



**Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза и оценка
региональной собственности»**

УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО
«Экспертиза и оценка
региональной собственности»
Гекман Е.А. _____

«22» августа 2019 г.

ОТЧЕТ

О НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЕ

«Экономическое обоснование и расчет коэффициентов арендной платы за земельные участки, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Пожарского муниципального района Приморского края, находящиеся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, согласно ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации»

Научный руководитель

подпись

Т.Г.Радеева

Исполнитель

подпись

В.В.Радеев

подпись

Т.Г.Радеева

Красноярск 2019 год

СОДЕРЖАНИЕ

Реферат	Стр.3
Итоговые выводы	Стр.10
Введение	Стр.12
Термины и определения	Стр.14
Анализ судебной практики	Стр.15
Принципы выполнения работ по экономическому обоснованию Сап	Стр.16
Арендная плата как показатель доходности земельных участков	Стр.18
Нормативно-правовое регулирование установления арендной платы	Стр.22
Экономическое обоснование размера арендной платы за землю на территории Пожарского района Приморского края	Стр.35
Социально-экономическое положение Пожарского района Приморского края	Стр.74
Экономическое обоснование и расчёт ставок арендной платы Сап	Стр.136
Предложения по размеру ставок арендной платы Сап	Стр.187
Список литературы и использованных источников	Стр.191
Приложение А- Документы исполнителей работ	Стр.193
Приложение Б -Анализ судебной практики	Стр.203

РЕФЕРАТ

Исполнители: Т.Г.Радеева, В.В.Радеев

Отчет содержит 205 л., 42 таблицы основного тома, 11 рисунков, 2 приложения.

Объектом исследования являются ставки арендной платы, применяемые для расчета размера арендной платы за земельные участки для различных видов использования (Сap)

N п/п	Разрешенное использование или целевое использование земельного участка
1	для эксплуатации домов отдыха, баз отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических и горнолыжных баз, туристско-оздоровительных лагерей, детских лагерей, домов рыболовов и охотников
2	для строительства домов отдыха, баз отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических и горнолыжных баз, туристско-оздоровительных лагерей, детских лагерей, домов рыболовов и охотников на период, предусмотренный проектом строительства
3	для эксплуатации других объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
4	для строительства иных объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения на период, предусмотренный проектом строительства
5	для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения свыше периода, предусмотренного проектом строительства
6	для эксплуатации лесоперерабатывающих объектов
7	для эксплуатации прочих промышленных предприятий, цехов
8	для эксплуатации прочих объектов материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
9	для строительства объектов промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок на период, предусмотренный проектом строительства
10	для строительства объектов промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок свыше периода, предусмотренного проектом строительства
11	земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства (выращивание зерновых технических и прочих сельскохозяйственных культур) и для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, занятые объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства
12	земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов, предназначенные для сельскохозяйственного использования:

№ п/п	Разрешенное использование или целевое использование земельного участка
	- для огородничества
	- под сенокосы
	- под пастбища
	- земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (приусадебный земельный участок)
13	земельные участки, переоформленные из постоянного бессрочного пользования - под любыми объектами
	из состава земель сельскохозяйственного назначения
	земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте
14	Для организации и содержания базы –стоянки маломерных судов
15	Под зданиями гаражей, ГСК, индивидуальными гаражами, автостоянок
16	Под зданиями погребов, сараев
17	Для строительства гаражей, автостоянок, погребов, сараев
18	Под производственными базами
19	Для строительства производственной базы
20	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания
21	Для строительства объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания

1. ЦЕЛЬ РАБОТ

Оказание работ по экономическому обоснованию и расчету коэффициентов арендной платы за земельные участки К1, К2, К3 (К1 - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора, осуществляемого арендатором на арендуемом земельном участке, К2 - коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка на территории Пожарского муниципального района Приморского края, К3 - коэффициент учитывающий категорию арендатора), применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Пожарского муниципального района Приморского края, находящиеся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена.

2. ТРЕБОВАНИЯ К ОКАЗАНИЮ РАБОТ

2.1. Коэффициенты арендной платы (K1, K2, K3) за земельные участки, должны быть рассчитаