 года и во 2 квартале 2018 года.

- Относительно распределения по областным городам наиболее дорогие предложения земельных участков под садоводство по данным на 2 квартал 2019 года сосредоточены в г. Новокуйбышевск (в среднем 828 руб./кв.м). Ниже всего цена в г. Октябрьск и г. Чапаевск.

3.4. Состояние строительного сектора Самарской области

По данным Министерства строительства в Самарской области план по вводу жилья на 2019 год составляет 1,986 млн. кв.м. К 2024 году объем ежегодно вводимого в эксплуатацию жилья должен увеличиться до 2,7 млн квадратных метров жилья³. В Самарской области за январь-февраль 2019 года объем строительства составил лишь 50,6% к уровню аналогичного периода прошлого года.



Ввод в действие жилых домов г. Самара и Самарской области за 2009-2019гг., тыс. кв.м

В Самарской области за январь-март 2019 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 216,7 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 61,2% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 140,3 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 64,7% от общего объема жилья, введенного в январе-марте 2019 года.

Ввод в действие жилых домов в Самарской области в 2019 г.

	Введено, общей (полезной) площади, тыс. м ²		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему месяцу	соответствующему периоду предыдущего года
январь	108,2	66,6	20,5	144,5	41,6	174,8
февраль	124,7	84,0	115,2	78,4	126,2	в 4,8 р.
март	121,4	80,2	97,3	в 2,4 р.	95,4	в 2,9 р.
январь-март	354,2	230,7	х	124,2	х	в 2,8 р.

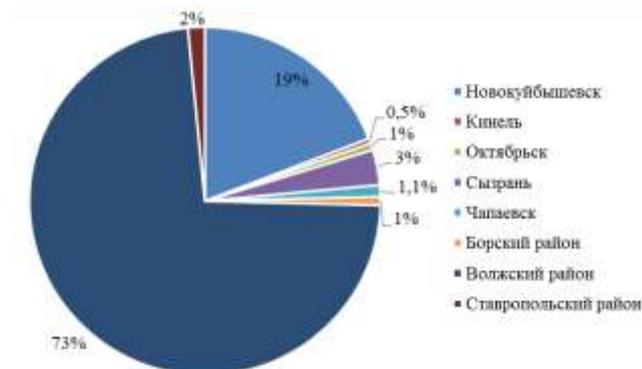
³ <http://www.63media.ru/press/22.04.2019/229574/>

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость жилой недвижимости, относятся:

- расположение здания в границах города/административного района;
- близость к общегородским магистралям, остановкам общественного транспорта,
- удаленность от крупных торговых и развлекательных центров и социально-значимых объектов (школа, детский сад, больница);
- этаж;
- тип планировки;
- год постройки здания/ввод здания в эксплуатацию;
- общая площадь квартиры;
- материал стен;
- качество внутренней отделки помещения.

3.5. Первичный рынок жилой недвижимости Самарской области

Рынок новостроек в городах и районах областного подчинения Самарской области представлен небольшим количеством предложений. В основном это небольшие жилые комплексы, расположенные в поселках, селах и городах около Самары и Тольятти. Основную массу экспозиции занимает квартиры в строящихся жилых комплексах Волжского района «Южный Город» и «Кошелев-Парк».



Структура экспозиции первичного рынка жилой недвижимости в городах и муниципальных районах (вкл. ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк»), % от кол-ва в шт., 2 квартал 2019 г.

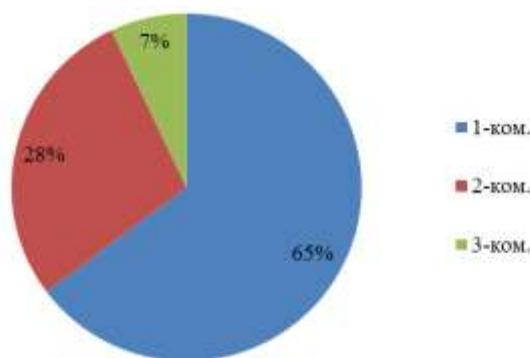
Наиболее дорогие квартиры в новостройках предлагаются в пгт. Стройкерамика (ЖК «Кошелев-Парк») – в среднем 44,6 тыс. руб./кв.м. и в пгт. Придорожный (ЖК «Южный

Город») – в среднем 43,7 тыс. руб./кв.м. Ниже всего цены на квартиры в г. Октябрьск – в среднем 20 тыс. руб./кв.м.



Средневзвешенное⁴ значение цены предложения первичного рынка жилой недвижимости в Самарской области, за искл. Самары и Тольятти, 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

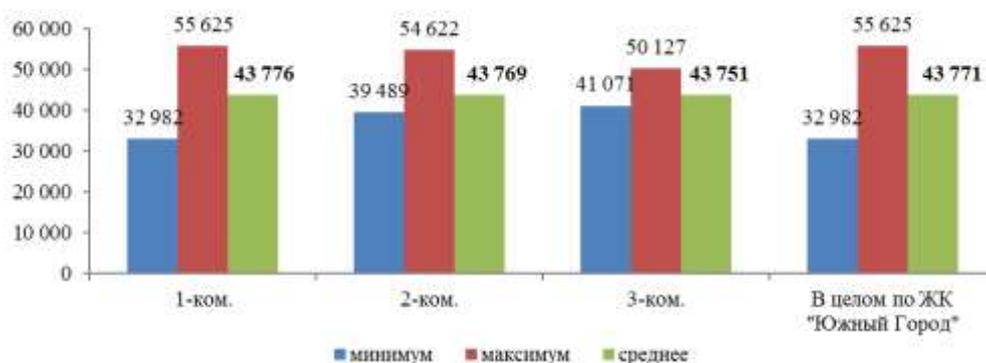
При распределении экспозиции объектов первичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный Город» в пгт. Придорожный Волжского район по количеству комнат в квартире, больше всего приходится на однокомнатные квартиры – 65%, двухкомнатные квартиры занимают 28% экспозиции, трехкомнатные – 7%.



Структура экспозиции первичного жилья в ЖК «Южный Город» пгт. Придорожный Волжского района в зависимости от количества комнат в квартире, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2019 г.

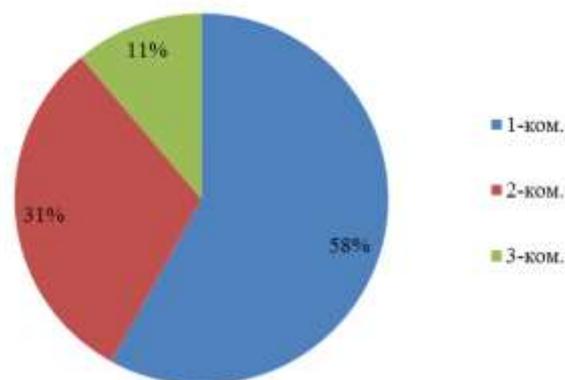
⁴ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

Средневзвешенная цена⁵ предложения на первичном рынке жилой недвижимости в ЖК «Южный Город» по данным на 1 квартал 2019 года составляет 43,7 тыс. руб./кв.м, что на 6,0% (на 2 470 руб.) выше, чем в 1 квартале 2018 года.



Динамика средневзвешенного, максимального и минимального значения цены предложения первичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный Город» пгт. Придорожный Волжского район, 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

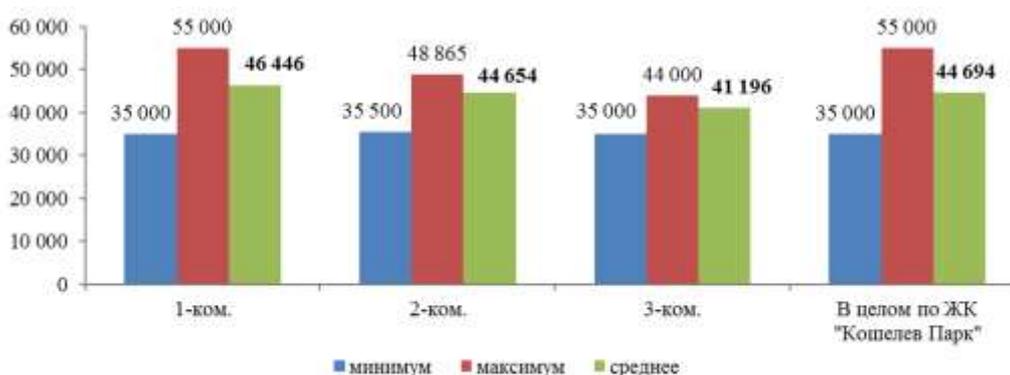
При распределении экспозиции объектов первичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Кошелев-Парк» пгт. Стройкерамика Волжского района по количеству комнат в квартире, больше всего приходится на однокомнатные квартиры – 58%, двухкомнатные квартиры занимают 31% экспозиции, трехкомнатные – 11%.



Структура экспозиции первичного жилья в ЖК «Кошелев-Парк» пгт. Стройкерамика Волжского района в зависимости от количества комнат в квартире, % от кол-ва в шт., 1 квартал 2019 г.

В 2 квартале 2019 года в ЖК «Кошелев-Парк» в пгт. Стройкерамика Волжского район средневзвешенная цена на квартиры в строящихся домах в среднем составляет 44,6 тыс. руб./кв.м, что на 8,9% (на 3 652 руб.) выше, чем в 1 квартале 2018 года.

⁵ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

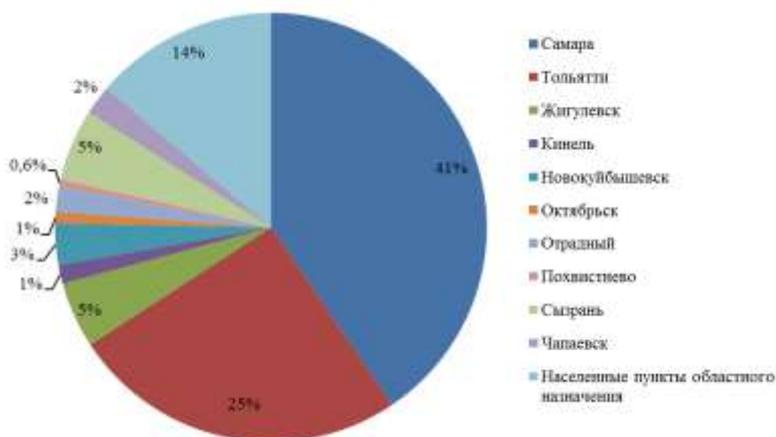


Динамика средневзвешенного, максимального и минимального значения цены предложения первичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Кошелев-Парк» пгт. Стройкерамика Волжского район, 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

3.6. Вторичный рынок жилой недвижимости Самарской области

Во 2 квартале 2019 года в Самаре проанализировано 18,4 тыс. предложений на вторичном рынке жилой недвижимости общим объемом 1 млн. кв.м. Количество предложений в городах и населенных пунктах областного подчинения во 2 квартале 2019 года составило около 27 тыс. предложений общим объемом 1,3 млн. кв.м.

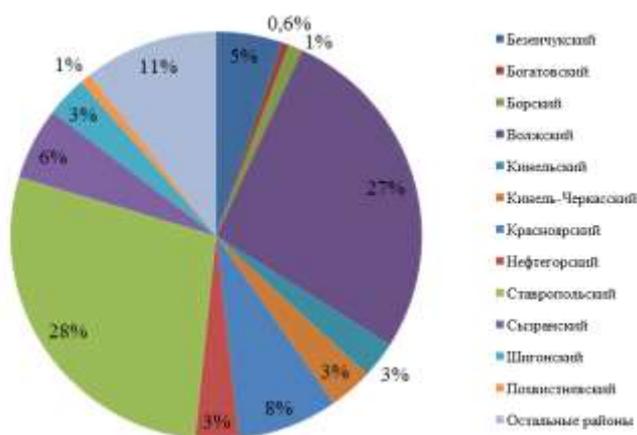
Основная масса предложений многоквартирного жилья Самарской области сосредоточена в г.о. Самара (41%), на втором месте – рынок Тольятти (25%). На долю предложений в населенных пунктах областного назначения приходится всего 14% от общего количества многоквартирного жилья в области (включая ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк»).



Структура экспозиции вторичного жилья в Самаре, городах и населенных пунктах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2019 г.

Среди областных районов основная масса предложения вторичного многоквартирного жилья Самарской области во 2 квартале 2019 года сосредоточена в Ставропольском и

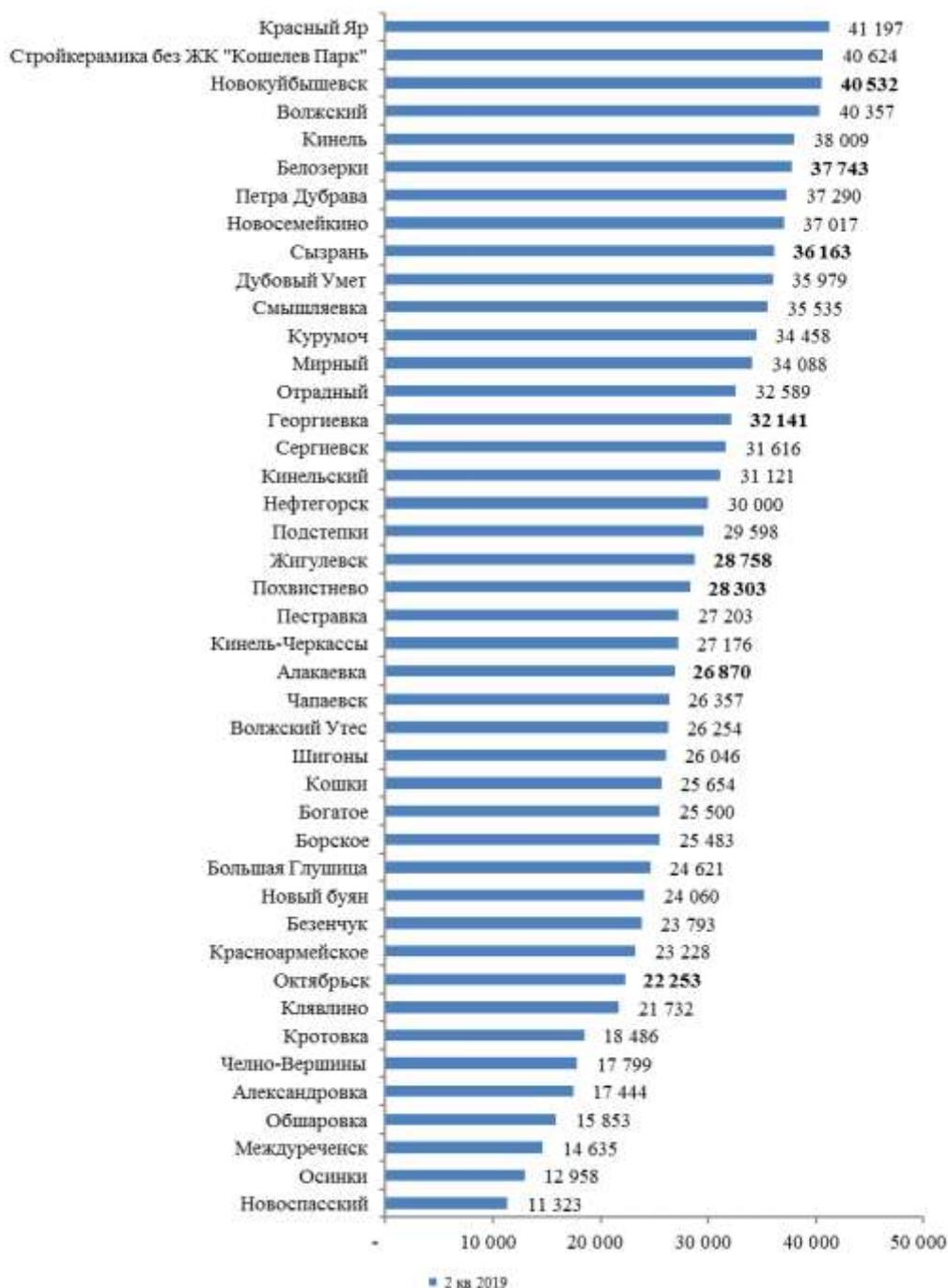
Волжском (включая ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк») районах - 28% и 27% соответственно.



Структура экспозиции многоквартирного вторичного жилья в зависимости от районов Самарской области, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2019 г.

По состоянию на 2 квартал 2019 года наибольшее средневзвешенное значение цены предложения жилой недвижимости наблюдается в населенных пунктах, наиболее близких к г. Самара, таких как с. Красный Яр, пгт. Стройкерамика, пгт. Волжский, пгт. Смышляевка, пгт. Петра Дубрава. А также городах Новокуйбышевск и Кинель. Ниже всего цены в населенных пунктах, удаленных от областного центра, в районах с низким потенциалом инвестиционного развития.

В среднем по области (без учета г. Самара, г. Тольятти, ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк») во 2 квартале 2019 года квартиры в многоквартирных домах предлагаются по 30,6 тыс. руб./кв.м. Минимальное значение средней цены квартиры в Самарской области находится в областных поселках – до 10 тыс. руб./кв.м. Максимальная цена предложения доходит до 80 тыс. руб./кв.м в городах областного подчинения.



Динамика средневзвешенного значения цены предложения объектов вторичного жилья в городах и населенных пунктах областного подчинения (без Самары, Тольятти, ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк») в Самарской области, руб./кв.м, 2 квартал 2019 г. (по убыванию).

Наиболее дорогие квартиры представлены в населенных пунктах Красноярского района – в среднем по 36,5 тыс. руб./кв.м. Наиболее дешевые квартиры продаются в менее привлекательном районе области – Хворостянском (в среднем 14,3 тыс. руб./кв.м).

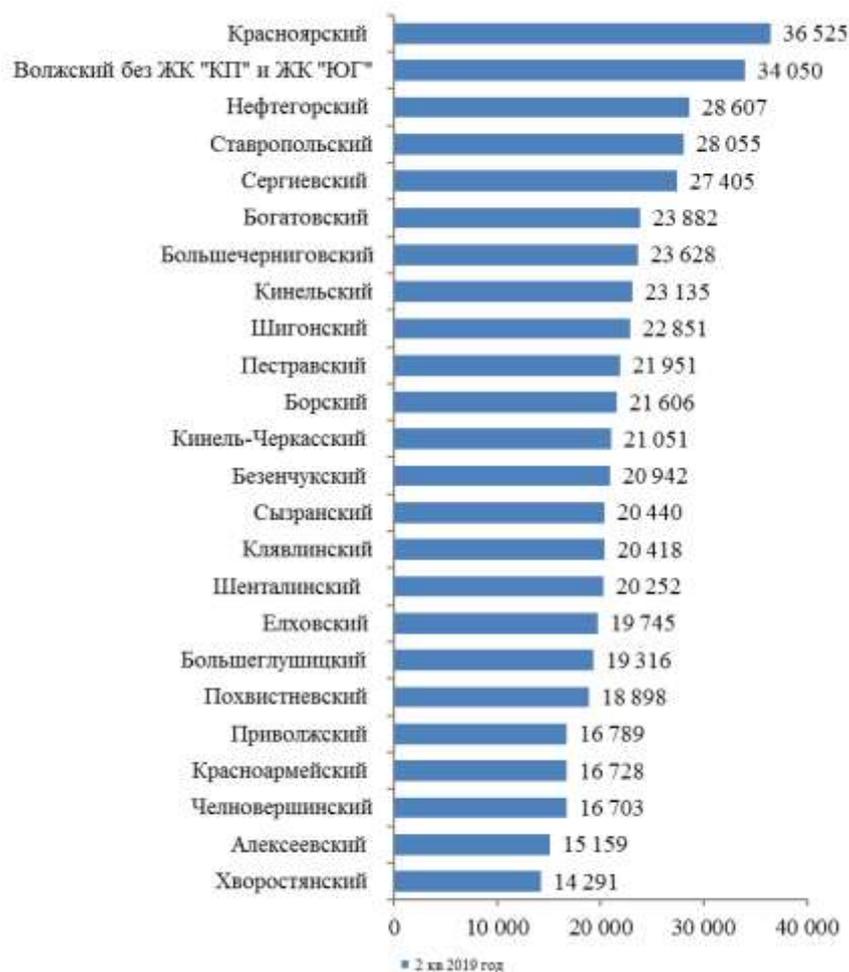
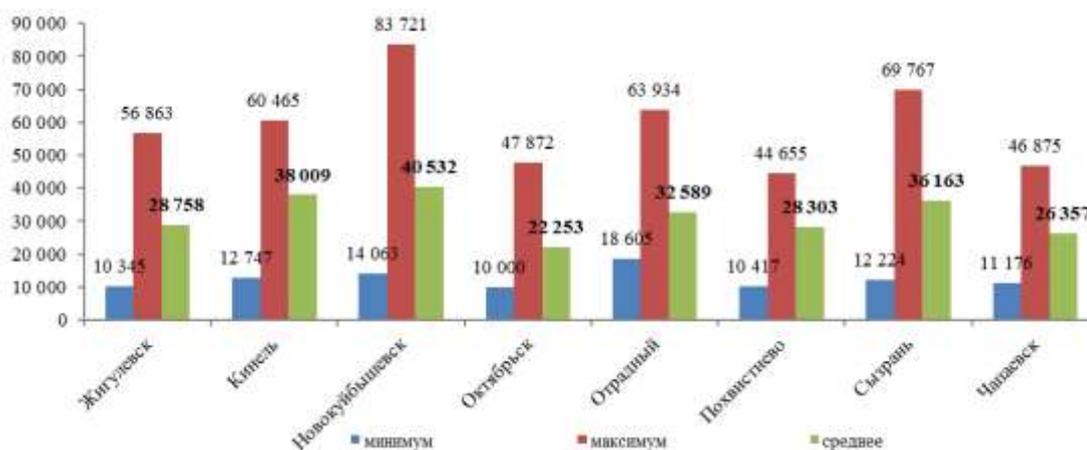


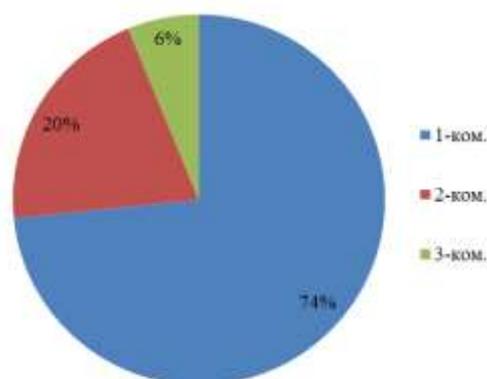
Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..1 Средневзвешенное значение цены предложения объектов вторичного жилья в районах областного подчинения в Самарской области (без ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк»), руб./кв.м, 2 квартал 2019 г. (по убыванию).

Среди городов областного подчинения наиболее дорогие квартиры представлены на рынке г. Новокуйбышевск (в среднем 40,5 тыс. руб./кв.м). В г. Октябрьск цены на квартиры самые низкие – в среднем 22,2 тыс. руб./кв.м.



Динамика средневзвешенного, максимального и минимального значения цены предложения вторичного жилья в городах областного назначения Самарской области (без Тольятти), 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

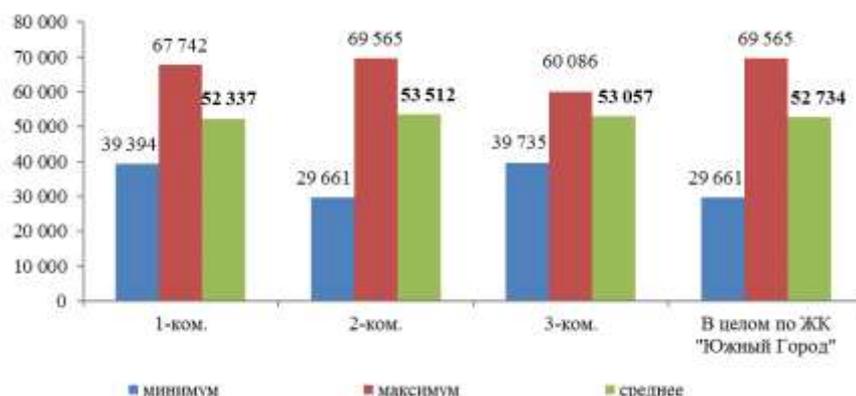
При распределении экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный Город» в пгт. Придорожный Волжского района по количеству комнат в квартире, больше всего приходится на однокомнатные квартиры – 74%, двухкомнатные квартиры занимают 20% экспозиции, трехкомнатные – 6%.



Структура экспозиции вторичного жилья в ЖК «Южный Город» в пгт. Придорожный Волжского района в зависимости от количества комнат в квартире, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2019 г.

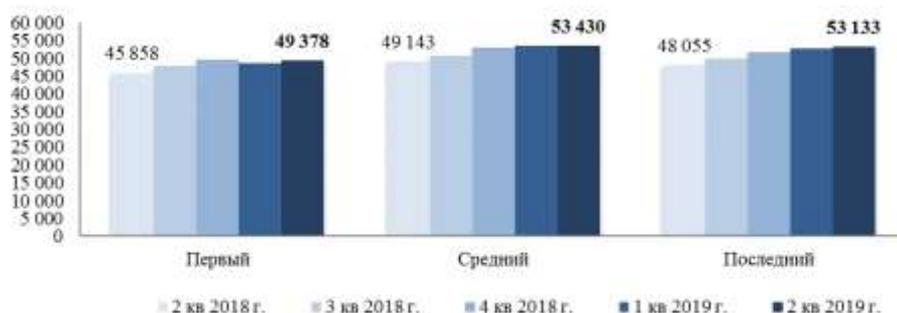
Во 2 квартале 2019 года в ЖК «Южный Город» года средневзвешенная цена на квартиры со свидетельством осталась на уровне 1 квартала 2019 года и в среднем составила 52,7 тыс. руб./кв.м, что на 9,2% выше показателя 2 квартала 2018 года.

⁶ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

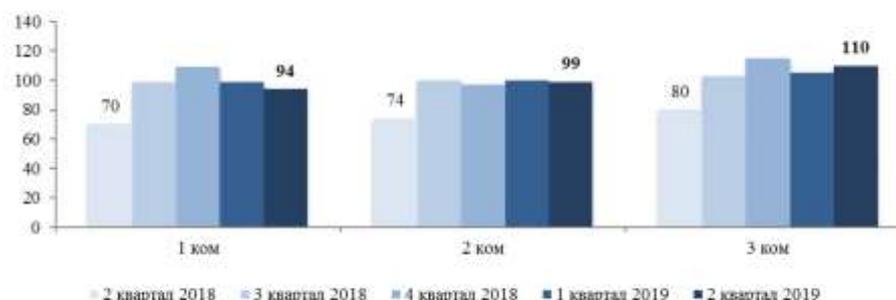


Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный город» в пгт. Придорожный Волжского района в зависимости от количества комнат в квартире, 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

С позиции распределения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения в ЖК «Южный город» пгт. Придорожный Волжского района самые дорогие квартиры находятся на средних этажах (в среднем 53,4 тыс. руб./кв.м), самые дешевые – на первом этаже (в среднем 49,3 тыс. руб./кв.м).



Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения в ЖК «Южный город» в пгт. Придорожный Волжского района, 2018-2019г., руб./кв.м

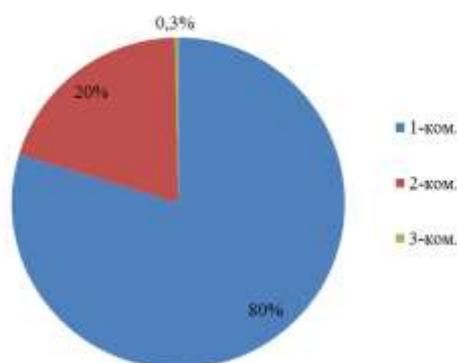


Средние сроки экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный

город» в зависимости от количества комнат в квартире за 2018-2019 гг., сут

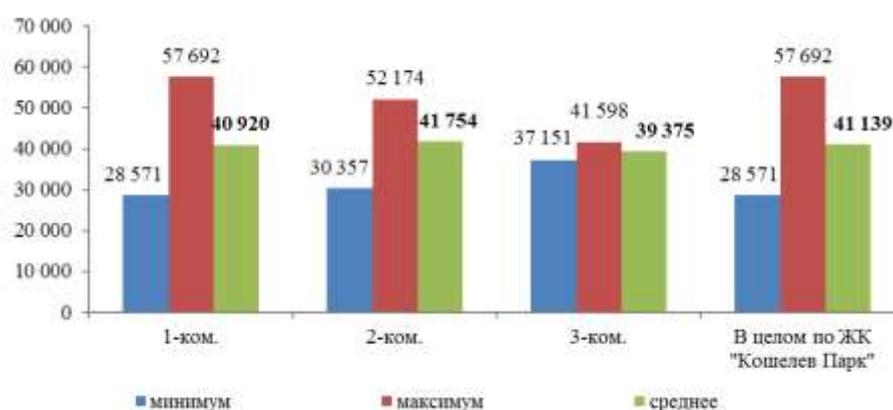
Судя по срокам экспозиции рынка вторичного жилья ЖК «Южный город» пгт. Придорожный Волжского района можно сказать, что рынок здесь достаточно стабилен. На 2 квартал 2019 года средний срок экспозиции находится в среднем в диапазоне от 94 до 110 сут.

При распределении экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Кошелев-Парк» пгт. Стройкерамика Волжского района по количеству комнат в квартире больше всего приходится на однокомнатные квартиры – 80%, двухкомнатные занимают 20% экспозиции, трехкомнатные – 0,3%.



Структура экспозиции вторичного жилья в ЖК «Кошелев-Парк» в пгт. Стройкерамика Волжского района в зависимости от количества комнат в квартире, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2019 г.

Во 2 квартале 2019 года в ЖК «Кошелев-Парк» средневзвешенная цена⁷ на квартиры со свидетельством среднем составила 41,1 тыс. руб./кв.м, что на 1,8% выше показателя 2 квартала 2018 года.

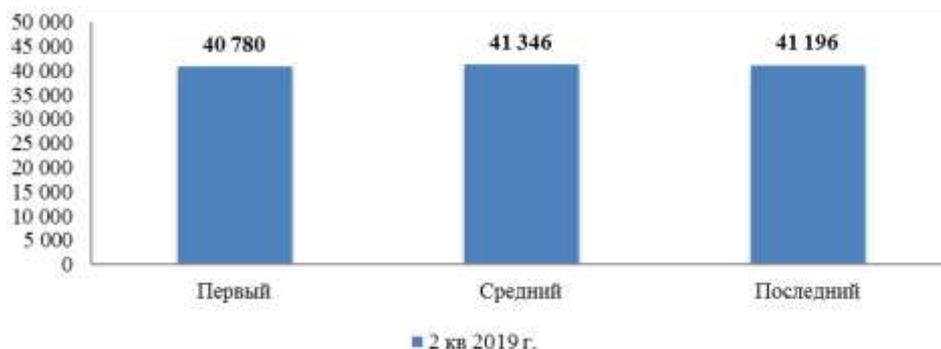


Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Кошелев-Парк» в пгт. Стройкерамика Волжского района в

⁷ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

**зависимости от количества комнат в квартире, 2
квартал 2019 г., руб./кв.м**

С позиции распределения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения в ЖК «Кошелев-Парк» в пгт. Стройкерамика Волжского района самые дорогие квартиры находятся на средних этажах (в среднем 41,3 тыс. руб./кв.м), самые дешевые – на первом этаже (в среднем 40,7 тыс. руб./кв.м).



**Динамика средней цены предложения объектов
вторичного рынка жилой недвижимости в
зависимости от этажа расположения в ЖК
«Кошелев-Парк» пгт. Стройкерамика
Волжского района, за 2 квартал 2019 г.,
руб./кв.м**

**Динамика средневзвешенной цены на
многоквартирное жилье в Самарской области**

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта/района	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 1 квартал 2018 г., руб./кв.м	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 2 квартал 2019 г., руб./кв.м
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти	40 952	40 835
	Новокуйбышевск	39 991	40 532
	Отрадный	32 436	32 589
	Жигулевск	28 997	28 758
	Кинель	38 256	38 009
	Сызрань	36 465	36 163
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Похвистнево	27 695	28 303
	Октябрьск	22 246	22 253
	Чапаевск	26 524	26 357
Районные центры районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красный Яр	25 895	26 658
	Безенчук		
	Сергиевск		
	Красноармейское		
	Кинель-Черкассy		
	Кошки		
	Богатое		
Пестровка			
Поселки районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский*	24 458	24 531
	Ставропольский*		
	Кинельский		
	Безенчукский		
	Сергиевский		
	Красноармейский		
	Кинель-Черкассy		
	Волжский*		
	Кошкинский		
	Богатовский		
Пестровский			

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта/района	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 1 квартал 2018 г., руб./кв.м	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 2 квартал 2019 г., руб./кв.м
Районные центры районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Сызранский	25 091	25 953
	Хворостянка		
	Клявлино		
	Елховка		
	Алексеевка		
	Шентала		
	Большая Глушица		
	Челно-Вершины		
	Борское		
	Большая Черниговка		
	Приволжье		
	Шигоны		
	Камышла		
Исаклы			
Нефтегорск			
Поселки районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	21 907	22 189
	Клявлинский		
	Елховский		
	Алексеевский		
	Шенталинский		
	Большеглушицкий		
	Челно-Вершинский		
	Борский		
	Большечерниговский		
	Приволжский		
	Шигонский		
	Камышлинский		
	Исаклинский		
	Нефтегорский		
Похвистневский			

*Кроме пгт. Новосемейкино, пгт. Волжский и с. Красный Яр в Красноярском районе, кроме пгт. Стройкерамика, пгт. Петра Дубрава, с. Курумоч, п. Придорожный, пгт. Смышляевка в Волжском районе, и кроме с. Подстепки в Ставропольском районе.

В районах с высоким потенциалом инвестиционного развития более дорогие квартиры находятся не в районных центрах, а в пгт. и селах приближенных к Самаре и Тольятти, поэтому эти населенных пункты не учитывались в подсчете среднего значения цены предложения жилой недвижимости в сводной таблице № 5.1. Средняя стоимость квартир в исключенных населенных пунктах см. на рисунке №5.3.

3.7. Состояние рынка многоквартирного жилья в г. Тольятти

3.7.1. Краткое описание г. Тольятти

Тольятти (до 1964 года Ставрополь), (707 408 человек на 2018 года) — город в Российской Федерации, является вторым по величине и значимости городом в Самарской области. Тольятти административный центр Ставропольского района Самарской области.

Административно город разделён на 3 района:

- Автозаводский район, (или Новый город) – 433 159 чел.;
- Комсомольский район, (или Комсомольск) – 116 112 чел.;
- Центральный район, (или Старый город) – 158 137 чел.

По численности населения город находится на 19 месте в России. Тольятти самый крупный город России, не являющийся центром субъекта федерации.

Транспортная инфраструктура

Через город проходит федеральная автомагистраль М-5, в часе езды - Международный аэропорт Курумоч, есть собственный речной порт, железная дорога. Основой дорожной сети Тольятти является сеть автомобильных дорог общей протяжённостью 1 498 км и площадью 14 345 тыс.кв.м, Пассажиры перевозят два муниципальных предприятия - АТП-3 и Тольяттинское троллейбусное управление, а также ООО «Авто-Фарт» по 99 маршрутам, в том числе 69 внутримunicipальных и 30 маршрутов регулярных перевозок на садово-дачные массивы.

Градообразующим предприятием является ОАО «АвтоВАЗ». Также в городе расположен автомобильный завод компании «GM-АвтоВАЗ» и множество предприятий по производству автокомпонентов и материалов, таких, как «Детальстройконструкция», группа «Полад», завод по пошиву автомобильных чехлов «Джонсон Контролз Аутомотив», а также «АвтоВАЗагрегат» и «Вазинтерсервис», являющиеся крупнейшими в своей отрасли.

Также в городе расположены заводы «Тольяттинский Трансформатор», цементного машиностроения ОАО «Волгоцеммаш», Тольяттинский судоремонтный завод.

Источниками электрической и тепловой электроэнергии Тольятти являются две ТЭЦ: Тольяттинская ТЭЦ и ТЭЦ Волжского автозавода, которые обеспечивают энергией все промышленные предприятия города и его население. Обе тепловые электростанции входят в состав Волжской территориальной генерирующей компании. Расположенная в соседнем Жигулёвске гидроэлектростанция, входящая в состав ОАО «РусГидро», является генерирующей компанией оптового рынка электроэнергии России.

Хорошо развита в Тольятти химическая промышленность: крупнейший в мире производитель аммиака «ТольяттиАзот», завод минеральных удобрений «КуйбышевАзот», завод синтетического каучука «Тольяттикаучук». Предприятие «ТольяттиАзот» было построено в советские годы при участии американского миллиардера Арманда Хаммера, симпатизировавшего СССР. Транспортировку своей продукции завод производит по уникальному аммиакопроводу Тольятти — Одесса, управляемому компанией ОАО «Трансаммиак».

По районам города жилищный фонд делится следующим образом:

- Автозаводской — 62%;
- Центральный — 29%;

- Комсомольский — 9%.

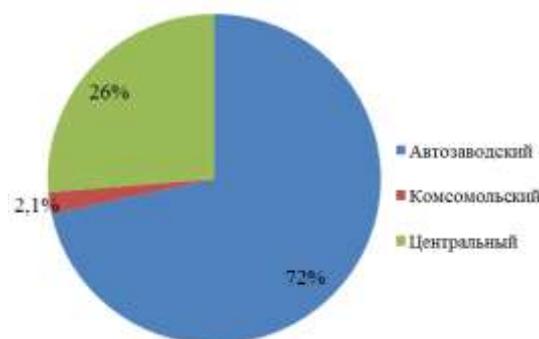
Высотные здания по районам распределяются неравномерно: так в Центральном районе средняя высота здания — 4, а в Автозаводском — 10 этажей.

Отличительной особенностью рынка жилья г. Тольятти является их типизация по видам планировок. Несмотря на то, что большая часть жилого фонда города - это панельное жилье разных лет постройки, в местном обороте выделяют 15 типов планировок, которые в большинстве случаев являются вариациями на общепринятые для Самарской области типами планировок «улучшенка и 90-я серия». А именно таковыми являются планировки типа: Московская, Ст. Московская, Ташкентская, Ульяновская (включая планировки типа «трамвай» и «самолет»), Экспериментальная, Самарская и Макаровская. Остальные типы планировок (Хрущевская, Ленинградская, Сталинская, Гостиничный тип и Элитная) являются стандартными.⁸

3.7.2. Состояние рынка первичного жилья г. Тольятти

По информации департамента градостроительной деятельности городской администрации г. Тольятти по состоянию на 2 квартал 2019 года в г. Тольятти пока введено 26,6 тыс. кв. м жилья.

Общий объем предложений первичного рынка жилья Тольятти по состоянию на 2 квартал 2019 года составил порядка 100,9 тыс. кв.м. Строительные площадки в основном сосредоточены в – Автозаводском и Центральном районах (72% и 26% от общего количества в штуках, соответственно). И это вполне закономерно. В этих районах есть много возможностей для развития, имеется необходимая инфраструктура, сети и коммуникации. Незначительный объем предложений приходится на Комсомольский район, – 2,1%. В основном стройплощадки тяготеют к окраинам районов, поскольку внутри районов застройка достаточно плотная и свободных мест практически не осталось.

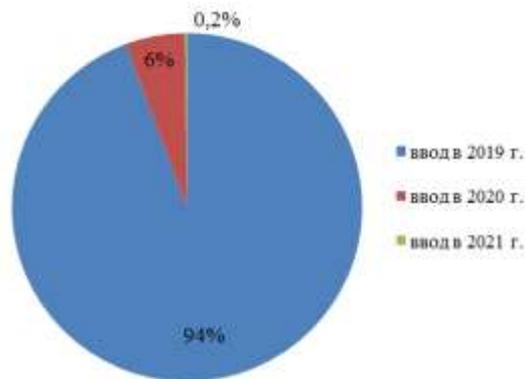


Структура предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по

⁸https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D1%82%D1%82%D0%B8%D0.93.D0.B5.D0.BE.D0.B3.D1.80.D0.B0.D1.84.D0.B8.D1.87.D0.B5.D1.81.D0.BA.D0.BE.D0.B5_.D0.BF.D0.BE.D0.BB.D0.BE.D0.B6.D0.B5.D0.BD.D0.B8.D0.B5

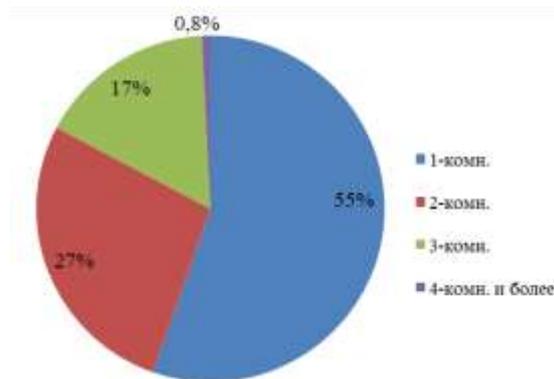
административным районам по состоянию на 2 квартал 2019 г., % от общего количества в шт.

Структура предложения первичного рынка жилья Тольятти по итогам 2 квартала 2019 года следующая: в экспозиции преобладают объекты с 2019 г. ввода в эксплуатацию (94%). Количество объектов со сдачей в 2020 г. составило всего 6%. Во 2 квартале появились предложения квартир в домах со сроком сдачи в 2021 году (0,2%).



Структура предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по году ввода по состоянию на 2 квартала 2019 г., % от общего количества в шт.

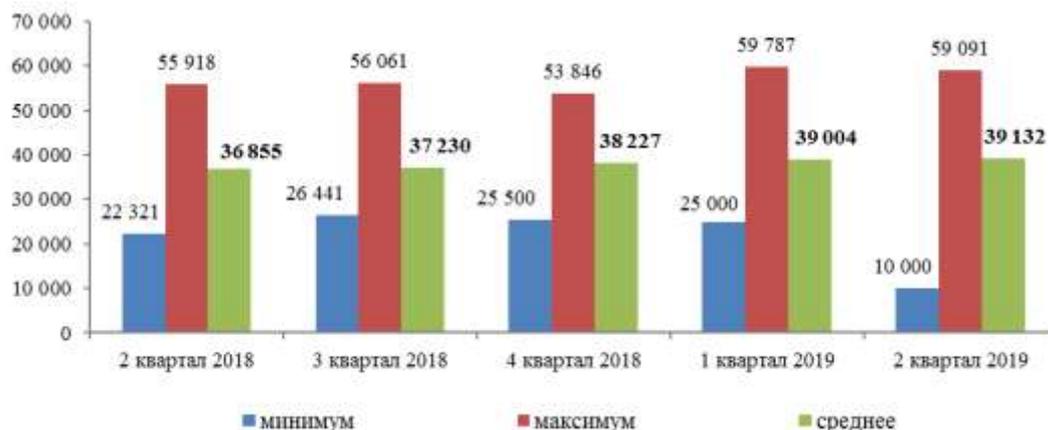
При распределении экспозиции объектов первичного рынка жилой недвижимости по количеству комнат в квартире 55% экспозиции занимают однокомнатные квартиры, 27% – двухкомнатные, 17% – трехкомнатные.



Структура предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по состоянию на 2 квартал 2019 г., % от общего количества в шт.

Средневзвешенная цена⁹ предложения на первичном рынке жилой недвижимости г. Тольятти по данным на 2 квартал 2019 года составляет 39,1 тыс. руб./кв.м (погрешность вычислений 0,8%), что на 0,3% (на 129 руб.) выше, чем в 1 квартале 2019 года и на 6,2% (на 2 277 руб.) выше, чем во 2 квартале 2018 года.

⁹ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

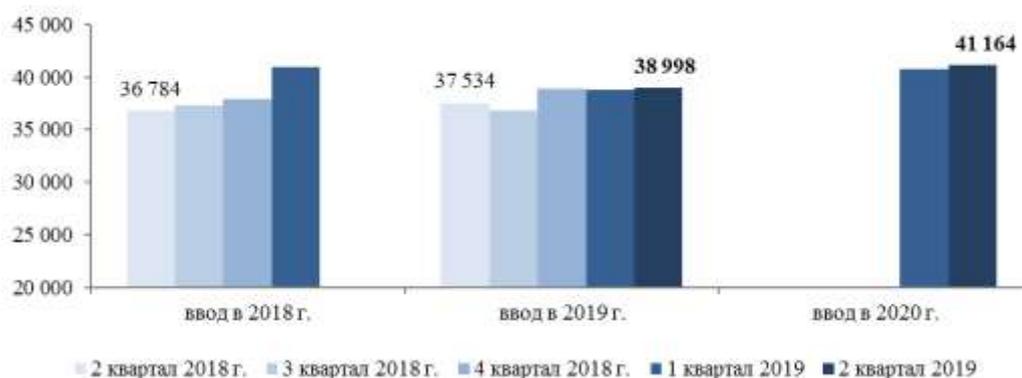


Динамика средневзвешенной цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти, 2018-2019 гг., руб./кв.м

Минимальное значение удельной цены предложения объектов нового жилищного строительства составляет 10 тыс. руб./кв.м в Центральном районе (квартира в ЖК «Куба»). Максимальное значение – 59 тыс. руб./кв.м также в Автозаводском районе (ЖК «Южный Бульвар»).

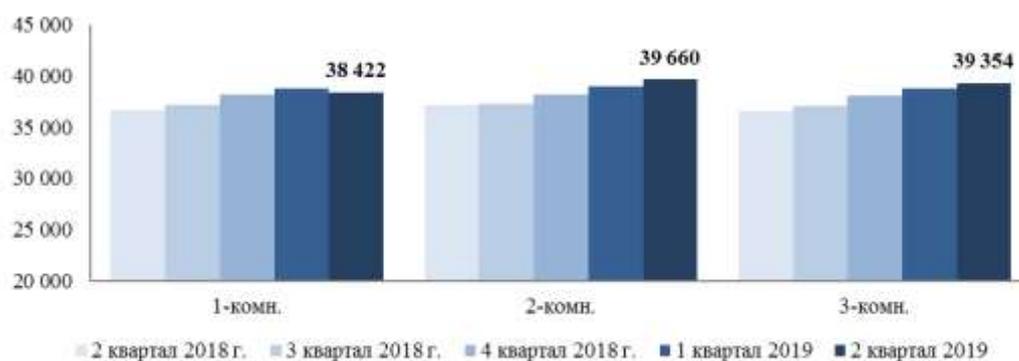


Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения первичного рынка жилой недвижимости по административным районам и по г. Тольятти в целом, 2 квартал 2019 г., руб./кв.м



Динамика средневзвешенной цены предложения квартир первичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти в зависимости от года ввода дома, 2018–2019 гг., руб./кв.м

Во 2 квартале 2019 года при распределении предложений первичного рынка по количеству комнат в квартире, наибольшая средневзвешенная цена за кв.м в двухкомнатных квартирах – 39,6 тыс. руб./кв.м.

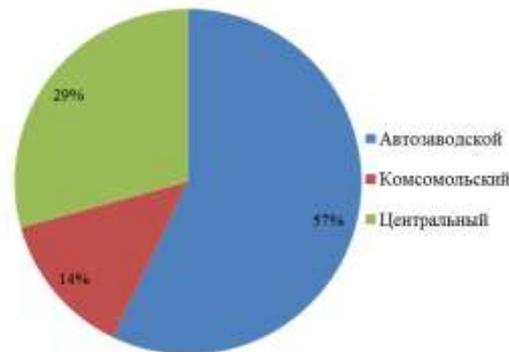


Динамика средневзвешенной цены предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти в зависимости от количества комнат за 2018-2019 гг., руб./кв.м

3.7.3. Состояние рынка вторичной жилой недвижимости г. Тольятти

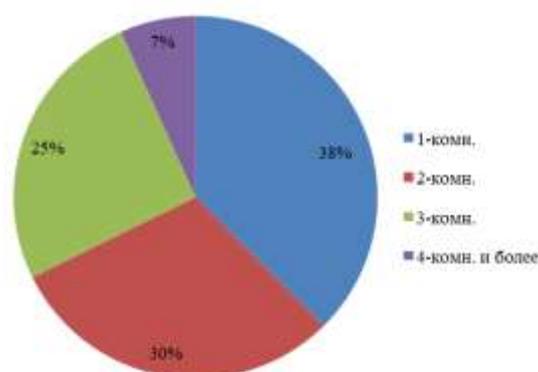
Во 2 квартале 2019 года было проанализировано 11,5 тыс. предложений на рынке продажи объектов вторичной жилой недвижимости общим объемом примерно 634 тыс. кв.м.

Распределение предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам г. Тольятти совпадает со структурой застройки: во 2 квартале 2019 года примерно 57% экспозиции приходится на Автозаводской район.



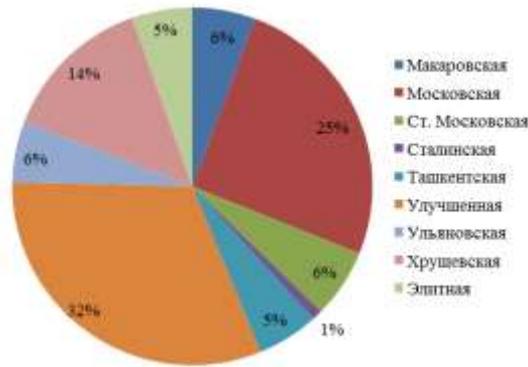
Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по административным районам по состоянию на 2 квартал 2019 года, % от общего количества в шт.

Распределение экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости по количеству комнат в квартире является достаточно стабильным: 38% экспозиции занимают однокомнатные квартиры, 30% – двухкомнатные, 25% – трехкомнатные и 7% – четырехкомнатные.



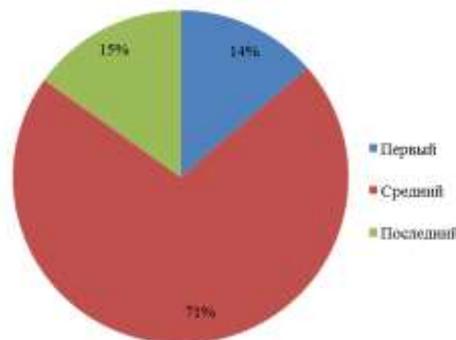
Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по состоянию на 2 квартал 2019 года, % от общего количества в шт.

Распределение объектов вторичного рынка жилой недвижимости по типам планировки не равномерно: порядка 32% экспозиции представляют собой «Улучшенная», 25% – «Московская», остальные типы занимают до 14% экспозиции.



Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по типам планировки по состоянию на 2 квартал 2019 года, % от общего количества в шт.

При распределении предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения в доме, больше всего экспозиции приходится на средние этажи - 71%, на последний этаж – 15%, на первый этаж – 14%.



Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти в зависимости от этажа расположения квартиры в доме, по состоянию на 2 квартал 2019 года, % от общего количества в шт.

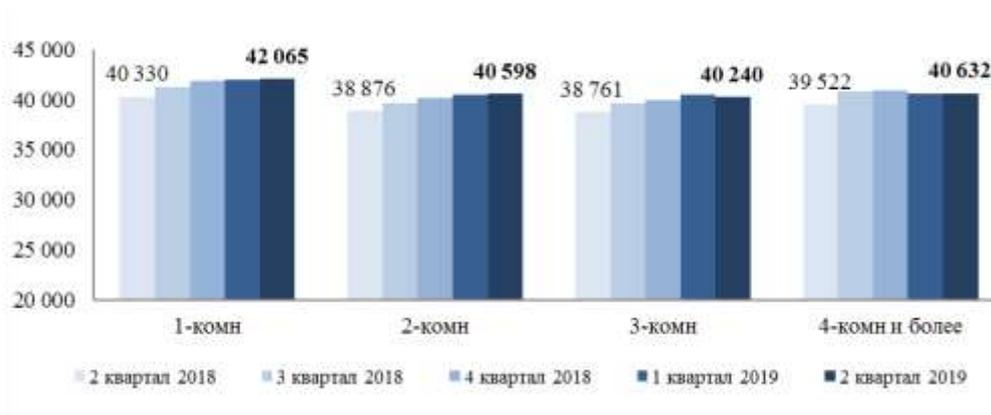
По итогам 2 квартала 2019 года средневзвешенная цена¹⁰ предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти составила 40,8 тыс. руб./кв.м (погрешность вычислений 0,4%), что на 0,3% (на 117 руб.) ниже по сравнению с 1 кварталом 2019 года и на 3,9% (на 1 550 руб.) выше по сравнению со 2 кварталом 2018 года.

¹⁰ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов



Динамика средневзвешенного, максимального и минимального значения цены вторичного жилья, г. Тольятти, 2018-2019 гг., руб./кв.м

Во 2 квартале 2019 года наибольшее средневзвешенное значение цены предложения вторичного рынка жилой недвижимости в однокомнатных квартирах (42 тыс. руб./кв.м), наименьшее – в трехкомнатных (40,2 тыс. руб./кв.м).



Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти в зависимости от количества комнат за 2018-2019 гг., руб./кв.м

В зависимости распределения объектов вторичного рынка жилой недвижимости от этажа расположения квартиры в доме в г. Тольятти самые дорогие квартиры находятся на средних этажах (в среднем 41,6 тыс. руб./кв.м), на первом и последнем этажах цены примерно одинаковые (в среднем 38,7 тыс. руб./кв. м).



Динамика средневзвешенной цены предложения объектов вторичного рынка жилой

**недвижимости в зависимости от этажа
расположения г. Тольятти за 2018-2019 гг.,
руб./кв.м**

По состоянию на 2 квартал 2019 г. с точки зрения распределения цен на вторичное жилье по типам планировок: самые дешевые «Хрущёвки» предлагаются в зависимости от района города в среднем по 33,6–34,3 тыс. руб./кв.м. Элитное жилье расположено в основном в Автозаводском и Центральном районах, где средние цены составляют 48,3 и 46,5 тыс. руб./кв.м соответственно.

Более значительная дифференциация вторичного рынка жилья г. Тольятти является распределение по административным районам (данное деление совпадает с фактическим делением на жилые массивы).

Наиболее дешевым районом является Комсомольский район, в который входят пос. Шлюзовой и Жигулевское море.



**Соотношение цен на вторичное жилье г.
Тольятти по типам планировок и по основным
районам г. Тольятти, тыс. руб./кв.м, 2 квартал
2019 г.**

Средневзвешенное значение цены предложения объектов вторичного рынка недвижимости г. Тольятти в зависимости от типа планировки, количества комнат в квартире и по административным районам, 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

Районы	Автозаводский					Центральный					Комсомольский				
	1-комн	2-комн	3-ком	4-комн	Сред.	1-комн	2-комн	3-комн	4-комн	Сред.	1-комн	2-комн	3-комн	4-комн	Сред.
Планировки															
Московская	44 565	41 390	38 514	36 357	39 973	42 549	44 260	41 677	38 614	41 801	40 762	39 579	37 543	36 087	38 412
Ст. Московская	41 389	39 344	36 453	35 156	38 006	39 535	39 561	40 622	38 367	40 121	35 567	36 337	31 197	27 500	33 921
Ташкентская	39 402	40 007	36 679	-	38 231	38 016	40 760	36 579	-	37 934	33 716	33 968	31 297	-	32 637
Ульяновская	44 877	44 444	44 890	43 971	44 651	42 490	43 457	38 049	44 760	42 492	37 606	35 918	31 913	33 463	35 415
Макаровская	43 814	41 433	43 513	41 733	42 571	44 332	45 390	42 611	43 597	44 250	36 652	34 899	44 356	37 224	37 165
Хрущевская	-	-	-	-	-	35 891	34 068	33 577	32 727	34 356	34 961	34 538	31 004	33 272	33 677
Сталинская	-	-	-	-	-	38 525	38 542	37 640	35 588	37 821	34 000	31 507	32 995	28 943	31 551
Улучшенная	45 743	44 729	44 709	42 078	44 645	38 243	39 709	40 359	43 362	39 472	41 145	40 667	38 867	38 553	39 920
Элитная	50 146	49 716	49 913	45 488	48 307	52 601	52 674	47 317	43 492	46 563	-	-	-	-	-

На протяжении 2018-2019 года, средний срок экспозиции в г. Тольятти составлял 180-210 суток (что более чем на 40% выше, чем в Самаре).

3.8. Общие сведения о рынке индивидуальных жилых домов Самарской области

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость индивидуальных жилых домов, относятся:

- местоположение объекта (удаленность от областного центра);
- близость водного объекта;
- наличие инженерных коммуникаций на объекте;
- площадь объекта;
- Общее физическое состояние объекта;
- Материал конструктивных элементов объекта;
- Состояние внутренней отделки объекта;
- ближайшее окружение объекта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.

Основные коттеджные поселки Самарской области по состоянию на 2 квартал 2019 года

Название	Адрес	Площадь дома	Площадь з/у	Количество домов	Описание	Сайт/источник
Алексеевская усадьба	Кинельский район, в пос. Алексеевский г.о. Кинель	130-205 кв.м.	62565 кв.м	51	Недалеко от поселка – озера, лесные зоны. В стоимость коттеджа входит земельный участок площадью 8 соток и подведение коммуникаций.	http://monolitsiti.ru/
Булгари Парк	Красноярский р-н, пос. Волжский (Царевщина)	102-393 кв.м.	22 га	100	Собственная инфраструктура: зеленая зона с беговыми и велодорожками, мини-стадион, детский сад. Планируется организация яхт-клуба на протоке Волги, детских секциях гребли на байдарках и каноэ, собственной набережной.	http://domuvolgi63.ru/kottedzhnye_poselok/kottedzhny_poselok_bulgary_park/
Васильевский	Безенчукский р-н, в районе с.Кануевка — с.Александровка на юго-западе Национального парка «Самарская Лука»		от 10 до 15 сот.		К продаже предлагаются как отдельные земельные участки без подряда, так и с подрядом на строительство дома, или с уже построенными коттеджами. Все земельные участки оформлены в соответствии с действующим законодательством, стоят на кадастровом учете и имеют свидетельство о государственной регистрации права собственности.	http://www.63sotki.net/kottedzhnye_poselok-vasilevskiy-1
Волжская Ривьера	Красноярский район, п. Волжский (Большая Царевщина)	220 кв.м	30 га	120	Построена асфальтовая дорога и построен железобетонный мост через протоку, который соединяет территорию поселка, расположенного по обе стороны протоки.	http://www.vr-samara.ru/
Горки	Красноярский район, Малая Царевщина	265-410 кв.м	26 га	224	Территория комплекса спланирована таким образом, чтобы с каждого участка в поселке открывался шикарный вид на Соколы Горы и Сок. КП оснащен всеми необходимыми коммуникациями, и их стоимость включена в стоимость сотки земли.	http://gorki63.ru/
Журавли	Волжский р-н, район п. Журавли		по 12 сот.		К продаже предлагаются участки земли без строительного подряда. Поселок Журавли полностью электрифицирован и газифицирован. В поселке есть центральный водопровод, хотя очень часто встречаются скважины, пробурить которую не представляет большого труда и цены вполне доступные.	http://www.udacha63.ru/content/o-poselke-zhuravli
Заря	Красноярский район, с. Старосемейкино	190 кв.м	6,5 га. Участки 12 сот.	46	КП «Заря» расположен в одном из самых удачных мест с точки зрения комфортного загородного проживания и оптимальной удаленности от города — в с. Старосемейкино. 10 км от черты города, трасса отличного качества, участок на границе с лесом на территории бывшего пионерлагеря. Все коммуникации — свет, газ, вода — в наличии. Коммуникации заведены непосредственно в коттеджи.	http://www.samcot.ru/categories/details/3505/
Звездный	Красноярский район, пос. Новосемейкино	54-180 кв.м	109 га	113	Построены дороги внутри поселка, все дома подключены к коммуникациям, реализован самый современный в России комплекс очистки хозяйственно-бытовых сточных вод. Сформированная инфраструктура поселка Новосемейкино. Планируется строительство объектов социальной инфраструктуры: детсада, кабинета врача общей практики, спорткомплекса, магазина и кафе.	http://star-63.ru/
Излучина	Красноярский район, п. Жареный Бугор	100-280 кв.м	участки от 10 сот.	141	Поселок расположен в сосновом лесу на берегу реки. Есть как готовые коттеджи, так и возможность строительства с нуля по индивидуальному проекту. Земельный участок площадью 10 соток и подведенные коммуникации входят в стоимость дома.	http://izluchina.ru/
Ильинка	Волжский район, пос. Власть Труда в 12 км от Самары	76,6-252 кв.м	30 га	282	Вид на Жигулевские горы, рядом озера и река Волга. В поселке подведены все коммуникации, асфальтированы дороги. Собственная инфраструктура: детская и спортивная площадки, в перспективе строительство торгового центра и храма. Развитая инфраструктура района: школа, детские сады, поликлиника, магазины.	http://ilyinka63.ru/about/
Искра	Красноярский район, рядом с. Висловка		114 га, участки от 5 сот. до 20 сот.		Поселок находится сравнительно недалеко от трассы «М5» и граничит с двумя сложившимися населенными пунктами. Уникальный природный ландшафт и прекрасный вид на Жигулевские горы делает расположение еще более удачным. Река Сок, лес, каскад озер - находятся в шаговой доступности от поселка.	http://iskra63.ru/infr-ostruktura/
Калинка	Волжский район, пос. Калинка	от 123 кв.м	26 га	178	Работы по подведению коммуникаций к каждому участку выполнены. Закончено строительство дорог и проездов под асфальтированное покрытие. В дальнейшем все коммуникации будут переведены на баланс ТСЖ.	http://kalinka-63.ru/

Название	Адрес	Площадь дома	Площадь з/у	Количество домов	Описание	Сайт/источник
Кириллинский	Красноярский район, рядом с п. Кириллинский	315 кв.м	20 га	137	Расположение вдоль опушки соснового леса в рекреационной зоне. Неподалеку реки Кондурча и Сок. Все коммуникации подведены к каждому участку, дороги оборудованы.	http://www.zem63.ru/gplan.html
Лагуна	Красноярский район, пос. Царевщина	241-320 кв.м	15 га	11	Первая линия волжской притоки. Стоянка для катеров, пляжная зона. Также жители поселка могут пользоваться инфраструктурой соседнего КП «Муромский городок» (яхт-клубом, например).	http://rs63.ru/archives/57/16593/?sphrase_id=20596
Мастрюки	Волжский район, с. Власть Труда		25 га. 155 участков от 9 сот. до 15 сот.		Расположен в 35 километрах от города Самара. Коммуникации: газ, вода, свет. Территория ограждена по периметру, круглосуточная охрана	http://samara.zemleba.ru/poselki/mastryuki/
Моя отрада	Отрадный, жилой массив «Моя отрада»	104-145 кв.м	от 10 сот.	42	Коттеджный посёлок будет представлять собой новый современный жилой комплекс со всеми необходимыми инфраструктурами, новыми инженерными коммуникациями, подъездными дорогами и благоустройством территории.	http://gorod-zagorod.ru/dalee-50-km-ot-samaray/kp-moya-otrada.html
Муромский Городок	Красноярский район, п. Волжский	170-400 кв.м	участок от 8 сот. до 15 сот.		Транспортная доступность, внутренняя инфраструктура, единая концепция застройки, правовой статус земли, предполагающий индивидуальное жилищное строительство, подведенные коммуникации, наличие собственного яхт-клуба «Муромский». Инфраструктура: управляющая компания, охрана, коммуникации, яхт-клуб, кафе, пляж.	domvolgi63.ru
Покровские сады	Кировский район, с. Покровка	100-170 кв.м	от 12 сот.		В продаже индивидуальные дома, дупlexы и земельные участки. Все коммуникации централизованно подведены ООО "Покровские сады" и расположены по границе участка. Стоимость коммуникаций включена в стоимость земельного участка.	http://xn--80adhcock3abhnod61xn--p1ai/
Рыбацкий квартал	Безенчукский район, пос. Екатериновка, жилой массив «Рыбацкий квартал»	230-235 кв.м	участки от 3 сот.	11	Рядом с поселком – берег Волги, лесная зона. Сформированная инфраструктура поселка. В каждый таунхаус подведены все коммуникации, для каждого собственника счетчик на воду бесплатно и 15 кВт электричества. Каждому собственнику таунхауса – земельный участок площадью от 340 до 419 кв. м в подарок.	http://www.fishmankvartal.com/
Рядом с гольфом	Кинельский район, село Сырейка	Дома - 90-200 кв.м, виллы от 250 кв.м	444 га	1500 домов, 72 виллы	Удобное географическое расположение, закрытая охраняемая территория, проведены все коммуникации. Поселок спроектирован таким образом, что из окон домов открывается прекрасный вид на гольф-поля, покрытые изумрудной травой.	http://www.renome-pr.ru/link/portf/golf/Golqf-klub.pdf
Сады Гранного	Волжский район, недалеко от г. Новокуйбышевск, между рекой Татьяна и озером Орлово	150-300 кв.м	12 га	100	Закрытая территория, охрана, профессиональная эксплуатация, современные средства коммуникации и связи, проезды с твердым покрытием внутри поселка, обустройство территории (в том числе, организация детской площадки).	http://63.realtyvision.ru/country/55/
Самарский	Волжский район, п. Новоберовский (Агрос)		211 га	1600	В проекте электричество, централизованный водопровод, газ, дороги. Поселок расположен на берегу большого водохранилища. От автомобильных дорог участок огражден лесными посадками. Также они проходят по самому участку.	http://ysob.ru/kp/scheme/kp_samarskiy/
Сказка	Красноярский район, п. Волжский (Царевщина)		95095 кв.м	74	К территории поселков подведены электричество и газ. Живописный вид на Жигулёвские горы. Судходный канал с выходом в р. Волга.	http://www.a-estate.ru/4710
Сосновый	Красноярский район, п. Нижняя Солонцовка		1080,2 сот. Участки от 12 сот. до 18 сот.	61	Участки расположены вдоль реки Сок, граничат ≈ на 80% с лиственно-сосновым лесом. Электричество, газ подведены, на территории поселка Нижняя Солонцовка в соответствии с градостроительным планом предусмотрены все объекты социальной сферы.	http://sosna63.ru/
Удача	Красноярский район, вблизи населенных пунктов: п. Угловой, п.	от 106 кв.м	участки от 6 сот. До 25 сот.		Земельный участок граничит с прилегающим к р. Сок лесным массивом. Расстояние до р. Сок составляет 50м. По территории проходят асфальтированные дороги, поселок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями (газ, электричество).	http://www.udacha63.ru/content/poselke-udacha

Название	Адрес	Площадь дома	Площадь з/у	Количество домов	Описание	Сайт/источник
	Линевый и с. Красный Яр, КП «Удача»					
Уютный	Красноярский район, пос. Красный Яр, жилой массив «Уютный»	коттеджи - 82 кв.м, таунхаусы - 75-108 кв.м		40	Все коммуникации подведены в каждый дом. Сформированная инфраструктура: детсад, школа, больница, торговые центры, культурно-спортивные комплексы. Возможна рассрочка от застройщика, зачет имеющегося жилья, покупка в ипотеку.	http://xn----htbcflhsl5afae0isb.xn--p1ai/
Хутор Пасека	Кинельский район, Сырейка	от 100 кв.м			Все коммуникации в поселке централизованные и заведены в дом. Парковочные места у каждого дома.	http://xn----8sbatzuigmekx.xn--p1ai/
Царев Град	Красноглинский район, пос. Царевщина	150-260 кв.м	от 10 сот.		Инженерная инфраструктура поселка обеспечивает максимальные удобства его жителям, создает комфортные условия жизни. Все сети поселка централизованные, а прокладка внутриплощадочных сетей подземным способом не нарушает эстетического вида поселка.	http://carev-grad.ru/
Чистые пруды	Волжский р-н, район п. Аглос		от 12 сот.		Коттеджный поселок "Чистые пруды" расположен на живописном берегу озера Зелененького, рядом с лесным массивом. Участки без подряда. Коммуникации.	http://www.udacha63.ru/content/о-поселке-чистые-пруды
Царев Курган	Красноглинский р-н, пгт. Волжский	223-2536 кв.м	9-10 сот. Всего 1,4 га	12	Посёлок расположен в 15 минутах езды от г. Самары. Площадь равна 1,4 Га, на территории 12 комфортабельных коттеджей, участки от 9-11 соток. Экологическая зона, руглосуточная охрана, благоустроенный пляж, причал, промыслы (рыбалка, охота, зимние виды спорта), зоны отдыха, супермаркет, школа, аптека, поликлиника.	http://www.vposelke.ru/cottages.php?c=183
Шведские дачи	Красноярский район, пос. Волжский	47,5-140 кв.м		20	Дома по шведской технологии, органично вписанные в естественный ландшафт. Возможна рассрочка от застройщика.	http://piscali.umi.ru/
Экодолье	Красноярский район, с. Белозерки, массив «Экодолье»	Коттеджи -66-393 кв. м; Таунхаусы - 59-129 кв. м; Дуплексы 58 кв. м	220 га	2800	Объекты социальной и коммерческой инфраструктуры: детские сады, школа и спортплощадка, прогулочные зоны, административный центр с магазинами и повседневными услугами. Собственный песчаный пляж на реке Сок.	http://samara.ecodolye.ru/
Юбилейный	Волжский район, в 4-х км от пос. Черноречье		228,46 га	1825	Проведены все геологические и геодезические изыскания, которые необходимы для проектирования внешних инженерных сетей, внутрипоселковых дорог, а также домов. На данный момент уже составлен план и создан эскизный проект будущего коттеджного поселка, произведено размежевание, спроектирована прокладка основных и вспомогательных внутрипоселковых дорог	http://naberegu63.ru L
Ясный СОКол	Красноярский район, около с. Грачевка и п. Новый городок		112 участков от 7 до 20 соток		Продажа земельных участков. Изюминка поселка — близость с рекой Сок и множественные лесные массивы. Здесь можно неспешно отдохнуть по выходным и жить всей семьей круглый год наслаждаясь климатом и чистотой воздуха. Имеется пляж площадью 4 000 м2.	http://vasnyvsokol.ru/
Новые проекты						
Саушкин Парк	г. Сызрань		от 2,5 сот.	422 к 2020 году	Запланировано строительство детского сада, игровые и спортивные площадки. Планируется зона коммерческой застройки. Запроектировано по 2 парковочных места перед каждым домовладением. Территория будет находится под охраной.	http://saushkin-park.ru/
Кристалл	Шигонский район, на березу Усинского залива		12,5 га		Территория готовая к продаже в собственность это эксклюзивное предложение на рынке недвижимости, земля в рекреационной зоне с чистейшим воздухом и вековыми соснами. Готовая к использованию на начальном этапе система инфраструктуры, позволит в кратчайшие сроки реализовать уже разработанные и утвержденные проекты электроснабжения, водоснабжения и канализации	http://www.kristall63.com/

Название	Адрес	Площадь дома	Площадь з/у	Количество домов	Описание	Сайт/источник
ЯР-ПАРК	Красноярский район, Красный Яр		85 участков		Выполнено полное благоустройство поселка: все дороги из тротуарной плитки, зеленые газоны, заборы, освещение - вы попадаете в Европу. Есть парковая зона и детская площадка. Поселок расположен в экологически чистом районе Самарской области, вдали от заводов, рядом - лес и река Сок. В поселке ведется видеонаблюдение по всему периметру для контроля всех улиц с поста охраны, своя охрана и ТСЖ.	http://samara.zemlebaza.ru/poselki/yar-park/
Русская Америка	Волжский р-н, пгт. Стройкерамика	от 47,14 до 117,62 кв.м		1 очередь - 82 дома	"Русская Америка" - сочетание современной архитектуры, природы и городского сервиса: широкие улицы, благоустроенные зоны отдыха, детские и спортивные площадки, аккуратные газоны, клумбы. Дополнительную зону отдыха можно сделать на крыше: при покупке дома предусмотрена опция - специальная эксплуатируемая кровля.	http://ruskaya-amerika.ru

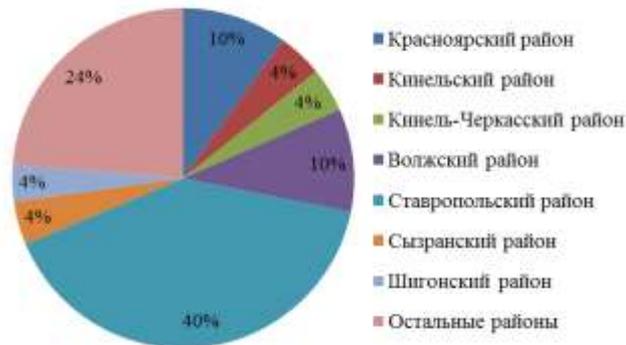
3.9. Сегмент продажи индивидуальных жилых домов Самарской области

Среди городов областного подчинения основная масса предложений по продаже домов и коттеджей в 2 квартале 2019 г. сосредоточена в г. Тольятти (27% от общего количества предложений в штуках среди городов областного подчинения). Меньше всего предложений в г. Отрадный и в г. Похвистнево – по 3%.



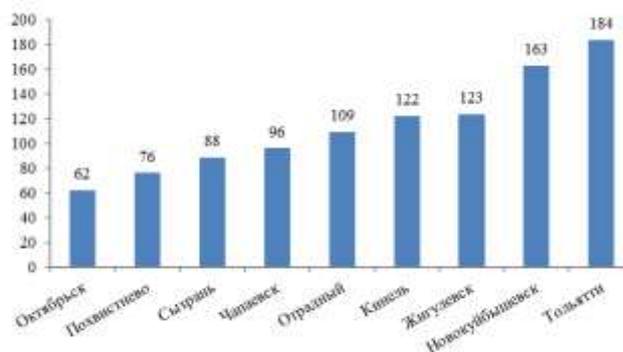
Структура предложения домов и коттеджей в городах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2019 г.

По состоянию на 2 квартал 2019 года в сегменте продажи индивидуальных жилых домов в Самарской области при распределении предложений по муниципальным районам области, большая часть предложенных сосредоточена в Ставропольском районе - 40%.



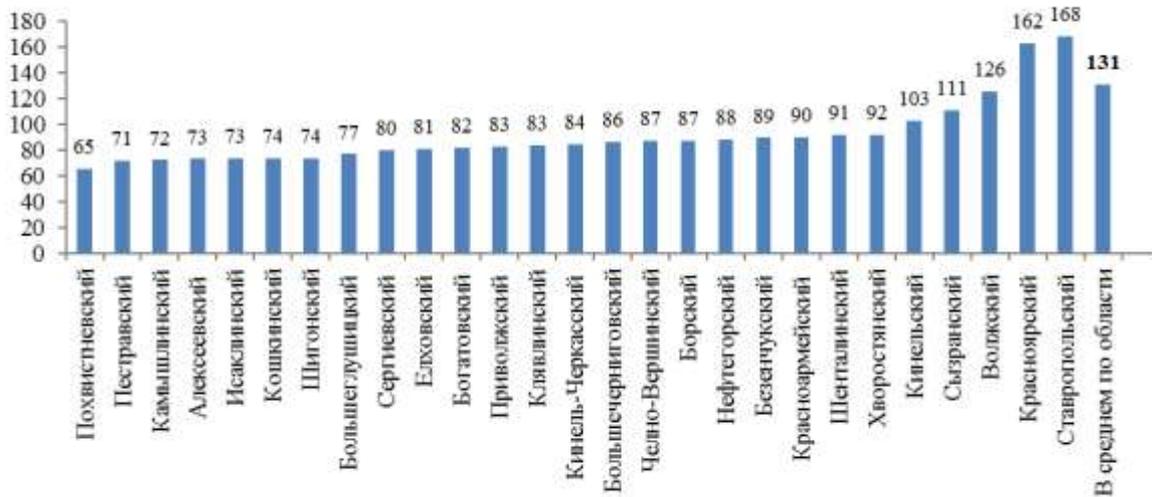
Структура предложения домов и коттеджей в Самарской области по районам, 2 квартал 2019 г., % от количества в шт.

Размеры домов, выставленных на продажу в 1 квартале 2019 года, отличаются в городах областного подчинения. Наиболее крупные дома предлагаются в г. Тольятти (в среднем 184 кв.м). Неименьшие по площади дома продаются в г. Октябрьск (в среднем 62 кв.м).



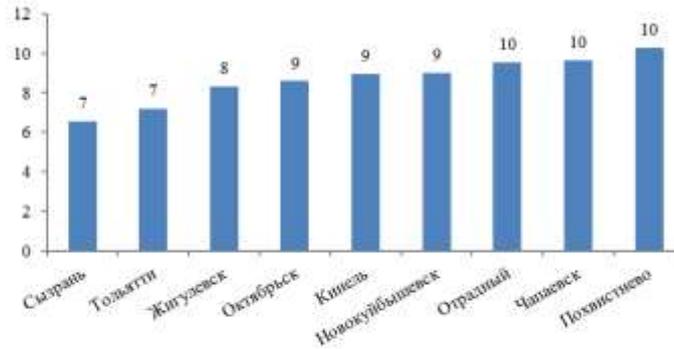
Средний размер дома, выставленный на продажу в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2019 года, кв.м

Средний размер дома (коттеджа), выставленного на продажу в населенных пунктах Самарской области в 1 квартале 2019 года – 131 кв. м.



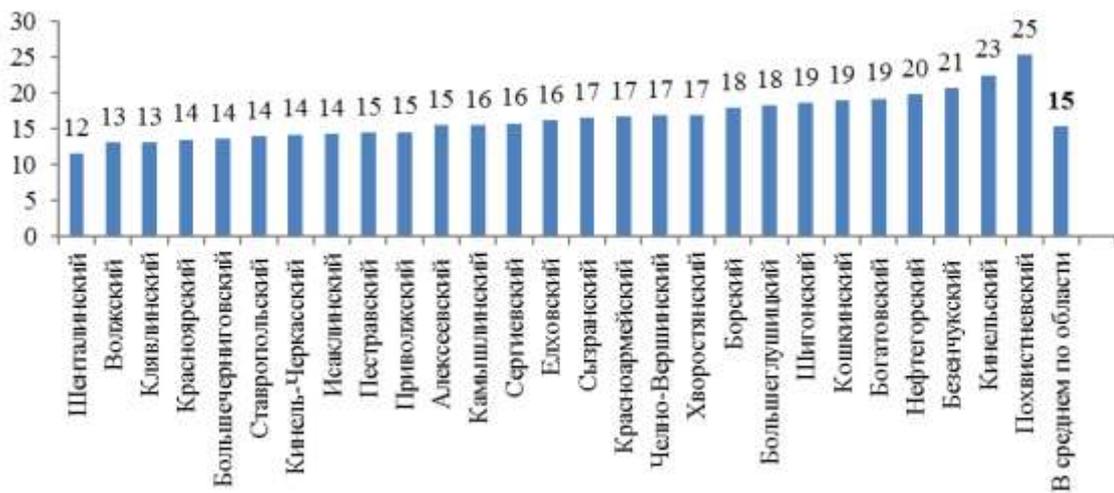
Средний размер дома, выставленный на продажу по районам Самарской области по состоянию на 2 квартал 2019 года, кв.м

Средний размер земельного участка в 1 квартале 2019 года, прилегающего к дому, выставленного на продажу, в городах областного подчинения варьируется в среднем от 7 до 10 сот.



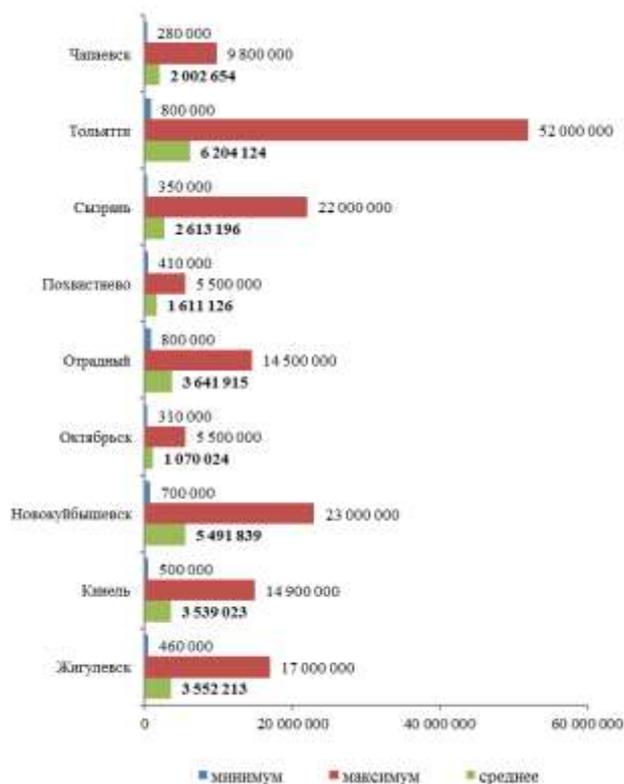
Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу в городах областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2019 года, сот.

Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу в населенных пунктах Самарской области в 2 квартале 2019 г., составляет 15 соток.



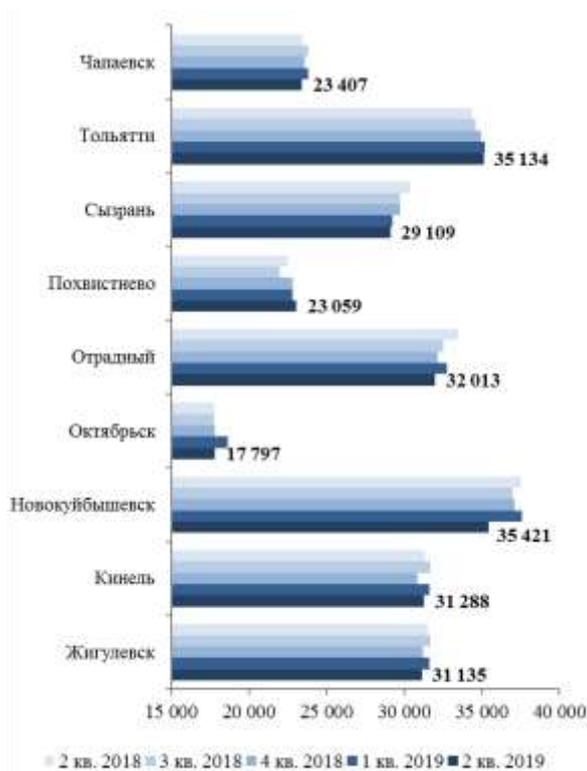
Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу Самарской области по районам по состоянию на 2 квартал 2019 года, сот.

Наиболее дорогие дома и коттеджи среди городов областного подчинения во 2 квартале 2019 года сосредоточены в г. Тольятти - в среднем 6,2 млн. руб. за объект (дом с прилегающим земельным участком) или 35,1 тыс. руб./кв.м и в г. Новокуйбышевск - в среднем 5,5 млн. руб. за объект (дом с прилегающим земельным участком) или 35,4 тыс. руб./кв.м. А наиболее дешевые предложения находятся в г. Октябрьск (в среднем 1,07 млн. руб. за объект или 17,7 тыс. руб./кв.м).



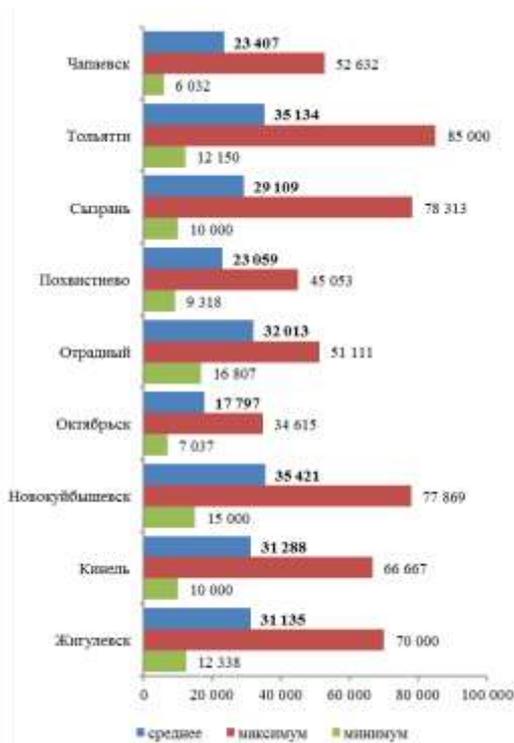
Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения индивидуальных жилых домов и коттеджей в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2019 г., рублей за объект

Во 2 квартале 2019 года изменение цены на жилые дома в городах областного подчинения колебалось в диапазоне от -4% до +1% относительно 1 квартала 2019 года и в диапазоне от -5,6% до +2,4% относительно 2 квартала 2018 года в зависимости от города.



Динамика средней цены предложения индивидуальных жилых домов и коттеджей в городах областного подчинения Самарской области, 2018-2019 гг., руб./кв.м

Среди городов областного подчинения максимальное значение цены за кв. метр предложения дома (коттеджа) зафиксировано во 2 квартале 2019 года в г. Тольятти – 85 тыс. руб./кв.м (коттедж площадью 200 кв.м с земельным участком 18 соток на полуострове Копылово). Минимальное значение за кв. метр среди городов – 6 тыс. руб./кв.м в г. Чапаевск (деревянный дом площадью 63 кв.м).

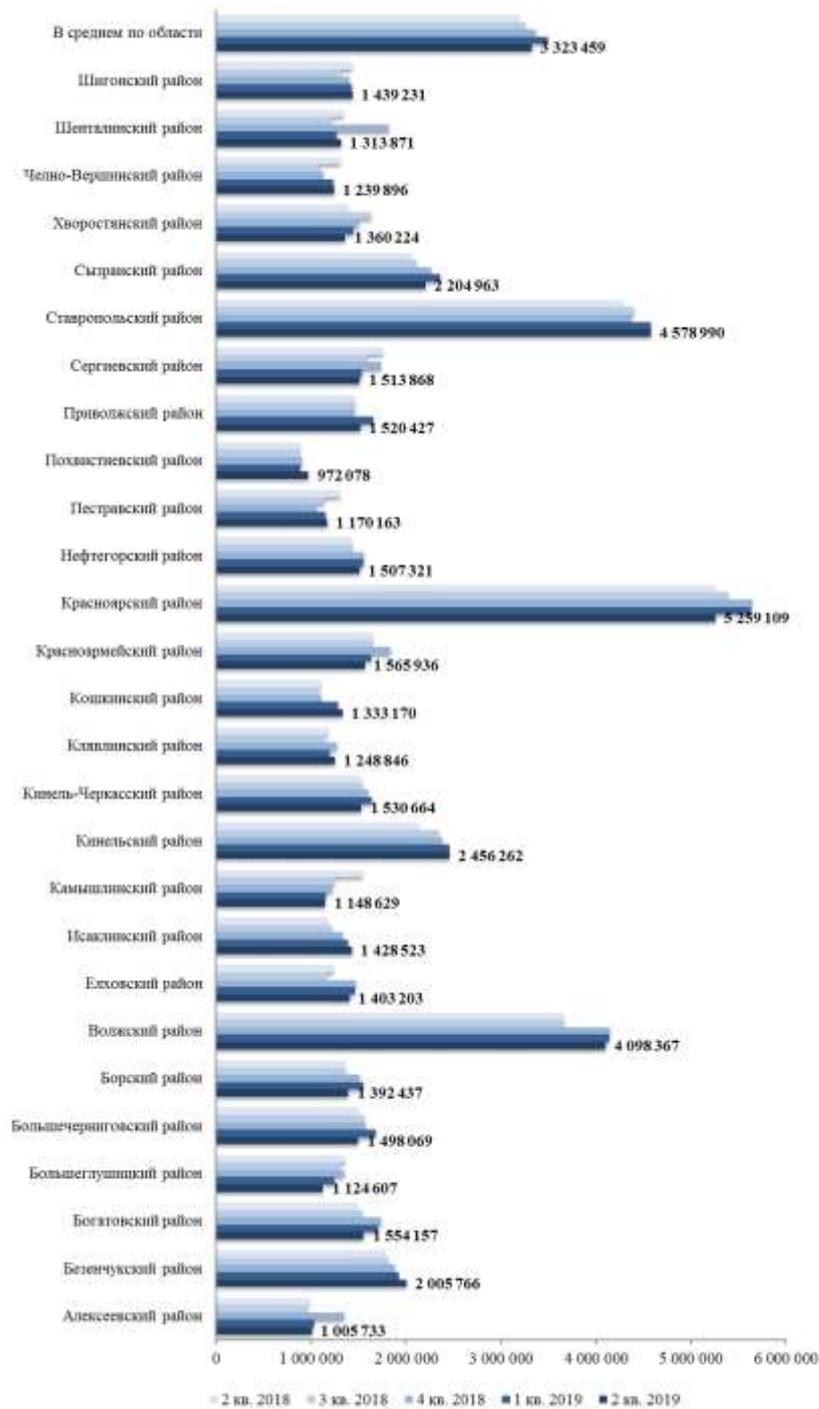


Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

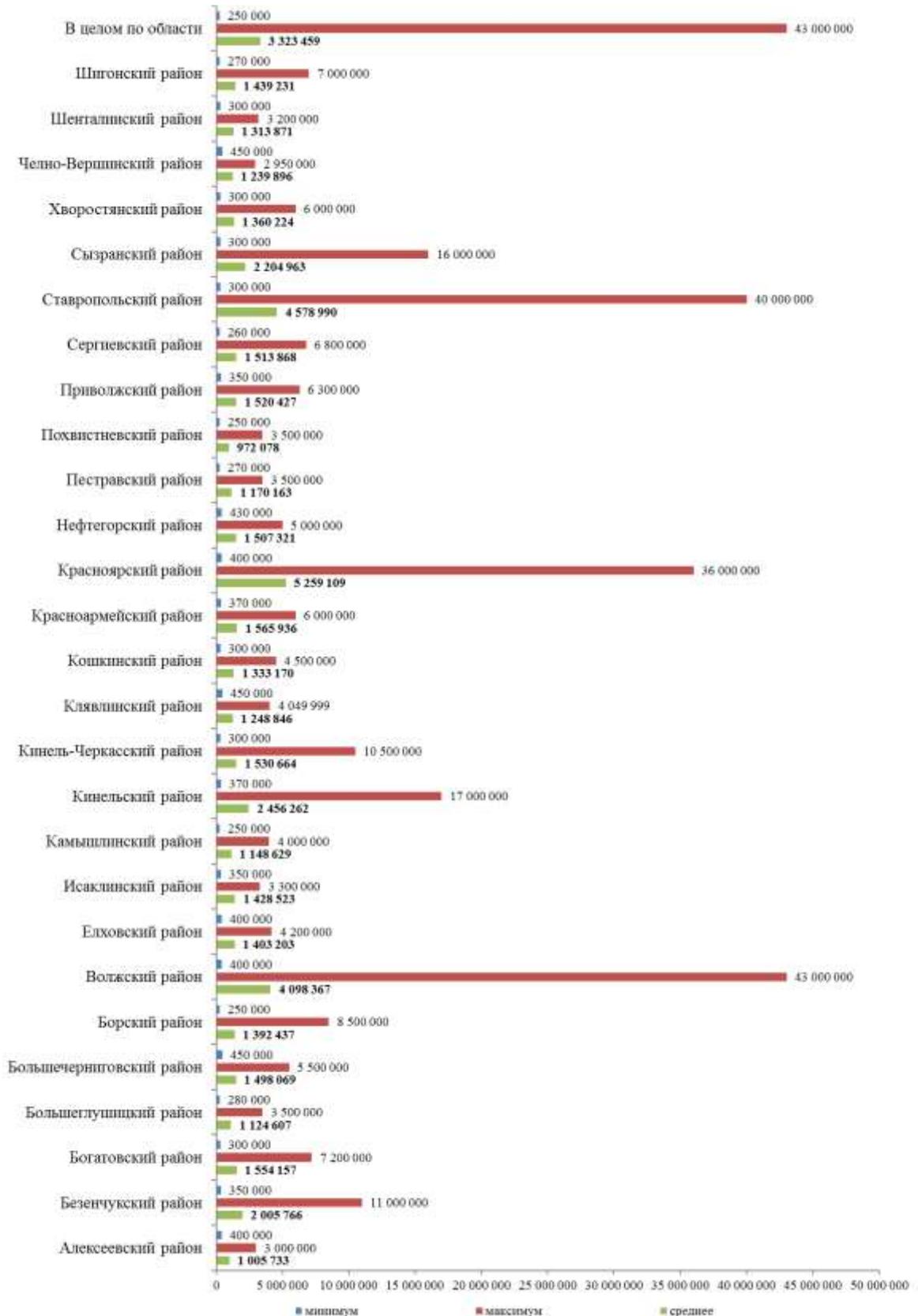
Цены предложений домов или коттеджей в населенных пунктах в Самарской области во 2 квартале 2019 года настолько разрознены, что цена может начинаться от 250 тыс. руб. за объект и достигать до 43 млн. руб.

По данным на 2 квартал 2019 года средняя цена предложения дома или коттеджа в населенных пунктах Самарской области составляет 3,32 млн. руб. за объект.

Наиболее дорогие дома и коттеджи во 2 квартале 2019 года сосредоточены в Красноярском районе (в среднем 5,2 млн. руб. за объект или 33,5 тыс. руб./кв.м), в Волжском районе (в среднем 4 млн. руб. за объект или 32,7 тыс. руб./кв.м) и в Ставропольском районе (в среднем 4,5 млн. руб. за объект или 29 тыс. руб./кв.м). Ниже всего цены на дома в Похвистневском районе (в среднем 972 тыс. рублей за объект или 14,1 тыс. руб./кв.м).



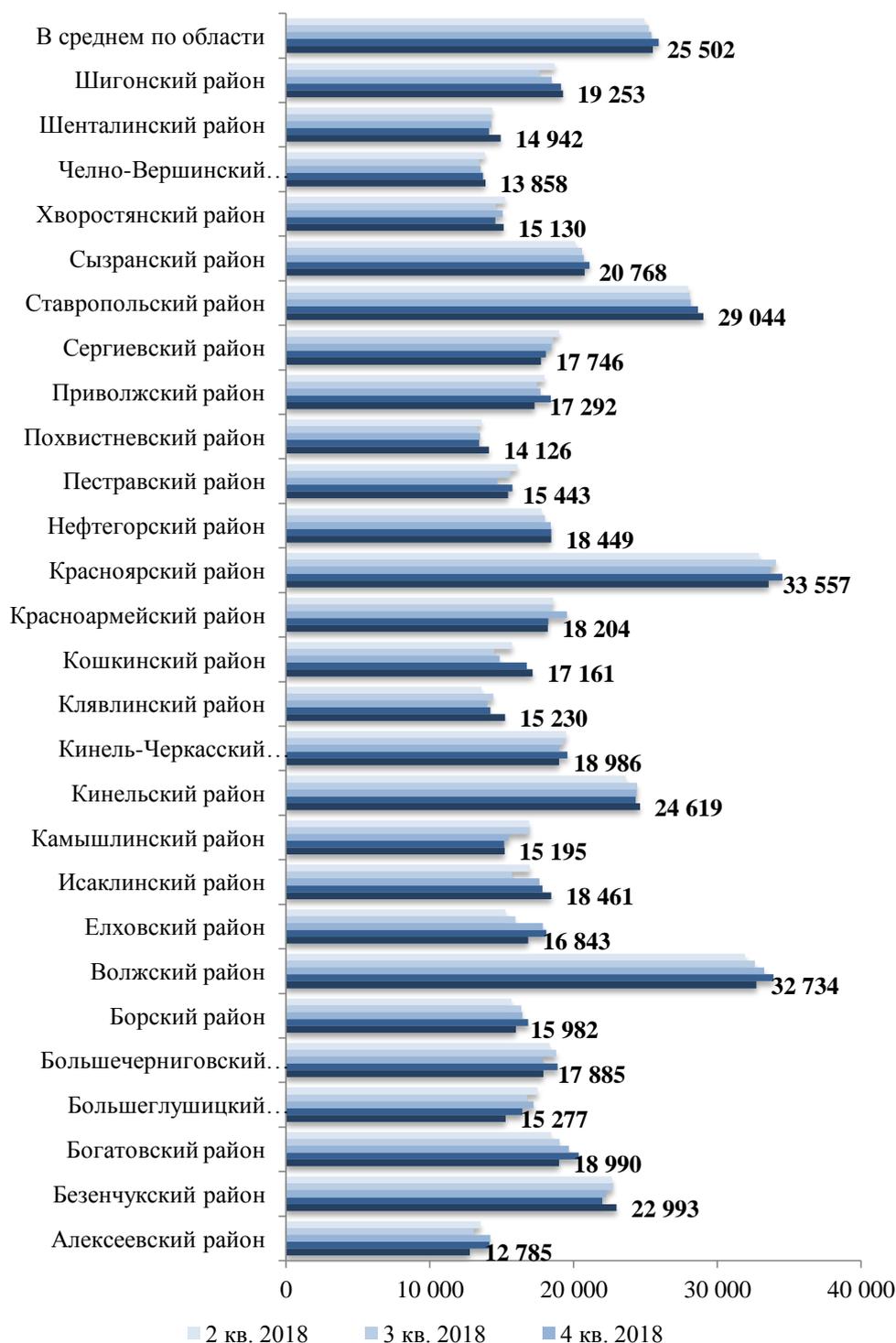
Динамика средней цены предложения индивидуальных жилых домов и коттеджей Самарской области по районам, 2018-2019 гг., руб. за объект



Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов Самарской

**области по районам по состоянию на 2
квартал 2019 г., рублей за объект**

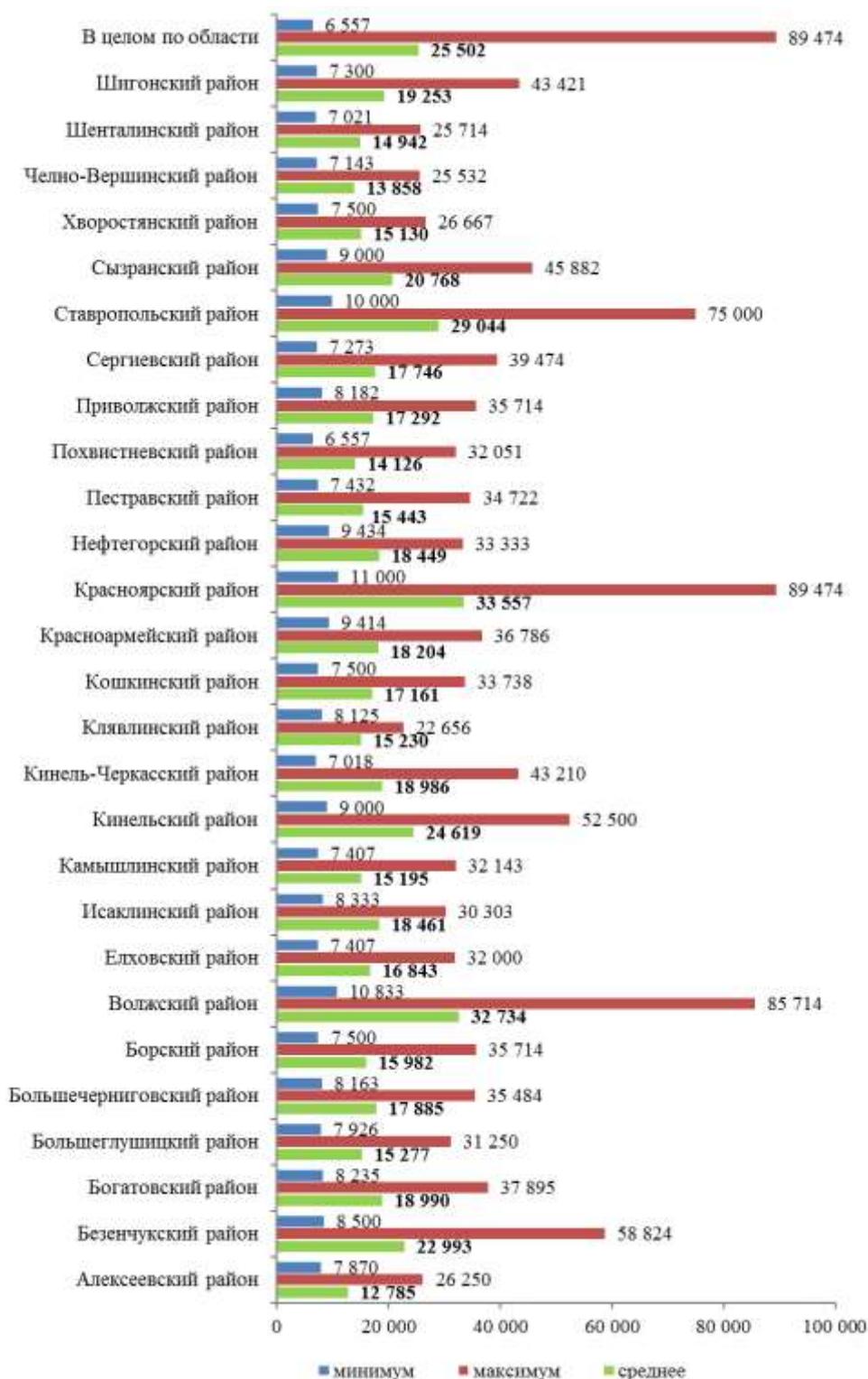
Во 2 квартале 2019 года средняя цена дома (коттеджа) по Самарской области, не учитывая городов областного подчинения, составила 25,5 тыс. руб./кв.м, что на 2,2% выше, чем во 2 квартале 2018 года и на 1,6% ниже относительно 1 квартала 2019 года. Наиболее высокие цены на дома представлены в наиболее приближенных к г. Самара и г. Тольятти районах – Волжском, Красноярском, Ставропольском. Ниже всего цены в удаленных от областного центра районах – Похвистневском, Челно-Вершинском, Шенталинском.



Динамика средней цены предложения индивидуальных жилых домов и коттеджей Самарской области по районам, 2018-2019 гг., руб./кв.м

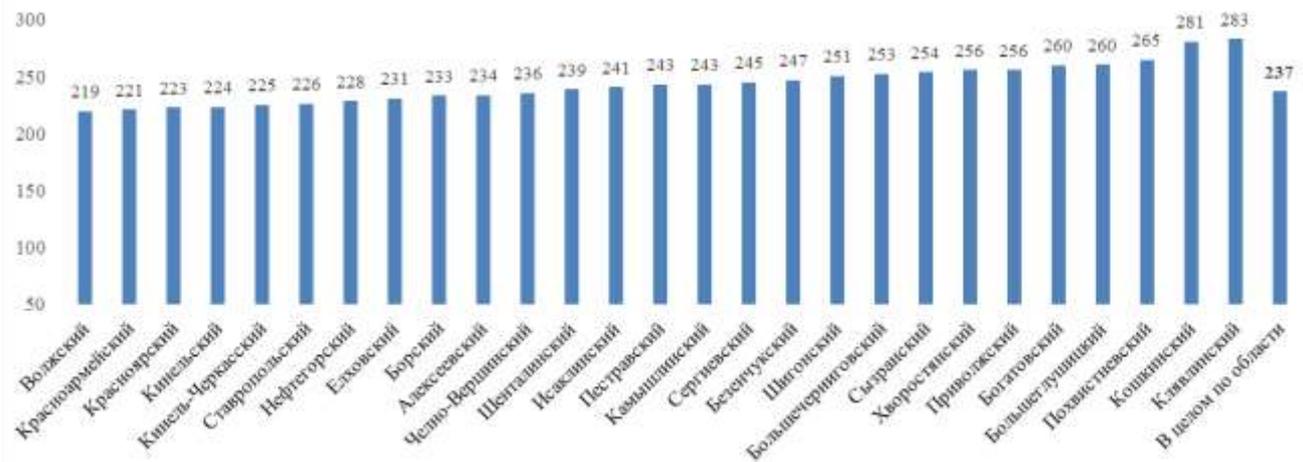
Минимальное значение цены предложения индивидуальных жилых домов составляет 6,5 тыс. руб./кв.м в с. Подбельск Похвистневского района (дом площадью 61

кв.м с земельным участком 12 соток). Максимальное значение – 89,4 тыс. руб./кв.м в пгт. Волжский Красноярского района (дом на берегу реки площадью 190 кв.м с земельным участком 12,5 сот.).



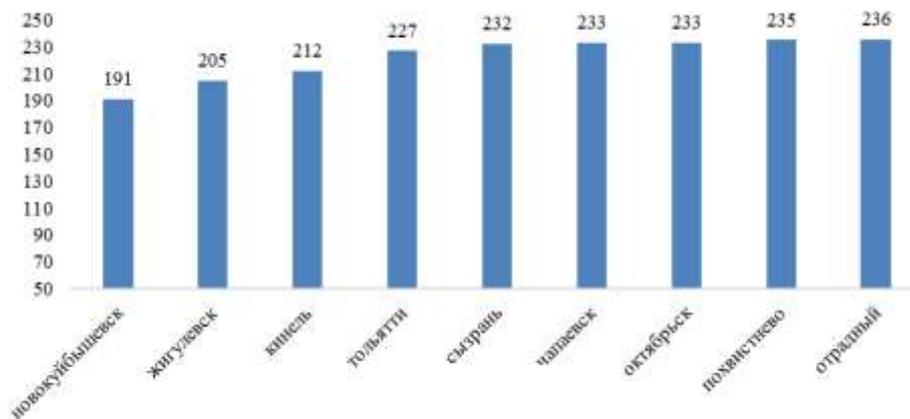
Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов Самарской области по районам по состоянию на 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

Средний срок экспозиции индивидуальных жилых домов по состоянию на 2 квартал 2019 года в среднем по области составил 237 сут. Быстрее всего «уходят» с рынка объекты, расположенные в районах, приближенных к г. Самара и г. Тольятти (Волжский, Красноярский, Красноармейский, Кинельский, Ставропольский районы). Выше всего срок экспозиции в удаленных от областного центра районах – Похвистневский, Кошкинский, Клявлинский районы.



Средний срок экспозиции индивидуальных жилых домов Самарской области по районам по состоянию на 2 квартал 2019 г., сут.

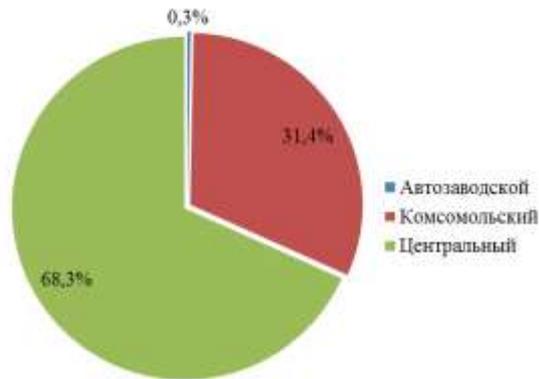
В городах областного подчинения средний срок экспозиции ниже, чем в муниципальных районах и находится в диапазоне от 191 до 236 сут.



Средний срок экспозиции индивидуальных жилых домов Самарской области по городам по состоянию на 2 квартал 2019 г., сут.

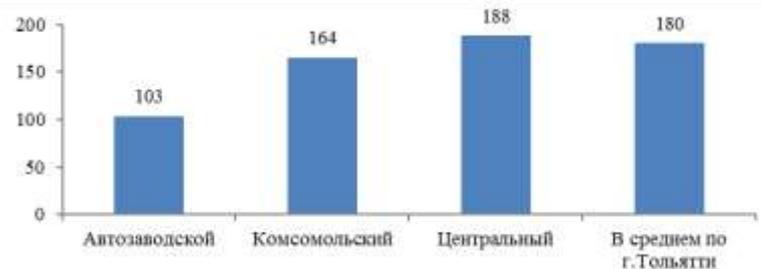
3.10. Состояние рынка индивидуальных домов г. Тольятти

При распределении предложений индивидуальных жилых домов по административным районам г. Тольятти по состоянию на 2 квартал 2019 года 68,3% экспозиции приходится на Центральный район. Из-за специфики застройки г. Тольятти в Автозаводском районе предложений о продаже индивидуальных жилых домов практически нет – 0,3%.



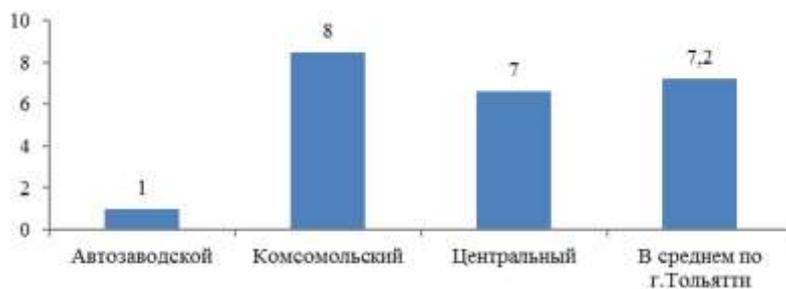
Структура предложения индивидуальных жилых домов г. Тольятти по административным районам по состоянию на 2 квартал 2019 года, % от общего количества в шт.

Средний размер дома, выставленный на продажу в г. Тольятти во 2 квартале 2019 г., составляет 180 кв.м.



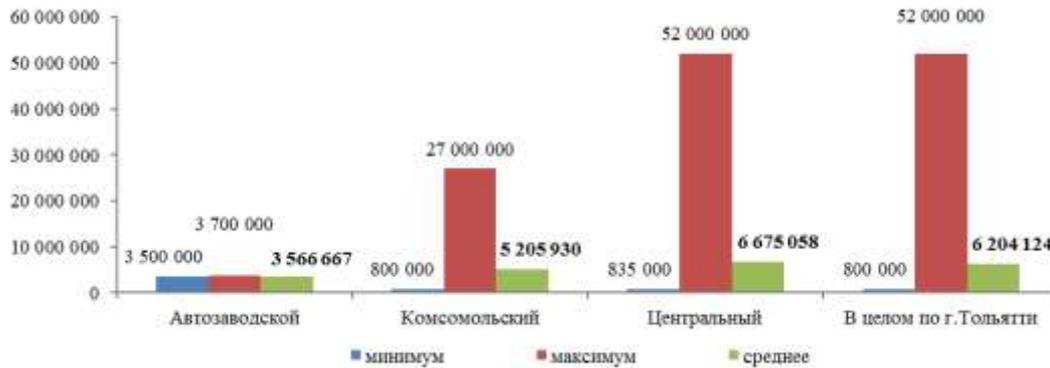
Средний размер дома, выставленный на продажу в г. Тольятти по районам по состоянию на 2 квартал 2019 года, кв.м

Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу в г. Тольятти во 2 квартале 2019 г., составляет 7,2 соток.



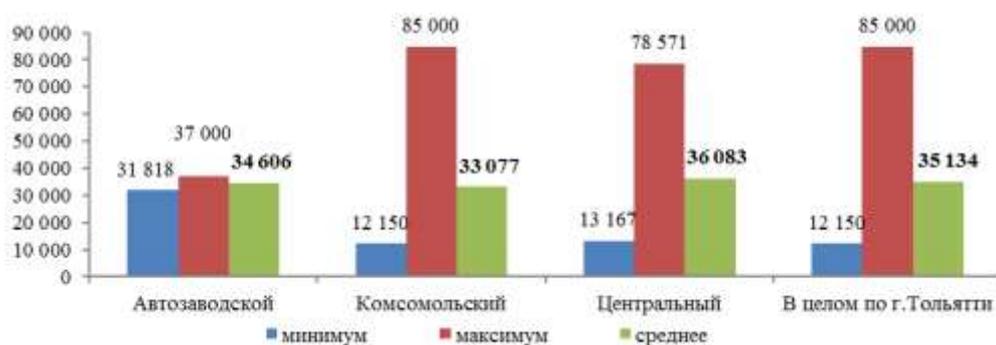
Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу Самарской области по районам по состоянию на 2 квартал 2019 года, сот.

В среднем в г. Тольятти индивидуальные дома во 2 квартале 2019 года стоят 6,2 млн. рублей за объект (дом с прилегающим земельным участком) или 35,1 тыс. руб./кв.м. Средняя цена за кв.м в г. Тольятти выросла на 2,2% относительно 2 квартала 2018 года, и снизилась на 1% относительно 1 квартала 2019 года.



Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов в г. Тольятти по состоянию на 2 квартал 2019 г., рублей за объект

Минимальное значение цены предложения дома или коттеджа в Тольятти во 2 квартале 2019 года составляет 12,1 тыс.руб./кв.м в Комсомольском районе (дом площадью 107 кв.м с земельным участком 5 соток в мкр. Федоровка). Максимальное – 85 тыс. руб./кв.м в Комсомольском районе (дом площадью 200 кв.м на земельном участке 18 сот.).



Динамика максимального, среднего и минимального значения цены предложения индивидуальных жилых домов в г. Тольятти по состоянию на 2 квартал 2019 г., руб./кв.м

Величина скидки на торг при продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство варьируется в пределах 5-10% и в среднем составляет 7%.

3.11. Основные показатели рынка жилой недвижимости Самарской области

- Рынок новостроек в городах и районах областного подчинения Самарской области представлен небольшим количеством предложений. В основном это небольшие жилые комплексы, расположенные в поселках, селах и городах около Самары и Тольятти.
- Наиболее дорогие квартиры в новостройках предлагаются в пгт. Стройкерамика (ЖК «Кошелев-Парк») – в среднем 44,6 тыс. руб./кв.м. и в пгт. Придорожный (ЖК «Южный Город») – в среднем 43,7 тыс. руб./кв.м. Ниже всего цены на квартиры в г. Октябрьск – в среднем 20 тыс. руб./кв.м.
- При распределении экспозиции объектов первичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный Город» в пгт. Придорожный Волжского района по количеству комнат в квартире, больше всего приходится на однокомнатные квартиры – 65%, двухкомнатные квартиры занимают 28% экспозиции, трехкомнатные – 7%.
- Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке жилой недвижимости в ЖК «Южный Город» по данным на 1 квартал 2019 года составляет 43,7 тыс. руб./кв.м, что на 6,0% (на 2 470 руб.) выше, чем в 1 квартале 2018 года.
- При распределении экспозиции объектов первичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Кошелев-Парк» пгт. Стройкерамика Волжского района по количеству комнат в квартире, больше всего приходится на однокомнатные квартиры – 58%, двухкомнатные квартиры занимают 31% экспозиции, трехкомнатные – 11%.
- В 1 квартале 2019 года в ЖК «Кошелев-Парк» в пгт. Стройкерамика Волжского района средневзвешенная цена на квартиры в строящихся домах в среднем составляет 44,6 тыс. руб./кв.м, что на 8,9% (на 3 652 руб.) выше, чем в 1 квартале 2018 года.
- В 1 квартале 2019 года в Самаре проанализировано 16,6 тыс. предложений общим объемом 936,8 млн. кв.м. Количество предложений в городах и населенных пунктах областного подчинения в 1 квартале 2019 года составил около 22,6 тыс. предложений общим объемом 1,1 млн. кв.м.

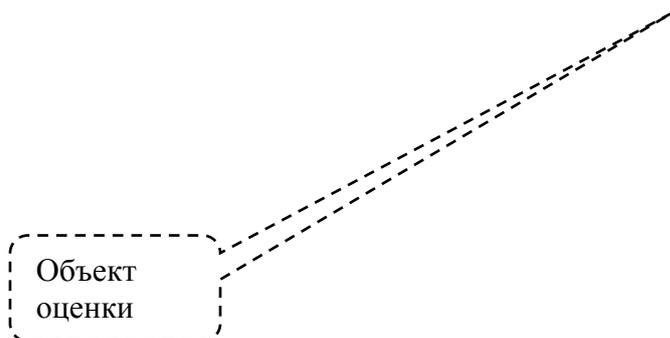
- В среднем в области (без учета г. Самара, г. Тольятти, ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк») квартиры в многоквартирных домах предлагаются по 30,7 тыс. руб./кв.м.
- Наиболее дорогие квартиры представлены в населенных пунктах Красноярского района – в среднем по 36 тыс. руб./кв.м. Наиболее дешевые квартиры продаются в менее привлекательном районе области – Хворостянском (в среднем 14,1 тыс. руб./кв.м).
- Среди городов областного подчинения наиболее дорогие квартиры представлены на рынке г. Новокуйбышевск (в среднем 39,9 тыс. руб./кв.м). В г. Октябрьск цены на квартиры самые низкие – в среднем 22,2 тыс. руб./кв.м.
- В 1 квартале 2019 года в ЖК «Южный Город» года средневзвешенная цена на квартиры со свидетельством в среднем составила 52,7 тыс. руб./кв.м, что на 11,1% выше показателя 1 квартала 2018 года.
- В 1 квартале 2019 года в ЖК «Кошелев-Парк» средневзвешенная цена на квартиры со свидетельством в среднем составила 42,7 тыс. руб./кв.м, что на 8,5% выше показателя 1 квартала 2018 года.
- Общий объем предложений первичного рынка жилья Тольятти по состоянию на 1 квартал 2019 года составил порядка 70,3 тыс. кв.м.
- Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке жилой недвижимости г. Тольятти по данным на 1 квартал 2019 года составляет 39 тыс. руб./кв.м (погрешность вычислений 0,7%), что на 2,0% (на 776 руб.) выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 8,6% (на 3 094 руб.) выше, чем в 1 квартале 2018 года.
- Распределение предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам г. Тольятти совпадает со структурой застройки: в 1 квартале 2019 года примерно 54% экспозиции приходится на Автозаводской район.
- По итогам 1 квартала 2019 года средневзвешенная цена предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти составила 40,9 тыс. руб./кв.м (погрешность вычислений 0,4%), что на 0,6% (на 241 руб.) выше по сравнению с 4 кварталом 2018 года и на 4,0% (на 1 584 руб.) выше по сравнению с 1 кварталом 2018 года.

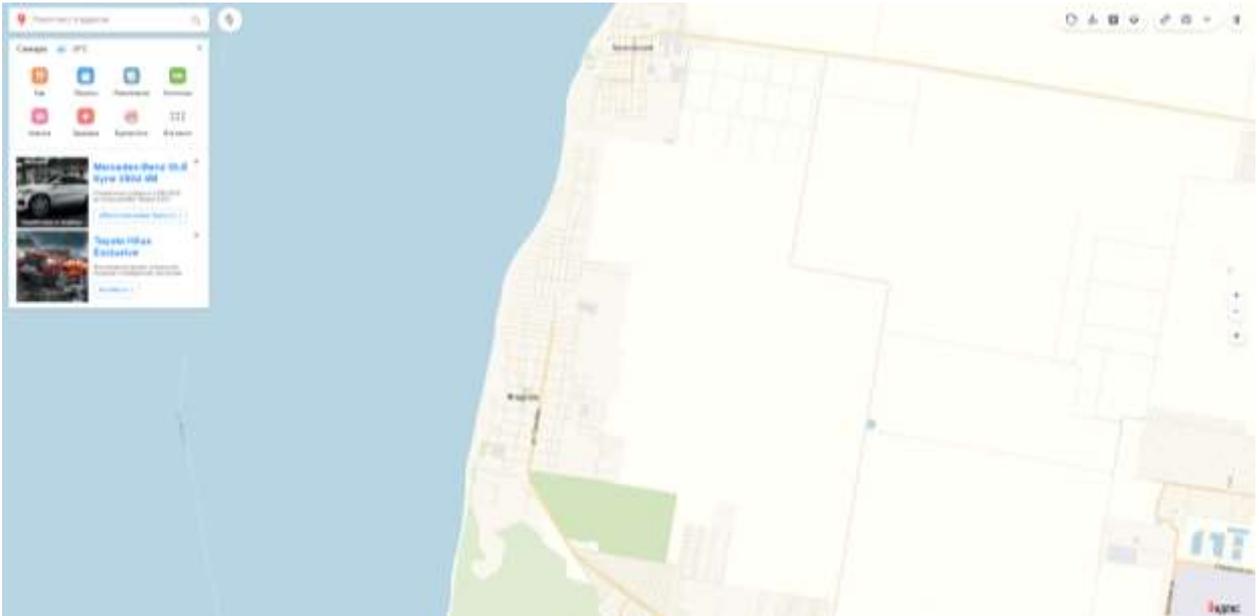
- На протяжении 2018-2019 года, средний срок экспозиции в г. Тольятти составлял 180-210 суток (что более чем на 40% выше, чем в Самаре).
- Среди городов областного подчинения основная масса предложений по продаже домов и коттеджей в 1 квартале 2019 г. сосредоточена в г. Тольятти (27% от общего количества предложений в штуках среди городов областного подчинения). Меньше всего предложений в г. Отрадный и в г. Похвистнево – по 3%.
- По состоянию на 1 квартал 2019 года в сегменте продажи индивидуальных жилых домов в Самарской области при распределении предложений по муниципальным районам области, большая часть предложенных сосредоточена в Ставропольском районе - 40%.
- В 1 квартале 2019 года изменение цены на жилые дома в городах областного подчинения колебалось в диапазоне +/-4 относительно 4 квартала 2018 года и в диапазоне -/+4% относительно 1 квартала 2018 года в зависимости от города.
- Цены предложений домов или коттеджей в населенных пунктах в Самарской области в 1 квартале 2019 года настолько разрознены, что цена может начинаться от 250 тыс. руб. за объект и достигать до 40 млн. руб.
- По данным на 1 квартал 2019 года средняя цена предложения дома или коттеджа в населенных пунктах Самарской области составляет 3,49 млн. руб. за объект.
- В 1 квартале 2019 года средняя цена дома (коттеджа) по Самарской области, не учитывая городов областного подчинения, составила 25,9 тыс. руб./кв.м, что на 4,6% выше, чем в 1 квартале 2018 года и на 1,9% выше относительно 4 квартала 2019 года. Наиболее высокие цены на дома представлены в наиболее приближенных к г. Самара и г. Тольятти районах – Волжском, Красноярском, Ставропольском. Ниже всего цены в удаленных от областного центра районах – Похвистневском, Челно-Вершинском, Шенталинском.
- При распределении предложений индивидуальных жилых домов по административным районам г. Тольятти по состоянию на 1 квартал 2019 года 65,6% экспозиции приходится на Центральный район. Из-за специфики застройки г. Тольятти в Автозаводском районе предложений о продаже индивидуальных жилых домов практически нет – 1,3%.

- В среднем в г. Тольятти индивидуальные дома в 1 квартале 2019 года стоят 6,4 млн. рублей за объект (дом с прилегающим земельным участком) или 35,4 тыс. руб./кв.м. Средняя цена за кв.м в г. Тольятти выросла на 2,6% относительно 1 квартала 2018 года, и на 1,6% выросла относительно 4 квартала 2018 года.

3.12. Анализ местоположения объекта

Объекты оценки располагаются: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. «Приволжский».





Характеристика месторасположения объекта оценки

<i>Показатель</i>	<i>Наличие и описание показателя</i>
Адрес	Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. «Приволжский»
Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное)	В непосредственной близости промышленных объектов не выявлено
Близость к скоростным магистралям	На незначительном удалении от Южного шоссе, соединяющего с. Ягодное и город Тольятти. Расстояние от объектов оценки до Московского проспекта г. Тольятти около 15 км.
Локальные особенности расположения:	
- транспортная доступность	Проезд на автомобильном транспорте
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Удовлетворительное, с асфальтовым покрытием
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Типичное использование окружения	Жилые дома
Плотность (полнота) застройки	Низкая
Затопляемость	Не затапливается
Престижность района (низкая/	Низкая

средняя/ высокая)	
Средний срок экспозиции	Около 6 месяцев
Степень ликвидности	Низкая

Градостроительная зона и соответствие зонированию.

Типичное использование окружения это индивидуальные жилые дома, расположенные этажностью 2-3 этажа (коттеджи). Очевидно, что имеющийся вид разрешенного использования предполагает застройку территории именно индивидуальными жилыми домами. При изучении нормативных правовых актов, регламентирующих застройку территории, нами было установлено что в с. Ягодное Ставропольского района отсутствуют какие-либо правила застройки и землепользования. В то же время существующие. Правила застройки и землепользования г. Тольятти, находящегося в 15 км от объектов оценки достаточно точно определяют критерии застройки индивидуальными жилыми домами.

В результате изучения «Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти» (Утверждены решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 г. № 1059) можно с уверенностью отнести объекты оценки, к участкам, соответствующих зоне Ж1А

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<i>Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков</i>	<i>Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства</i>
Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	- индивидуальные жилые дома
Блокированная жилая застройка (2.3)	- блокированные жилые дома
Деловое управление (4.1)	- офисные объекты
Общественное управление (3.8)	- административные объекты
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	- объекты дошкольного образования; - объекты начального общего и среднего (полного) общего образования; - объекты дополнительного образования

Культурное развитие (3.6)	- библиотеки
Бытовое обслуживание (3.3)	- объекты бытового обслуживания населения
Здравоохранение (3.4)	- объекты здравоохранения
Коммунальное обслуживание (3.1)	- центральный тепловой пункт (ЦТП); - объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоемы, пожарные гидранты); - водонапорные башни; - сети водоснабжения и сооружения на них; - подземные канализационные сети и сооружения на них; - тепловые сети и сооружения на них; - трансформаторные подстанции (ТП); - газораспределительная сеть; - воздушные линии электропередачи до 35 кВ, кабельные линии электропередачи; - объекты связи
Магазины (4.4)	- магазины торговой площадью до 200 м ² ; - аптеки
Банковская и страховая деятельность (4.5)	- объекты кредитно-финансовой, страховой сферы
Социальное обслуживание (3.2);	- объекты сферы оказания юридических услуг
Предпринимательство (4.0)	
Общественное питание (4.6)	- объекты общественного питания вместительностью до 50 мест
Спорт (5.1)	- физкультурно-оздоровительные комплексы; - фитнес-центры; - универсальные спортивные площадки
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	- объекты пожарной охраны

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<i>Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков</i>	<i>Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства</i>
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	- многоквартирные малоэтажные жилые дома
Религиозное использование (3.7)	- культовые здания
Общественное питание (4.6)	- объекты общественного питания вместительностью более 50 мест
Магазины (4.4)	- магазины торговой площадью более 200 м ²
Коммунальное обслуживание (3.1)	- канализационные насосные станции (КНС); - ливневая насосная станция (ЛНС); - котельные; - распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП)

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<i>Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков</i>	<i>Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства</i>
Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)	- объекты приусадебного хозяйства, расположенные на приусадебном участке объектов коттеджной застройки (индивидуальные бани, площадки для мусоросборников, резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы, при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30 - 50 м выше по потоку грунтовых вод, гаражи для личного автотранспорта, сады, огороды, парники)
Коммунальное обслуживание (3.1)	- площадки для мусоросборников; - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для

Обслуживание автотранспорта (4.9)	<p>обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий и сооружений, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам</p> <p>- наземные стоянки для временного хранения автотранспорта</p>
-----------------------------------	--

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельных участков для:

1.1. индивидуальных жилых домов:

1.1.1. 450 кв. м - для вновь формируемых земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной собственности для нового строительства;

1.1.2. 400 кв. м - для образуемых по решению собственников земельных участков, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц, в результате кадастровых работ;

1.1.3. 300 кв. м - для вновь формируемых земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной собственности собственникам существующих жилых домов в условиях сложившейся жилой застройки;

1.2. блокированных жилых домов с участком - 60 кв. м (без площади застройки);

1.3. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению.

2. Максимальная площадь земельных участков для:

2.1. индивидуальных жилых домов:

2.1.1. 1 000 кв. м - для вновь формируемых земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной собственности для нового строительства;

2.1.2. 1 500 кв. м - для вновь формируемых земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной

собственности собственникам существующих жилых домов в условиях сложившейся жилой застройки;

2.2. блокированных жилых домов с участком - 1 000 кв. м;

2.3. объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения в жилой зоне - принимается из расчета 0,7 га на 1 тыс. чел.;

2.4. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

3.1. до жилых домов - 3 метра;

3.2. до бань, гаражей и других построек - 1 метр;

3.3. до общественных зданий - 3 метра;

3.4. до блокированных жилых домов - не подлежат ограничению.

4. Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для:

4.1. жилых домов - 1 - 3;

4.2. общественных зданий - 1 - 3;

4.3. хозяйственных построек - 1 - 1;

4.4. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению.

5. Предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м):

5.1. жилых домов - 4 - 13;

5.2. хозяйственных построек - 1,8 - 4;

5.3. общественных зданий - 4 - 13;

5.4. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению настоящими Правилами.

6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для:

6.1. индивидуальных жилых домов - 20%;

6.2. блокированных жилых домов - 30%;

6.3. общественных зданий:

- при новом строительстве - 40%;

- при реконструкции - 60%;

- 6.4. объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения - не подлежит ограничению;
- 6.5. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению.
7. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для:
 - 7.1. индивидуальных жилых домов - 0,4;
 - 7.2. блокированных жилых домов с участком - 0,6.
8. Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы для:
 - 8.1. одиночных и двойных блоков - 10 метров;
 - 8.2. групп до 8 блоков - 25 метров;
 - 8.3. групп свыше 8 блоков - 50 метров.
9. Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям - 6 метров.
10. Максимальная торговая площадь магазинов - 400 кв. м.
11. Максимальная вместимость объектов общественного питания - 100 мест.
12. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:
 - 12.1. объектов малоэтажной жилой застройки - установлены в статье 35 настоящих Правил;
 - 12.2. объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения - установлены в статье 39 Правил;
 - 12.3. объектов здравоохранения - установлены в статье 44 Правил;
 - 12.4. объектов торгового назначения - установлены в статье 46 Правил;
 - 12.5. объектов административно-делового назначения - установлены в статье 41 настоящих Правил.
5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1А и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77 - 84 Правил.

3.13. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния

рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использовании будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Понятие наиболее эффективного использования предполагает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, также общественную пользу.

В соответствии с заданием на оценку и требованиями Федеральных стандартов оценки в рамках настоящего отчета оценка производилась исходя из предположения соответствия текущего использования объекта оценки наилучшему и наиболее эффективному использованию.

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

3.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;

г) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

д) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

е) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта 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:

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

б) 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;

в) 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, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного

подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в Федеральных стандартах оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);

- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);

- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);

- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);

- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой

организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

3.2. Основные понятия и определения

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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 объектов 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;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки,

наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Метод оценки — способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Дисконтирование — процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

Фактор стоимости — фактор, изменение которого влияет на рыночную стоимость земельного участка.

Рента – это доход, создаваемый землей.

Земельная рента – регулярный доход собственника земли, в котором реализуется собственность на землю.

Зонирование – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование. В пределах каждой зоны устанавливается разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, то есть использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, или ограничения на использование указанных объектов и сервитуты.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Подход сравнительного анализа продаж – способ оценки имущества путем анализа продаж аналогичных объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

Рыночная стоимость воспроизводства (Восстановительная стоимость) – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологии, с учетом износа объекта оценки.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Объект сравнения имущества – аналог, сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки, другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Остаточная стоимость имущества – стоимость имущества с учетом износа.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции 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.

3.3. Принципы оценки

Составление отчета базируется на следующих принципах:

Принцип существенности – в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.

Принцип обоснованности – информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена.

Принцип однозначности – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

Принцип проверяемости – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам

Принцип достаточности – отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене.

Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена объектов недвижимости;

- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущие к разрушению рынка;

- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

В странах с равновесной рыночной экономикой эти состояния периодически сменяют друг друга в зависимости от факторов, связанных как с общим состоянием экономики, так и с социальными, демографическими и иными процессами.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

В Самаре, особенно в центральной части города, как и в большинстве других городов с исторически сложившимся архитектурным обликом, найти абсолютно одинаковые свободные земельные участки практически невозможно. Уникальность каждого участка создает определенные трудности для реализации на земельном рынке, последующего освоения, но способствует формированию достаточно высокого уровня рыночных цен. Иначе выглядит рыночная ситуация в новых городах, районах новой массовой застройки, где выше уровень стандартизации архитектурных градостроительных

решений и потому больше однотипных земельных участков. Здесь принцип замещения проявляется в полной мере, способствуя стабилизации рыночных цен на сравнительно низком уровне.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
- существующее использование земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

При этом, как упоминалось ранее, учитываются только те варианты использования, которые, соответствуют юридическим нормам (включая градостроительные ограничения, требования по охране окружающей среды, памятников истории, архитектуры, благоустройству прилегающей территории). Их реализация возможна физически и которые, приносят доход (если речь идет о коммерческой оценке). В результате выбирается тот вариант использования, при котором может быть получена максимальная цена с учетом всех правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект можно построить исходя из варианта наиболее эффективного использования участка с учетом всех имеющихся ограничений.

Если строение на участке имеется, то проводится анализ, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшать на величину затрат по

сносу данного строения при выбранном варианте наилучшего использования данного земельного участка, конечно же с учетом имеющихся ограничений.

Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков. Для оценки застроенных земельных участков его применение существенно сложнее, поскольку позволяет выделить из стоимости всего комплекса недвижимости стоимость собственно земельного участка. Здание или сооружение, находящееся на земельном участке, далеко не всегда имеет наибольшую стоимость или приносит наибольший доход. К тому же с течением времени в результате естественного износа здания, изменения конъюнктуры рынка и других факторов стоимость объекта недвижимости в целом может существенно снизиться, а рыночная стоимость земельного участка при этом может остаться неизменной, и даже возрасти.

Таким образом, принцип наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Следует обратить внимание и на то, что данный принцип важен при оценке не только отдельных земельных участков, но и больших городских территорий. Его использование позволяет оптимизировать земельную и градостроительную политику города на основе строгих экономических расчетов.

Прежде всего, это касается улучшений городских земель, находящихся в собственности города, т. Е. его земельной собственности.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

3.4.Источники информации и полнота исследования

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- информация, полученная у собственника;
- информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка;
- информация о ситуации на рынке недвижимости Ульяновской области, полученная

из

официальных источников;

- сведения из риэлтерских фирм Ульяновской области;
- информация, полученная из периодических изданий;
- всемирная сеть Интернет.

3.5. Процесс оценки

Оценка объектов собственности – это упорядоченный процесс, в основу которого положены принципы оценки. Этот процесс предусматривает определение задачи, сбор информации и ее анализ в целях получения обусловленной оценки стоимости. Процесс оценки основывается на научном методе и применим к решению широкого круга оценочных задач. В ходе проведения оценки, ориентированной на решение конкретной задачи, для обоснования используемых допущений и фактов, ведущих к логическому и оправданному заключению, используется рыночная информация.

Классическая теория оценки объектов собственности предполагает использование трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Практика показывает, что наибольшие проблемы при использовании затратного подхода связаны с оценкой стоимости земельного участка. Одним из наиболее достоверных методов оценки земли с точки зрения западной теории является метод рыночных сравнений, который основан на оценке земельного участка путем сравнения его с аналогичными земельными участками, по которым известна информация о цене продаж. Использование этого метода в Российских условиях практически невозможно из-за отсутствия соответствующей информации. Это связано с двумя основными причинами: с неопределенностью Российского законодательства по

земле с точки зрения прав на нее и скрытностью информации о сделках по купле или продаже земельных участков.

Одной из сложных проблем при использовании затратного подхода является проблема оценки функционального износа и внешнего устаревания, которые в существенной степени влияют на конечный результат по оценке рыночной стоимости. В классических работах отмечается, что очень трудно определить износ здания, если его возраст превышает 10 лет. Данная проблема особенно остро стоит при оценке объектов недвижимости России. Это связано с тем, что в нашей стране в силу сложившихся традиций и из-за холодных климатических условий принято сооружать достаточно долговечные здания и строения особой капитальности с большим физическим сроком жизни (150...200 лет). Исходя из этого, задача оценки совокупного износа таких строений выливается в достаточно сложную проблему.

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В Российских условиях использование этого подхода вызывает большие сложности. С точки зрения оценки для его применения необходимо использовать объекты близкие по своим характеристикам к объекту оценки, т. Е. объекты, находящиеся в информационном поле рынка оцениваемого объекта. Для России характерно большое разнообразие архитектурных и строительных стилей объектов. В дополнении к этому проблема поиска информации для подхода сравнительного анализа продаж осложняется закрытостью экономической информации о сделках. В Российских условиях приходится использовать любую имеющуюся информацию о прошедших сделках по объектам, которая порой далека по своим характеристикам от объекта оценки. Для корректного ее использования необходимо развивать подходы, основанные на измерении и учете весов аналогов на основе анализа их технических и экономических характеристик.

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Анализ рынка нежилой недвижимости большинства Российских городов показывает, что его развитие начинается, в основном, с рынка аренды. Этот рынок, в отличие от рынка продаж, является наиболее динамичным, более открытым и богатым с

информационной точки зрения. Доходы от аренды являются основой для применения метода капитализации при оценке рыночной стоимости объектов. Он основан на преобразовании будущих доходов в текущую стоимость с использованием коэффициентов капитализации или дисконтирования.

3.6. Методы оценки стоимости земельных участков

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 (5).

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями или сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями или сооружениями. 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 выделения применяется для оценки застроенных земельных участков и предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога единого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков и основывается на доступной информации о наиболее вероятной доле земельного участка в

рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты 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.

Метод остатка предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, как произведение 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 и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение суммы и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение суммы 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 расходов и доходов, связанных с использованием земельного участка.

3.7.Определение стоимости земельного участка

Важнейшим показателем лучшего и наиболее эффективного использования является рыночная стоимость земельного участка, т.к. тип объекта недвижимости (и соответственно его доходность в данном районе), оказывает сильное влияние на стоимость земельного участка.

Оценка рыночной стоимости земельного участка производится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.02 г. № 568-р, а также в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартов оценки (ФСО №1-3,7), утвержденными МЭРТ РФ 20.07.2007 приказами №254-256 и от 25.09.2014 №611.

3.7.1. Применение доходного подхода к оценке земельных участков

Основные этапы и процедуры применения доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В соответствии с федеральным стандартом оценки ФСО №1 (Утвержден приказом МЭРТ РФ №256 от 20.07.2007) применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- Установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Данная процедура предполагает использование в качестве метода доходного подхода метода дисконтирования денежных потоков. Однако, необходимым условием для применения данного метода является способность объекта формировать устойчивый поток доходов. Обычно подобный поток доходов формируется объектом, расположенным на земельном участке. В случае оценки незастроенного земельного участка поток доходов может формироваться лишь после его застройки, что делает необходимым применение для оценки метода остатка.

Данный метод основывается на том, что максимальная рыночная стоимость незастроенного земельного участка для потенциального инвестора определяется разностью между величиной инвестиций в проект и суммой выручки от реализации осуществленного инвестиционного проекта.

Ранее, в результате выполненного анализа местоположения нами установлено, что наилучшим использованием земельного участка является застройка индивидуальными жилыми домами (коттеджами) этажностью 2-3 этажа.

Согласно выборке предложений типовая площадь предлагаемых к продаже индивидуальных жилых домов варьируется в интервале 200-300 кв.м и в среднем составляет около 200 кв.м. Уровень отделки соответствует предчистовой.

Таким образом, для применения метода остатка нами определены следующие условия:

- Объект инвестиций – индивидуальный жилой дом этажностью 2-3 этажа. Стены кирпичные, перекрытия железобетонные.
- Период прогнозирования – 2,5 года.
- Условия формирования потока доходов- реализация индивидуальных жилых домов по окончании периода строительства.
- Ставка дисконтирования на период прогнозирования - соответствует среднеотраслевому значению WACC.

При применении метода остатка оценщиком выполняются следующие шаги:

- Определение рыночной стоимости воспроизводства объекта инвестиций. На этом этапе оценщиком составляется сводный сметный расчет на воспроизводство объекта инвестиций с применением методов затратного подхода.
- Определение будущей стоимости объекта инвестиций.
- На этом этапе оценщиком с применением методов сравнительного подхода определена наиболее вероятная цена реализации объекта инвестиции, завершено строительство и реализуемого в разумные сроки экспозиции.
- Определение величины рыночной стоимости земельного участка.
- На этом этапе оценщиком определяется величина рыночной стоимости земельного участка путем сопоставления наиболее вероятной цены реализации готового объекта инвестиции и величины рыночной стоимости воспроизводства объекта инвестиций.

Определение рыночной стоимости воспроизводства объекта инвестиций

Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее стоимость как сумму рыночной стоимости зданий (стоимости замещения, стоимости воспроизводства) и рыночной стоимости земельного участка.

Рыночная стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологии, с учетом износа объекта оценки.

Рыночная стоимость замещения имущества – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Затратный подход содержит элементы рыночной оценки, поскольку участники рынка соотносят стоимость приобретаемого объекта с потенциально необходимыми затратами на строительство нового здания. При оценке недвижимости затратным подходом оценщик учитывает влияние варианта оптимальной полезности объекта на итоговую стоимость.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки.

Этапы оценки недвижимости затратным подходом.

1. Расчет рыночной стоимости воспроизводства здания (зданий) как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.
2. Определение величины предпринимательской прибыли, соответствующей требованиям рынка.

Расчет рыночной стоимости воспроизводства строения

Оценка рыночной стоимости воспроизводства здания на дату оценки может проводиться по стоимости воспроизводства либо по стоимости замещения.

Рыночная стоимость воспроизводства зданий включает прямые и косвенные строительные затраты, а также предпринимательский доход.

Прямые строительные затраты

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

1. проектно-изыскательские работы;
2. оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
3. расходы на финансирование за счет кредита;
4. страхование всех рисков;
5. налоговые платежи в течение строительства;
6. расходы на освоение;

7. маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;

8. административные расходы девелопера и др.

Предпринимательское вознаграждение позволяет учесть вознаграждение за риск, испытываемый предпринимателем в связи с реализацией строительного проекта. При расчете его стоимости оценщики анализируют доход девелоперов и предпринимательскую прибыль, которая соответствует разнице между полными затратами на строительство и рыночной стоимостью объекта после его выхода на проектную мощность.

Предпринимательская прибыль побуждает инвестора вкладывать средства в недвижимость в расчете на получение рыночной нормы прибыли.

Методы расчета рыночной стоимости воспроизводства зданий и сооружений. К традиционным методам расчета затрат относятся следующие: метод сравнения удельных затрат, метод разделения себестоимости и метод количественной оценки.

Оценка рыночной стоимости воспроизводства базируется на особенностях ценообразования в строительстве, которые обусловлены особенностями строительной продукции.

В оценочной практике используются следующие методы определения рыночной стоимости воспроизводства:

1. Метод сравнительной единицы;
2. Метод разбивки по компонентам;
3. Метод количественного обследования.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1кв.метр, 1куб.метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования).

Полная рыночная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура).

Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели стоимости строительства», «Укрупненные показатели восстановительной стоимости»

Для расчета используется следующая формула:

$$C_n = C_{e.c.} + S_o + (K_1 * C_{e.c.}) + (K_2 * C_{e.c.}) + (K_3 * C_{e.c.}) + (K_4 * C_{e.c.}) + (K_5 * C_{e.c.}),$$

где: C_n — стоимость оцениваемого объекта;

$C_{e.c.}$ — стоимость 1 кв. или кубического метра типичного сооружения на базовую дату;

S_o — количество единиц сравнения (площадь или объем оцениваемого объекта)

K_1 — коэффициент, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением по площади, объему, прочим физическим параметрам;

K_2 — коэффициент корректировки на местоположение объекта;

K_3 — коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки;

K_4 — коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

K_5 — коэффициент, учитывающий НДС (%).

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», ежемесячные издания региональных центров ценообразования в строительстве.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. — оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и

монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости воспроизводства

Для определения рыночной стоимости воспроизводства объекта оценки использовалась базовая стоимость по данным сборника «Укрупненные показатели стоимости строительства» (ООО «Центр ценообразования в строительстве», Самара, Садовая, 278, тел. 276-67-79). Стоит отметить, что величина базовой стоимости, по данным «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений» не учитывает затраты, необходимые для выполнения и утверждения проектно-сметной документации (косвенные затраты), затраты на подведение коммуникаций, прибыль предпринимателя и затраты, необходимые для выполнения отделки помещения.

Величина базовой стоимости определялась по данным сборника «Укрупненные показатели стоимости строительства» (ООО «Центр ценообразования в строительстве», Самара, Садовая, 278, тел. 276-67-79) – УПСС 1.5.-002. Величина базовой стоимости составляет 42 772 руб/м² и включает в себя отделочные работы в размере 9.56%.

В то же время согласно данных разделов 2.3.-2.8 настоящего отчета рыночная стоимость индивидуальных коттеджей в г. Самара и г. Тольятти отличается в среднем на 28%, что на наш взгляд является явным проявлением внешнего износа, который в свою очередь оказывает сильнейшее влияние на величину себестоимости работ.

В результате выполненных расчетов и составления сводного сметного расчета нами определена рыночная стоимость воспроизводства 1 м² жилой недвижимости, планирующегося для возведения на рассматриваемых земельных участках.

Определение рыночной стоимости воспроизводства объекта – аналога в рамках настоящего отчета производится с применением методов затратного подхода к оценке недвижимости

Полученные в результате расчета значения базовой стоимости используется для составления сводного сметного расчета, на основе которого определяется рыночная стоимость воспроизводства объектов оценки. Подробный сводный сметный расчет представлен в приложении.

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ОБЪЕКТА					
№ п/п	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость тыс. руб.			
		СМР	Оборудование	Прочие затраты	Всего
Глава 1. Подготовка территории строительства					
	Затраты не предусмотрены				
	Итого по главе 1				
Глава 2. Основные объекты строительства					
УПСС 1.5.-002	Индивидуальный жилой дом	27 852р.			27 852р.
	Итого по главе 2				27 852р.
Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения					
	Затраты не предусмотрены				
	Итого по главе 3				
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства					
	Затраты не предусмотрены				
	Итого по главе 4				
Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связи					
	Затраты не предусмотрены				
	Итого по главе 5				
Глава 6. Наружные сети					
	Наружные сети теплоснабжения, водоснабжения, канализации, %	2%			557р.
	Итого по главе 6				28 409р.
Глава 7. Благоустройство и озеленение территории					
	Благоустройство и озеленение территории	Затраты не предусмотрены			0р.
	Итого по главе 7				0р.
	Итого по главам 1-7				28 409р.
Глава 8. Временные здания и сооружения					
ГСН81-05-01-2001	Временные здания и сооружения	0,00%			0р.
	Итого по главе 8				0р.
	Итого по главам 1-8				28 409р.
Глава 9. Прочие затраты					
ГСН 81-05-02-2007	Зимнее удорожание, 2,7%	2,70%			767р.
	Письмо Министерства труда и социальных вопросов СССР N 1336-ВК Государственный комитет СССР по строительству и инвестициям № 1-Д Письмо от 10 октября 1991 года «О размерах средств на премирование за ввод в действие производственных мощностей и объектов строительства», раздел 32, п.13				
	Премия за ввод объекта 1,53%	1,53%			435р.
	Затраты на страхование	0%			0р.
	Итого по главе 9				1 202р.
	Итого по главам 1-9				29 610р.
Глава 10. Содержание дирекции строящ. Предприятия					
	Затраты не предусмотрены				0р.
	Итого по главе 10				0р.
	Итого по главам 1-10				29 610р.
Глава 12. Проектно-исследовательские работы и авторский надзор					
	Затраты на проектно-сметные работы				0р.
МДС 81-35.2004	Авторский надзор	0,20%			59р.
	Итого по главе 12				59р.
	Итого по главам 1-12				29 670р.
МДС 81-35.2004	Непредвиденные затраты	0,30%			89р.
	Итого по сводному сметному расчету с непредвиденными затр.				29 759р.

Величина рыночной стоимости воспроизводства объектов недвижимости составляет на дату оценки 29 752 руб/кв.м.

Определение рыночной стоимости объекта инвестиций

Для определения величины рыночной стоимости нами были произведено исследование первичного рынка в районе расположения объектов оценки. В качестве источника информации использовался интернет-сайт www.avito.ru

В рамках сравнительного подхода к определению рыночной стоимости индивидуальных жилых домов использован метод сравнения продаж. Ниже представлена выборка предложений о продаже индивидуальных жилых домов, расположенных в с. Ягодное Самарской области.

Все представленные аналоги отобраны по функциональному назначению и максимальной близости параметров: условия продажи, обеспеченность инженерными коммуникациями, назначение земельного участка, масштаб. Таким образом, сравнение проводится только по факторам, по которым существуют отличия объектов-аналогов от объекта оценки.

Характеристики объектов-аналогов были выяснены из интервью с представителями собственников.

К каждому аналогу приводится его доступная краткая характеристика и источники информации об аналоге, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку. Вместе с тем, важно подчеркнуть, что качество получаемой информации существенно зависит от квалификации и личных связей Оценщика.

Во-первых, подробное разъяснение свойств объекта можно ожидать лишь на этапе, когда сам объект является предложением. Если на дату обращения объект уже продан, то в лучшем случае можно получить ответ о том, что объект продан. Свойства объекта или цена продажи при этом практически не сообщается. Многие респонденты выказывают раздражение по поводу телефонных звонков, ссылаясь на то, что объект, например, уже две недели как продан, а по объявлению всё звонят.

Во-вторых, отдельной проблемой является то, что Агентства недвижимости часто и в достаточно широких пределах меняют называемые цены, в соответствии с требованиями собственников по желаемой скорости продажи. Поэтому больше доверия вызывают предложения цен, зафиксированные в печатных изданиях и сообщаемые собственниками объектов. Однако Агентства далеко не всегда называют телефоны собственников.

Таким образом, по разным причинам информация с рынка не является ни достаточно подробной, ни достаточно надежной, хотя сравнительный подход справедливо считают наиболее информативным.

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объекты-аналоги</i>
--------------------------	----------------------	------------------------

		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Стоимость объекта	руб.	31 875	28 968	29 167
Объем прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Вид стоимости	Факт	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19
Площадь земельного участка, сот	0,00	15,00	13,70	15,00
Местоположение	Самарская область, Ставропольский район, с. Ягодное	Самарская область, Ставропольский район, с. Ягодное	Самарская область, Ставропольский район, с. Ягодное	Самарская область, Ставропольский район, с. Ягодное
Общая площадь, кв.м.	300,0	160,0	252,0	300,0
Материал стен	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Физическое состояние	Отличное	Отличное	Хорошее	Хорошее
Источник информации		https://www.avito.ru/tolyatti/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_160_m_na_uchastke_15_sot._1243572042	https://www.avito.ru/podstepki/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_252_m_na_uchastke_13.7_sot._885260504	https://www.avito.ru/tolyatti/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_15_sot._1224397444

Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки:

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. жилого строения. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке продажи жилых домов г. Самары и Самарской области. Кроме того, такая единица сравнения является общей для объекта, для которого определяется рыночная стоимость и объектов-аналогов, является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Приведя основные показатели стоимости сравниваемых объектов к одному диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта оценки, были сделаны следующие корректировки:

1. Объем прав на объекты.

В рамках настоящего отчета оценке подлежит право собственности на жилые строения. Подобранные объекты-аналоги также принадлежат продавцам на праве собственности. Корректировки по данному параметру не производились.

2. Вид сделки, условия финансирования.

К такого рода характеристикам относятся:

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

- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, срочность продажи, продажа в условиях банкротства и т.п.);

Эти ценообразующие факторы оказывают значительное влияние на стоимость объектов – например, при стандартных условиях сделки для продавца самым выгодным будет единомоментное получение денежных средств. То есть для инвестора, готового осуществить единомоментный расчет без отсрочек платежей, в некоторых случаях может быть предусмотрена скидка от цены предложения. Так же в условиях срочной продажи, банкротства, при недостаточном для сегмента рынка времени экспозиции на рынке, можно будет говорить о скидках или иных условиях, повышающих привлекательность объекта для потенциального инвестора.

Однако определить степень влияния этих ценообразующих факторов на стоимость объектов практически невозможно – для каждой из сделок может возникнуть совершенно различное, возможно даже взаимоподавляющий комплекс факторов – например, для покупателя, готового совершить срочную сделку и приобрести имущество, находящееся в залоге, возможно говорить о скидках с заявленной цены, однако если он предлагает бартерную сделку, цена может быть увеличена. Корректировки не производились.

3. Время и ситуация на рынке.

Влияние этого фактора может быть определено на основании анализа рынка. В условиях стабильной рыночной ситуации, при незначительных колебаниях цен, в качестве объектов-аналогов могут быть приняты объекты, по которым известны цены сделок или предложений о продаже/аренды за последние несколько месяцев, до даты оценки (вряд ли можно даже теоретически говорить о больших сроках в условиях российской экономики). Говоря же о ситуации на рынке в последние 2-3 года, когда в докризисных условиях рост стоимости индустриальной недвижимости ежемесячно достигал 1-2%, а в условиях экономического кризиса, наоборот, происходит падение цен, по мнению Оценщика, качестве объектов-аналогов могут быть использованы только цены сделок/публичные

оферты за последние 1-2 месяца до даты оценки. Так, объявления о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки, что подтверждается экранными копиями предложений, представленными в приложении.

Величина корректировки на дату оценки принята в соответствии с обзором рынка, приведенного в рамках настоящего отчета.¹¹

4. Поправка на уторговывание.

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении сделки может уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения стоимости объекта сравнения при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Величина скидки на торг при продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство варьируется в пределах 5-10% и в среднем составляет 7%.¹²

5. Корректировка на стоимость земельного участка.

В соответствии с целью настоящего расчета корректировка не производится.

6. Местоположение

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта аналога;
- Транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных путей до объекта, местоположение относительно основных магистралей области;
- Привлекательность района расположения.

Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д. Объекты, расположенные в незначительной удаленности от областного центра имеют немногим больший спрос в виду хорошей транспортной доступности, развитой инфраструктуры,

¹¹ Раздел 2.15 отчета об оценке

¹² Раздел 2.15. Отчета об оценке

который снижается по мере их удаления. Причиной тому является слабо развитая инфраструктура, а также непрестижность района.

Объекты-аналоги, расположены рядом с местоположением объекта оценки, введение корректировки не требуется.

6. Масштаб объекта

Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от его масштаба (корректировка на эффект масштаба). Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке. Корректировка не требуется.

7. Материал стен

У объектов-аналогов, как и у объекта оценки, кирпичные стены, введение дополнительной корректировки не требуется.

8. Физическое состояние и качество отделки

Физическое состояние объектов-аналогов несколько отличается от предполагаемого состояния объекта оценки. Это связано с тем, что часть объектов сравнения уже имеет незначительный физический износ, связанный с их эксплуатацией. Проведение корректировки осуществлялась исходя из предположения о состоянии объекта оценки как нового.

Корректировка произведена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Жилые дома», («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018г.)

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объекты-аналоги</i>		
		<i>АНАЛОГ № 1</i>	<i>АНАЛОГ № 2</i>	<i>АНАЛОГ № 3</i>
Стоимость объекта	руб.	31 875	28 968	29 167
Объем прав	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		31 875	28 968	29 167
Условия финансирования	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		31 875	28 968	29 167
Вид стоимости	<i>Факт</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
Корректировка		5,0%	5,0%	5,0%

Скорректированная стоимость, руб. <i>Условия рынка</i>	<i>дек.19</i>	30 281	27 520	27 709
Корректировка		<i>дек.19</i> 0,00%	<i>дек.19</i> 0,00%	<i>дек.19</i> 0,00%
Скорректированная стоимость, руб. <i>Площадь земельного участка, сот</i>	<i>0,00</i>	30 281	27 520	27 709
Стоимость земельного участка	руб/сот	<i>15,00</i> 0	<i>13,70</i> 0	<i>15,00</i> 0
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. <i>Местоположение</i>	<i>Самарская область, Ставропольский район, с. Ягодное</i>	30 281	27 520	27 709
Корректировка		<i>Самарская область, Ставропольский район, с. Ягодное</i> 0%	<i>Самарская область, Ставропольский район, с. Ягодное</i> 0%	<i>Самарская область, Ставропольский район, с. Ягодное</i> 0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		30 281	27 520	27 709
ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	<i>300,0</i>	<i>160,0</i>	<i>252,0</i>	<i>300,0</i>
Стоимость 1 кв.м. общей площади, руб/кв.м.		30 281	27 520	27 709
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. <i>Материал стен</i>	<i>Кирпичный</i>	30 281	27 520	27 709
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. <i>Физическое состояние</i>	<i>Отличное</i>	30 281	27 520	27 709
Корректировка		0%	-15%	-10%
Скорректированная стоимость, руб. <i>Для выводов:</i>		30 281	31 648	30 480
Общая чистая коррекция, руб./кв. м.		-1 594	2 680	1 313
то же в % от цены продажи, %		-5,00%	9,25%	4,50%
Скорректированная стоимость		30 281	31 648	30 480
Расчетная стоимость 1 кв.м. общей площади, руб.			30 803	

Критерии отнесения к качеству внутренней отделки

<i>Состояние</i>	<i>Характеристика</i>
Элитный	<p>Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта на объектах элитного класса., применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании вести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.</p>
Комфортный	<p>Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон им ест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.</p>
Современный	<p>Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства жилых помещений. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок, разводка труб для сантехники, выравнивание пола, оштукатуривание стен, шпатлевание стен и потолка, укладка напольного покрытия и пр. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.</p>
Бюджетный (экономный)	<p>Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной , глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бумажных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. К данному типу отделки можно отнести муниципальную</p>

	чистовую отделку, которую представляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса
--	---

Таким образом, для проведения дальнейших расчетов нами сформированы следующие условия:

Рыночная стоимость 1м² индивидуального жилого дома, руб.	30 803р.
Площадь земельного участка (на основании выборки объектов сравнения), сот.	15
Соотношение общей площади участка к общеприведенной площади участка (с учетом мест общего пользования). Принята на основании требований «Правил застройки и землепользования г. Тольятти»	1,06
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для индивидуальных жилых домов, %	20%

Определение рыночной стоимости земельного участка

Для дальнейшей оценки рыночной стоимости земельных участков нами была определена величина потенциально застраиваемого земельного участка. Для этого нами была использована информация о величине площади земельного участка, виде разрешенного использования и максимально застраиваемой площади.

Совокупная площадь земельных участков, пригодных для застройки, м²	155 844
Разрешенный вид строительства в соответствии с «Правилами застройки и землепользования г. Тольятти»	Комплексная застройка индивидуальными жилыми домами (этажность 2-3)
Этажность, принятая к расчету	2
Максимальная застраиваемая площадь земельного участка в соответствии с «Правилами застройки и землепользования г. Тольятти»	20%

Таким образом, в результате расчета нами определена величина рыночной стоимости земельного участка, формируемая на основе наилучшего и наиболее эффективного использования.

Совокупная площадь земельных участков, пригодных для застройки, м²	155 844
Разрешенный вид строительства в соответствии с	Комплексная застройка

«Правилами застройки и землепользования г. Тольятти»	индивидуальными жилыми домами (этажность 2-3)
Этажность, принятая к расчету	2
Максимальная застраиваемая площадь земельного участка в соответствии с «Правилами застройки и землепользования г. Тольятти»	20%
Рыночная стоимость воспроизводства жилых помещений, руб/м²	29 752
Рыночная стоимость жилых помещений, руб/м²	30 803
Рыночная стоимость застраиваемого земельного участка, руб/м²	315,30р.

Однако, данная рыночная стоимость фактически формируется лишь при окончании строительства, что приводит к необходимости применения дисконтирования полученного результата.

Для определения срока дисконтирования нами был изучен **СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»**. Согласно части 2 раздела 33 срок строительства индивидуальных жилых домов этажностью 2-3 составляет 2,25 года.

Определение величины ставки дисконтирования.

В изменившихся под влиянием мирового финансового кризиса условиях на первый план вышли критерии безубыточности существующего бизнеса. В полной мере они нашли применение и в оценке доходной недвижимости. Поэтому расчет ставки капитализации методом экстракции из рыночных данных по нашему мнению в современных условиях не применим.

При этом зачастую инвестирование средств редко обходится без привлечения заемного капитала, что в свою очередь способствует применению для расчета ставки капитализации метода смешанных инвестиций, который в свою очередь основан на расчете ставки дисконтирования по методу средневзвешенной стоимости капитала WACC.

Средневзвешенная стоимость капитала учитывает в себе все риски, связанные с финансированием инвестиций в бизнес предприятия, как из собственных источников финансирования, так и за счет заемных средств. Стоимость финансирования инвестиций в предприятие за счет собственного капитала (стоимость собственного капитала) отражает все риски, присущие инвестициям в виде акционерного капитала, в то время как

стоимость финансирования за счет заемных средств выражается в процентной ставке, по которой предприятию предоставляют кредитные ресурсы.

Средневзвешенная стоимость капитала может быть рассчитана как:

$$c = \left(\frac{E}{K}\right) \cdot y + \left(\frac{D}{K}\right) \cdot b(1 - X_c)$$

где

$$K = D + E.$$

В таблице прилагаются значения каждого из символов:

<i>Символ</i>	<i>Значение</i>	<i>Единицы</i>
c	WACC	%
y	<i>требуемая или ожидаемая доходность от собственного капитала</i>	%
b	<i>требуемая или ожидаемая доходность от заёмных средств</i>	%
X_c	<i>ставка налога на прибыль для компании</i>	%
D	<i>всего заёмных средств</i>	валюта
E	<i>всего собственного капитала</i>	валюта
K	<i>всего инвестированного капитала</i>	валюта

Для определения величины ставки дисконтирования по методу WACC нами были проанализированы использованы следующие данные:

Стоимость заемных средств	9,48%	Соответствует ставке кредитования нефинансовых организаций по данным ЦБ РФ на дату оценки (Статистический бюллетень Банка России №11 за 2019 год)
Доля заемных средств	31,18%	Damodaran Online HomeBuilding
Доля собственного капитала	68,82%	Расчётное значение
Налог на прибыль	20%	Статья 284 НК РФ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА

При расчете стоимости собственного капитала для оценки стоимости бизнеса в российских условиях рекомендуется использовать модифицированную модель оценки капитальных активов (CAPM). Применение модифицированной модели оценки капитальных активов для расчета стоимости собственного капитала можно представить в виде следующего равенства:

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + S_1 + S_2 + S_3 \quad (1)$$

- где:
- R_e — ожидаемая инвестором ставка дохода (на собственный капитал);
 - R_f — безрисковая ставка (США);
 - β — коэффициент бета;
 - $R_m - R_f$ — рыночная премия за риск акционерного капитала (США);
 - S_1 — премия за страновой риск (Россия в сравнении с США);
 - S_2 — премия за малую капитализацию;
 - S_3 — премия за специфический риск оцениваемого предприятия.

Безрисковая ставка

В качестве безрисковой ставки оценщиками была использована доходность по 30-ти летним долгосрочным Казначейским облигациям Правительства США.

Ее значение на дату оценки составило 2,27% (<http://www.economagic.com/em-cgi/data.exe/fedbog/day-tcm30y>). Выбор Казначейских обязательств Правительства США обосновывается тем, что произведенные расчеты премии за риск акционерного капитала базируются на показателях американского фондового рынка, как наиболее развитого и представительного с точки зрения сравнимых активов (США являются одним из лидеров мировой нефтедобычи).

Коэффициент Бета

В модели CAPM риск разделяется на две категории, систематический риск и несистематический риск. Систематический риск представляет собой риск, связанный с изменением ситуации на фондовых рынках в целом в связи с изменением таких макроэкономических и политических факторов, как процентные ставки, инфляция, изменение государственной политики и т.д. Данные факторы напрямую оказывают влияние на все компании, поскольку они затрагивают экономические и рыночные условия, в которых действуют все предприятия.

Систематический риск учитывается в модели CAPM с помощью коэффициента «бета». Коэффициент «бета» отражает амплитуду колебаний цен на акции конкретной компании по сравнению с изменением цен на акции по всем компаниям на данном сегменте рынка.

Для оценки коэффициента «бета» оцениваемой компании с использованием восходящего подхода оценщики предприняли следующие шаги:

- приняли в качестве отправной точки расчета коэффициент бета для компаний, задействованных в схожих отраслях США (принято средневзвешенное значение для отрасли R.E Development).). Данная величина составила, по данным Damodaran Online, величину 0,75;
- определили коэффициент «бета» для гипотетической компании по следующей формуле:

$$B_{rl} = B_{mu} \times (1 + (1 - t) \times (D_o / E_o)) \quad (2)$$

где B_{rl} — коэффициент «бета» с учетом рассчитанного финансового рычага оцениваемой компании;

B_{mu} — значение коэффициента «бета» без учета финансового рычага по сопоставимым компаниям;

t — предельная налоговая ставка, используемая оцениваемой компанией;

D_o / E_o — основано на отраслевой структуре капитала, рассчитанной на основании значения коэффициента соотношения заемных и собственных средств компании.

Рыночная премия за риск акционерного капитала

Премия за риск акционерного капитала (equity risk premium) отражает расхождение в доходности, представленное превышением доходности корпоративных акций над доходностью по казначейским обязательствам Правительства США. Рыночная премия представляет собой дополнительный доход, который необходимо добавить к безрисковой ставке, чтобы компенсировать инвестору дополнительный риск, связанный с инвестированием в акции компании.

Величина премии была определена на основании данных сайта Damodaran Online. Согласно среднему геометрическому значению премии, рассчитанной по данным американского фондового рынка за период 1928-2013 г., инвесторы в среднем рассчитывали на премию в размере 7.96% сверх доходности по долгосрочным казначейским обязательствам.

Премия за страновой риск — S1

Премия за страновой риск отражает дополнительный доход, который потребует инвестор за риск, связанный с вложениями в российские компании по сравнению с компаниями, функционирующими в США. Для количественного измерения российского

странового риска рекомендуется использовать данные о величине спреда, обусловленного рисками странового дефолта (country default spread). Размер данной премии определяется статистическими методами и зависит от инвестиционного рейтинга национальной экономики и не зависит от конкретного эмитента. Чем лучше рейтинг, тем ниже риски инвесторов, тем ниже размер требуемой инвесторами премии, тем выше стоимость компании. По данным рейтингового агентства Moody's риск долгосрочных вложений в Россию находится на уровне Baa1. На сайте Damodaran Online величина премии за страновой риск с учетом данных о величине спреда равна 2.88%.

Премия за малую капитализацию S2

Премия за риск инвестирования в компании с небольшой капитализацией рассчитывается как разница между средней исторической доходностью по инвестициям на фондовом рынке США и средней исторической доходностью по инвестициям в бизнес таких компаний.

Результаты многочисленных исследований свидетельствуют о том, что у более мелких компаний норма прибыли выше, чем у более крупных компаний. Результаты исследований в этой области, опубликованные компанией Ibbotson Associates в своем ежегоднике за 2016 г., приведены в далее таблице.

Таблица 1. Данные Ibbotson Associates, Stocks, Bonds, Bills and Inflation, Valuation Edition Yearbook 2016

<i>Десятичные группы</i>	<i>Рыночная капитализация</i>		<i>Премия за размер</i>
	Минимум, млн USD	Максимум, млн USD	
1 - Максимальное	17 558	626 550	-0.37%
2	7 748	17 541	0.76%
3	4 250	7 687	0.92%
4	2 773	4 228	1.14%
5	1 912	2 759	1.70%
6	1 347	1 909	1.72%
7	822	1 347	1.73%
8	514	818	2.46%
9	255	514	2.70%
10-Минимальное	1	254	6,07%

Учитывая размер компании и ее положение в отрасли величина премии за размер принята нами в размере 6,07%.

Премия за специфический риск оцениваемой компании S3

Премия за специфический риск компании отражает дополнительные риски, связанные с инвестированием в оцениваемую компанию, которые не были учтены в коэффициенте бета. Величина специфического риска оценивается нами в размере 3%.

Таблица 2. Алгоритм определения степени риска

Фактор риска	Степень риска			Результат
	Низкая	Средняя	Высокая	
Корпоративное управление	1	2	3	1
Зависимость от ключевых сотрудников	1	2	3	2
Зависимость от ключевых потребителей	1	2	3	3
Зависимость от ключевых поставщиков	1	2	3	2
Итого сумма А				8
Рассчитанная степень риска Б=А/4				2.0
Степень риска	Рассчитанное значение			Размер премии за специфический риск
Низкая	≥1.0 но <1.67			0%-1%
Средняя	≥1.67 но <2.33			2%-3%
Высокая	≥2.33 но <3.0			4%-5%

Таким образом, значение стоимости собственного капитала 20,73%.

При вышеуказанных параметрах величина WACC составляет на дату оценки:

Стоимость заемных средств	9,48%	Соответствует ставке кредитования нефинансовых организаций по данным ЦБ РФ на дату оценки (Статистический бюллетень Банка России №11 за 2019 год)
Доля заемных средств	31,18%	Damodaran Online HomeBuilding
Доля собственного капитала	68,82%	Расчётное значение
Стоимость собственного капитала	20,73%	Определено на основании выполненных далее расчетов.
Налог на прибыль	20%	Статья 284 НК РФ
WACC	16,64%	

Таким образом, среднеотраслевое значение WACC составляет на дату оценки 17.33%

В результате выполненных расчетов нами определена величина рыночной стоимости объектов оценки:

Совокупная площадь земельных участков, пригодных для застройки, м²	155 844
Разрешенный вид строительства в соответствии с «Правилами застройки и землепользования г. Тольятти»	Комплексная застройка индивидуальными жилыми домами (этажность 2-3)
Этажность, принятая к расчету	2
Максимальная застраиваемая площадь земельного участка в соответствии с «Правилами застройки и землепользования г. Тольятти»	20%
Рыночная стоимость воспроизводства жилых помещений, руб/м²	29 752
Рыночная стоимость жилых помещений, руб/м²	30 803
Рыночная стоимость застраиваемого земельного участка, руб/м²	315,30р.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки после проведения процедуры дисконтирования составляет на дату оценки:

Совокупная площадь земельных участков, пригодных для застройки, м²	155 844
Рыночная стоимость застраиваемого земельного участка, руб/м²	315,3р.
Срок дисконтирования, лет	2.5
Ставка дисконтирования, %	16.64%
Рыночная стоимость застраиваемого земельного участка на дату оценки, округленно, руб/м² (эффективной площади земельного участка)	214.59р.

3.7.2. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом к оценке

В рамках сравнительного подхода к определению рыночной стоимости земельных участков, использован метод сравнения продаж. Ниже представлена выборка предложений о продаже земельных участков, расположенных в Самарской области.

Все представленные аналоги отобраны по функциональному назначению и максимальной близости параметров: условия продажи, обеспеченность инженерными коммуникациями, назначение земельного участка, масштаб. Таким образом, сравнение

проводится только по факторам, по которым существуют отличия объектов-аналогов от объекта оценки.

Характеристики объектов-аналогов были выяснены из интервью с представителями собственников.

К каждому аналогу приводится его доступная краткая характеристика и источники информации об аналоге, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку. Вместе с тем, важно подчеркнуть, что качество получаемой информации существенно зависит от квалификации и личных связей Оценщика.

Во-первых, подробное разъяснение свойств объекта можно ожидать лишь на этапе, когда сам объект является предложением. Если на дату обращения объект уже продан, то в лучшем случае можно получить ответ о том, что объект продан. Свойства объекта или цена продажи при этом практически не сообщается. Многие респонденты выказывают раздражение по поводу телефонных звонков, ссылаясь на то, что объект, например, уже две недели как продан, а по объявлению всё звонят.

Во-вторых, отдельной проблемой является то, что Агентства недвижимости часто и в достаточно широких пределах меняют называемые цены, в соответствии с требованиями собственников по желаемой скорости продажи. Поэтому больше доверия вызывают предложения цен, зафиксированные в печатных изданиях и сообщаемые собственниками объектов. Однако Агентства далеко не всегда называют телефоны собственников.

Таким образом, по разным причинам информация с рынка не является ни достаточно подробной, ни достаточно надежной, хотя сравнительный подход справедливо считают наиболее информативным.

Учитывая цель определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного отчета, при расчете рыночной стоимости земельного участка учитывалась только площадь под объектами капитального строительства (площадь застройки).

Источники информации: сайт сети Интернет www.avito.ru. Копии предложений о продаже земельных участков приложены в Приложении к настоящему Отчету.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Стоимость 1 сот.	руб./ сот.	28 333	22 308	25 000	24 000

общей площади.	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>
<i>Условия финансирования</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>
<i>Вид стоимости</i>	<i>Факт</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
<i>Условия рынка</i>	<i>дек.19</i>	<i>дек.19</i>	<i>дек.19</i>	<i>дек.19</i>	<i>дек.19</i>
<i>Местоположение</i>	<i>Самарская область, Ставропольский район, с. Ягодное</i>	<i>Самарская область, Тольятти, Ягодное</i>	<i>Самарская область, Тольятти, Ягодное</i>	<i>Самарская область, Тольятти, Ягодное</i>	<i>Самарская область, Тольятти, Ягодное</i>
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
<i>Назначение</i>	<i>Земли ИЖС</i>	<i>Земли ИЖС</i>	<i>Земли ИЖС</i>	<i>Земли ИЖС</i>	<i>Земли ИЖС</i>
<i>Масштаб объекта, сот.</i>	<i>10,000</i>	<i>12,00</i>	<i>13,00</i>	<i>6,00</i>	<i>10,0</i>
<i>Источник информации</i>		<i>https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_iz_hs_1553314396</i>	<i>https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_1319_037301</i>	<i>https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_176475_5048</i>	<i>https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_698_925400</i>

Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки:

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв.м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Приведя основные показатели стоимости сравниваемых объектов к одному диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта оценки, были сделаны следующие корректировки:

1. Вид сделки, условия финансирования.

К такого рода характеристикам относятся:

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

- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, срочность продажи, продажа в условиях банкротства и т.п.);

Эти ценообразующие факторы оказывают значительное влияние на стоимость объектов – например, при стандартных условиях сделки для продавца самым выгодным будет единомоментное получение денежных средств. То есть для инвестора, готового осуществить единомоментный расчет без отсрочек платежей, в некоторых случаях может быть предусмотрена скидка от цены предложения. Так же в условиях срочной продажи, банкротства, при недостаточном для сегмента рынка времени экспозиции на рынке, можно будет говорить о скидках или иных условиях, повышающих привлекательность объекта для потенциального инвестора.

Однако определить степень влияния этих ценообразующих факторов на стоимость объектов практически невозможно – для каждой из сделок может возникнуть совершенно различное, возможно даже взаимоподавляющий комплекс факторов – например, для покупателя, готового совершить срочную сделку и приобрести имущество, находящееся в залоге, возможно говорить о скидках с заявленной цены, однако если он предлагает бартерную сделку, цена может быть увеличена. Корректировки не производились.

2.Время и ситуация на рынке.

Влияние этого фактора может быть определено на основании анализа рынка. В условиях стабильной рыночной ситуации, при незначительных колебаниях цен, в качестве объектов-аналогов могут быть приняты объекты, по которым известны цены сделок или предложений о продаже/аренды за последние несколько месяцев, до даты оценки (вряд ли можно даже теоретически говорить о больших сроках в условиях российской экономики). Говоря же о ситуации на рынке в последние 2-3 года, когда в докризисных условиях рост стоимости индустриальной недвижимости ежемесячно достигал 1-2%, а в условиях экономического кризиса, наоборот, происходит падение цен, по мнению Оценщика, качестве объектов-аналогов могут быть использованы только цены сделок/публичные оферты за последние 1-2 месяца до даты оценки.

Величина корректировки на дату оценки принята в соответствии с обзором рынка, приведенного в рамках настоящего отчета.¹³

3.Поправка на уторговывание.

¹³ Раздел 2.6.1. отчета об оценке

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении сделки может уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения стоимости объекта сравнения при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Величина скидки на торг при продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство варьируется в пределах 10-20% и в среднем составляет 15%.¹⁴

4. Местоположение.

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта аналога;
- Транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных путей до объекта, местоположение относительно основных магистралей области;
- Привлекательность района расположения.

Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д. Объекты, расположенные в незначительной удаленности от областного центра имеют немногим больший спрос в виду хорошей транспортной доступности, развитой инфраструктуры, который снижается по мере их удаления. Объекты-аналоги расположены в непосредственной близости от объекта оценки.

5. Обеспеченность инженерными коммуникациями.

Объекты сравнения не отличаются от объекта оценки по обеспеченности инженерными коммуникациями. Корректировка не требуется.

6. Назначение земельного участка

Назначение объектов-аналогов не отличается от назначения объекта оценки, введение дополнительной корректировки не требуется.

7. Транспортная доступность

¹⁴ Раздел 2.6.1. Отчета об оценке

Транспортная доступность оказывает большое влияние на величину рыночной стоимости земельных участков коммерческого назначения. Это вызвано в первую очередь тем, что такие участки в большинстве случаев используются для застройки и наличие хороших подъездных путей облегчает использование большегрузной техники. Корректировка не требуется.

8. Масштаб объекта

Площадь объекта влияет на его ликвидность, на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Объекты оценки сопоставимы по масштабу с объектами-аналогами корректировка не требуется.

Для определения итоговой величины стоимости в рамках сравнительного подхода используется метод среднего значения. Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Стоимость 1 сот. общей площади.	руб./ сот.	28 333	22 308	25 000	24 000
<i>Условия финансирования</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		28 333	22 308	25 000	24 000
<i>Вид стоимости</i>	<i>Факт</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
Корректировка		15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Скорректированная стоимость, руб.		24 083	18 962	21 250	20 400
<i>Условия рынка</i>	<i>дек.19</i>	<i>дек.19</i>	<i>дек.19</i>	<i>дек.19</i>	<i>дек.19</i>
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		24 083	18 962	21 250	20 400
<i>Местоположение</i>	<i>Самарская область, Ставропольский район, с. Ягодное</i>	Самарская область, Тольятти, Ягодное			
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		24 083	18 962	21 250	20 400
ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
Корректировка		0,0%	0,0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		24 083	18 962	21 250	20 400

<i>Назначение</i>	<i>Земли ИЖС</i>				
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		24 083	18 962	21 250	20 400
Масштаб объекта, сот.	10,000	12,00	13,00	6,00	10,0
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		24 083	18 962	21 250	20 400
Для выводов:					
Общая чистая коррекция, руб./сот.		-4 250	-3 346	-3 750	-3 600
то же в % от цены продажи, %		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная стоимость		24 083	18 962	21 250	20 400
Расчетная стоимость 1 сот. общей площади, руб./сот.				21 174	
Расчетная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.				211,74	

Таким образом, общая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату проведения оценки имущества, определенная сравнительным подходом, составляет 211,74 руб/кв.м.

4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования

После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости устанавливается путем согласования результатов, исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Целью согласования результатов используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- 1) Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- 2) Способность отразить действительные намерения типичного покупателя или продавца, а также прочие реалии спроса/предложения.
- 3) Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая рынки).

- 4) Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, типичных для объекта (местоположение, размер, качество строительства, износ, потенциальная доходность и т.д.).
- 5) Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов оценки.

Обоснование выбора использованных весов

В рамках настоящего отчета применены два подхода к оценке- сравнительный и доходный подходы. Учитывая близость полученных результатов при применении двух независимых подходов к оценке нами было принято решение о присвоении весовых коэффициентов: доходному подходу – 40%, сравнительному подходу – 60%.

Объект оценки	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом, руб./кв.м.	Рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом, руб/кв.м.	Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, руб./кв.м.
Земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство в количестве 154 штук, общей площадью 155 844 м ²	214,59	211,74	212,88р.
Весовой коэффициент	0,4	0,6	1,0

5. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим 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 профессиональным анализом, мнениями и выводами;

- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности,

являющемся предметом данного отчета;

- мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

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

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или заранее оговоренной цены;

- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;

- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;

- удостоверяем, что использование данного отчета регулируется Требованиями СРО «Национальная Коллегия Специалистов – Оценщиков» в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями;

- расчетная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки:

№	Объект оценки	Кадастровый номер или (условный) номер	Общая площадь, м ²	Рыночная стоимость объекта оценки,
---	---------------	---	----------------------------------	--

				<i>руб. Без учета НДС.</i>
1.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 1.	63:32:1602001:194	1 245,00	265 036р.
2.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 2.	63:32:1602001:199.	1 136,00	241 832р.
3.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 3.	63:32:1602001:195.	1 232,00	262 268р.
4.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 4.	63:32:1602001:208	1 136,00	241 832р.
5.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 5.	63:32:1602001:196	1 219,00	259 501р.
6.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 6.	63:32:1602001:240	1 136,00	241 832р.
7.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 7.	63:32:1602001:197	1 206,00	256 733р.
8.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 8.	63:32:1602001:241	1 136,00	241 832р.
9.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 9.	63:32:1602001:198	1 194,00	254 179р.
10.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 10.	63:32:1602001:210	1 136,00	241 832р.
11.	Земельный участок категории земель населенных	63:32:1602001:340	915,00	194 785р.

150.	Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 156. Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 157.	63:32:1602001:279	894,00	190 315р.
151.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 158.	63:32:1602001:280	895,00	190 528р.
152.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 159.	63:32:1602001:281	888,00	189 037р.
153.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 160.	63:32:1602001:282	897,00	190 953р.
154.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 98.	63:32:1602001:291	894,00	190 315р.
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.				33 176 104р.

Директор
ООО «Агентство оценки «Интеллект»
Действительный член Ассоциации СРО
«Национальная коллегия специалистов-
оценщиков»
Оценщик, сертифицированный по II уровню
компетентности Европейских стандартов
оценки



ШЕВЯКОВ Д.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ. Расчеты величины рыночной стоимости

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги и др.

Дома, дачи, коттеджи Поиск по объявлениям Золотые Район Найти

Все объявления в Золотые / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Коттеджи Назад Следующее >

Коттедж 160 м² на участке 15 сот. ~ 5 100 000 ₽

10 декабря в 11:30



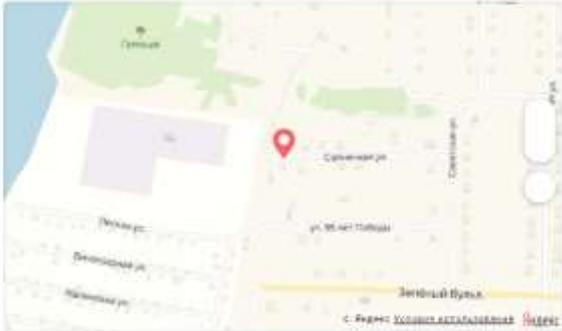
8 902 333-03-03

Андрей
Частное лицо
На Авито с января 2019
Возвращено 3 объявления

№ 1243672042 3843 (+1)

Площадь дома: 160 м² Материал стен: газоблоки
Площадь участка: 15 сот. Вид объекта: коттеджи
Расстояние до города: 30 км Этажей в доме: 1

Самарская область, Ставропольский р-н, пос. Лунчарский,
Солнечная ул., 3
р-н Автозаводский [Скрыть карту](#)



Живи счастливо! Живи в доме! Продаю дом! п. Лунчарский, ул. СОЛНЕЧНАЯ, ДОМ 5. Площадь 160 кв.м. + мансардный этаж 60 кв.м (утеплен, завезено отопление и электричество). На первом этаже (160 кв.м) большая гостиная с кухней, три

комнаты, большой совмещенный сан.узел, котельная. По всей площади первого этажа тёплый пол, отделка 2019 года, состояние жилое. Все коммуникации, отопление: газ. Двор на одного хозяина. Улица тихая, тупиковая, соседи-отличные! Стены дома: блок+ система утепления фасадов. Дом очень тёплый!! Строили для себя!!

[Похвалиться](#)

[Результаты обслуживания](#) [Обслуживание](#) [История](#) [Планы](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [Создание](#) [Карты](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений © ООО «ЕХ» «Инварь» 2007-2019. Услуги предоставляются Авито. Подробная информация о услугах. Отказываясь от услуг на Авито, вы принимаете условия

Объявления Магазины Бизнес Помощь [Вход и регистрация](#) [Подать объявление](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [и др.](#)

[Дома, дачи, коттеджи](#) [Поиск по объявлениям](#) [Тольятти](#) [Район](#) [Найти](#)

Все объявления в Тольятти / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Коттеджи [Назад](#) [Следующие](#) →

Коттедж 252 м² на участке 13.7 сот. ~ 7 300 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 31 октября в 15:51



8 927 211-66-38

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Наталья Николаевна
Агентство
На Авито с апреля 2014
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Николаевна

№ 885260504 8038 (+1)

Площадь дома: **252 м²**

Площадь участка: **13.7 сот.**

Расстояние до города: **20 км**

Материал стен: **кирпич**

Вид объекта: **коттеджи**

Этажей в доме: **2**

Самарская область, Ставропольский р-н, с. Ягодное, Вишнёвая ул., 27 [Скрыть карту](#)



Добротный коттедж с «красным» фундаментом, стены, пол кирпича плюс блок из ячеистого бетона плюс кирпич, широкая лестница. На первом этаже гараж, прихожая, коридор, зал, спальня, сан. узел, комната отдыха, баня, кухня-гостиная, под домом погреб. На втором этаже три спальни и чердачное помещение

длинной в 30м и шириной 5,5м для хранения веников, колес, всего нужного и ненужного. На участке две выгребные ямы, летняя кухня с погребом глубиной 4м, вольтер, хоз. постройка из блока для курочек, летний душ, вода центральная, газ, свет. Коттедж строился для себя, продаем в связи с переездом.

[Посмотреть](#)

[Известия об объектах](#) [Объекты](#) [Вкладыш](#) [Планы](#) [Земельность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Контакты](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений © ООО «ЕХ» с 2007-2019. [Условия использования Авито](#) [Политика в отношении персональных данных](#) [Оформление услуг на Авито, вы можете не читать](#)

Объявления Малозначные Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [и др.](#)

Дома, дачи, коттеджи Поиск по объявлениям Тольятти Район Найти

Все объявления в Тольятти / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Коттеджи Назад Следующие →

Коттедж 300 м² на участке 15 сот. ~ 8 750 000 Р

26 ноября в 09:26



8 927 268-10-32

Написать сообщение

Нурис Валеев
Частное лицо
На Авито с ноября 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 122439/444, 5726 (+1)

Площадь дома: 300 м²	Материал стен: кирпич
Площадь участка: 15 сот.	Вид объекта: коттеджи
Расстояние до города: 14 км	Этажей в доме: 2

Самарская область, Ставропольский р-н, с. Ягодное, Вишнёвая ул. [Скрыть карту](#)



Строительный материал Красный кирпич, уложено 300.000 Т. штук в строительство. Два этажа, плюс нулевой этаж 100 кв. метров, где бильярдная, спортзал, котельная и другие помещения. Летняя кухня, баня 6 на 6 кв. метров с бассейном и душевой кабиной. На окнах металлические решётки. Два гаража размером 6 на 5 кв.метров каждый, автоматические ворота, мастерская 2 на 5 кв. метров. В саду Хоз. блок 6 на

4 кв. метров с глубоким погребом в размер хоз. блока. Летний домик с камином, две теплицы. Ухоженный участок и сад. Торг возможен.
Предложение - обмен с доплатой на жилье в Автозаводском районе в Лесной зоне в кирпичном доме. Квартира желательна 2-х комнатная. Другие варианты возможно рассмотреть.

Пожалуйста

[Результаты объявлений](#) [Объявления](#) [Цены](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [Создание](#) [Сервис](#) [Мобильное приложение](#)

Агентство — сайт объявлений. © ООО «АЕА «Интеллект» 2007-2018. Успешно использованы Агрегаторы: [Популярные сайты объявлений](#). Отказываясь от услуг на АЕА, вы принимаете условия

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Топыетки Район Найти

Все объявления в Галытки / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселения (ИЖС) Назад Следующий >>

Участок 12 сот. (ИЖС) ~ 340 000 Р

5 декабря в 21:21

Площадь: 12 сот.; Расстояние до города: 13 км

Самарская область, Ставропольский район [Скрыть карту](#)



Андрей
Частное лицо
На Авито с января 2013

№ 1553314396 1819 (+7)

Продам участок под строительство, участок ровный, электричество рядом.
Документы готовы, продажа от собственника! Присвоен почтовый адрес. Рассмотрю варианты обмена на (землю в Подстепках, автомобиль)Торг.

[Важность объявления](#) [Популярность](#) [Материалы](#) [Плюсы](#) [Аватарность](#) [Рейтинг на сайте](#) [Описание](#) [Сервис](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «ЕХ» «Инвар» 2007–2019. Услугами пользователей Авито. Политика в отношении персональных данных. Оказание услуг на Авито, во полном объеме регулируется

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги и др.

Земельные участки Поиск по объявлениям Тольятти Район Найти

Все объявления в Тольятти / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС) Назад Следующие >>

Участок 13 сот. (ИЖС) ~ 290 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 34 ноября в 21:50

8 927 024-81-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

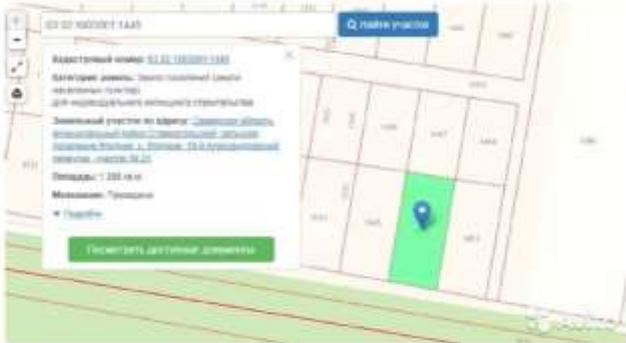
Елена
Агентство
На Авито с ноября 2013
Завершено 35 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена

№ 1315037301, 1856 (+1)



Площадь: 13 сот.; Расстояние до города: 10 км

Самарская область, Ставропольский р-н, с. Ягодное [Скрыть карту](#)



Продам село Ягодное. 10-й Александровский переулок, участок 31. Кадастровый номер 63.02.1603001.1445. Массив в самом селе. Проезд по улице Первомайской. Вдоль участка есть свет. Соседи с двух сторон построились. Есть свидетельство о собственности. Проглядка село Ягодное. По всему массиву проходит дорога из щебня, легко проехать. На против участка посадки. Участок ровный, без насаждений. Воды нет. Газа нет.

Объявления Малый бизнес Помощь [Вход и регистрация](#) [Помочь объявлению](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [и др.](#)

[Земельные участки](#) [Поиск по объявлениям](#) [Тольятти](#) [Район](#) [Найти](#)

[Все объявления в Тольятти / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений \(ИЖС\)](#) [Назад](#) [Следующие >](#)

Участок 6 сот. (ИЖС)

~ 150 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 15 ноября в 10:34



8 927 268-11-78

[Написать сообщение](#)

ГЕОПОРТ
Агентство
На Авито с сентября 2014
Завершено 11 объявлений

[В объявлений пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Дмитрий

№ 1764755048, 2803 (+1)

Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: 28 км.

Самарская область, Ставропольский район, село Ягодное
р-н Автозаводский [Скрыть карту](#)



ЯГОДНОЕ! ЦЕНА: 25 ТЫСЯЧ рублей ЗА СОТКУ!!! Продажа земельных участков от 6 соток на ул. Левобережная, продолжение ул. Славянская (СМ. СХЕМУ), РАЗМЕР: 20 м. X 30 м. Назначение: "индивидуальная жилая застройка" Межевание-есть. Электричество вдоль участка. Соседи живут круглогодично. Дороги чистят. Уникальная возможность приобрести участок под строительство дома, по цене дачного участка! /Рассрочка/

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Тольятти Район Найти

Все объявления в Тольятти / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС) Назад Следующие >>

Участок 10 сот. (ИЖС)

~ 240 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 15 ноября в 10:35



8 927 892-13-62

Написать сообщение

ГЕОПОРТ
Агентство
На Авито с сентября 2014
Завершено 11 объявлений

В объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

№ 696525400 10667 (+7)

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: 28 км

Самарская область, Ставропольский р-н, с. Ягодное, Славянская ул.
р-н Автозаводский Скрыть карту



Ровный участок с размерами 25 м. х 40 м (смотри СХЕМУ). Соседи проживают круглогодично. Электрические сети проведены на весь массив и подключение входит в стоимость участка. Газопровод проходит вдоль массива. Подключения по федеральной программе 2020 год. Преимущество каждый участок расположен в проезде на 6 участков (см.план) и не выходит на основную проезжую дорогу. Можно купить 2(два) соседних участка. Возможна покупка в кредит или рассрочку!

Таблица УПСС 1.5

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА

Расчетный показатель - м² общей площади

Код укрупненного показателя	Удельные показатели стоимости строительства, %															
	А. Строительные работы и конструкции								Б. Внутренние инженерные системы и оборудование							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	Подземная часть	Каркас (колонны, перекрытия, лестницы)	Стены наружные	Перекрытия, покрытие, лестницы	Стены внутренние, перегородки	Кровля	Заполнение проемов	Полы	Внутренняя отделка (стены, потолки)	Прочие строительные конструкции и перегородки	Отопление, вентиляция, кондиционирование	Горючие, холодное водоснабжение, внутренние канализация, вентилы, газоснабжение	Электроосвещение	Специальные устройства	Прочие	Общая стоимость
	Индивидуальный жилой дом кирпичный улучшенного класса с надземным гаражом, сауной и бассейном, этажность 2-3															
УПСС 1.5-001	6030	-	13215	2301	2722	4605	2266	4489	4087	1353	2234	641	2601	431	-	46 975
	12,84		28,13	4,90	5,79	9,80	4,82	9,56	8,70	2,85	4,75	1,36	5,54	0,92		100,00
	Индивидуальный жилой дом из легобетонных блоков улучшенного класса с надземным гаражом, сауной и бассейном, этажность 2-3															
УПСС 1.5-002	6030	-	9012	2301	2722	4605	2266	4489	4087	1353	2234	641	2601	431	-	42 772
	14,10		21,07	5,38	6,36	10,77	5,30	10,50	9,56	3,15	5,22	1,50	6,08	1,01		100,00

Центром по ценообразованию в строительстве выпущены издания

Библиотека специалиста

Том I (в 4 частях) по ценообразованию

Том II (в 2 частях)

Том III

В строительстве

ПРИЛОЖЕНИЕ. Копии документов Оценщика

	 <small>РОСГОССТРАХ</small>	0530 БИЛЛАН, МЕГАФОН, МТС ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ www.RGS.ru
Серия 7100	№ 3011896	Форма 1ЮЛ

**ДОГОВОР (ПОЛИС) №46350010-134-08-19
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Самара, «12» августа 2019 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора Филиала ПАО СК Росгосстрах в Самарской области Ахунжанова Ильяза Камильевича, действующего на основании Доверенности №1384-Д, от 24.07.2018, с одной стороны, и Шевяков Денис Владимирович, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 12.08.2019 г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Также страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

СОГЛАСОВАНО. Андреррайтер Титова Е.С.

Бланк 1 из 1

ООО «ИНТЕЛЛЕКТ», № 300 000 3018 г. • ООО «ИНТЕЛЛЕКТ», № 300 000 3018 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	300 000,00 руб.
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	5 600 000 руб.

4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	5 000 000 руб.
--	----------------

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

6 015,00 (Шесть тысяч пятнадцать) руб. 00 копеек

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «13» августа 2019 г. по 24.00 часа «12» августа 2020 г.

7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса) за период страхования, указанный в разделе 7 настоящего Договора (Полиса) подлежит оплате единовременным платежом до 13.08.2019 г.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается:

при оплате наличными деньгами – день оплаты Страховщику (или его представителю) наличных денежных средств, что подтверждается квитанцией установленной формы.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «12» августа 2019 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- o Возобновление договора №46350010-134-08-18 от 01.08.2018.

СОГЛАСОВАНО: Андеррайтер Титова Е.С.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

 Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Самарской области
443099, г. Самара, ул. Ал. Толстого 26/28
Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689
Расч. счёт: 4070181090000000187 в ПАО «РГС Банк»
г. Москва
Корр. счёт: 30101810904525000174, БИК: 044525174


И.П. Ахунжанов И.К.
(Директор Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Самарской области) Вексельный на основании доверенности №1398-Д

СТРАХОВАТЕЛЬ

Шевяков Денис Владимирович

Адрес местонахождения:
г. Самара, ул. Демократическая, д. 11, кв.13

Паспортные данные: 3601 №532940, выдан: Отдел внутренних дел №8 Промышленного района города Самары 06.10.2001

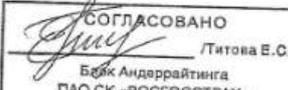
ИНН: 631900765602

 (Шевяков Д.В.)



КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Самарской области для корреспонденций: 443099, Самарская обл., г. Самара, ул. Ал. Толстого д. 26/28
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.


СОГЛАСОВАНО
Литова Е.С./
Бюкк Андеррайтинга
ПАО СК «РОСГОССТРАХ»

СОГЛАСОВАНО Андеррайтер Литова Е.С.

РОСГОССТРАХ		0530 БИЗНЕС МЕГАФОН МЧС ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ
		www.RGS.ru

ДОГОВОР № 2/134-19-07
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Самара. «19» марта 2019 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника отдела корпоративного страхования Пучко Евгения Викентьевича, действующего на основании Доверенности № 10834-ДФ от 10.10.2018 с одной стороны, и ООО «Агентство оценки «Интеллект», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шевякова Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 18.03.2019 (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:
а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является:
3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,
а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5000000 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	5000000 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	5000000 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	возмещению не подлежит
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	возмещению не подлежит

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

13020 руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

- 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 20.03.2019г. по 24.00 часов 19.03.2020г.
 7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 00.00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
 7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.
 7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.
 7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 6510 руб. 00 коп., подлежит уплате до «20» марта 2019г.
- второй платеж в размере 6510 руб. 00 коп., подлежит уплате до «20» апреля 2019г.

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
 9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.
 10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора №12/134-18-07 от «20» марта 2018 г.

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
 Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.*


 Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**СТРАХОВЩИК**

ПАО СК «Росгосстрах»
 Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г.
 Люберцы, ул. Парковая, д. 3
 Подразделение:
 Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Самарской области

Банковские реквизиты:
 р/с № 4070181010000000097 в ПАО «РГС БАНК» г.
 Москва,
 к/с 30101810945250000174 в Банк России
 ИНН 7707067683
 БИК 044525174

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «Агентство оценки «Интеллект»
 Адрес местонахождения:
 443016, Российская Федерация, Самарская обл., г.
 Самара, ул. Ставропольская, д. 86.
 Банковские реквизиты:
 Р/с № 40702810924910000238 в Приволжском
 филиале ПАО «РОСБАНК» г. Н. Новгород
 К/с 30101810400000000747
 БИК 042202747

Начальник отдела корпоративного
 страхования


 (Пучко Е. В.)


Директор


 (Шевченко Д. В.)
 М.П.


Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый
 Диспетчерский Центр Росгосстраха:

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)





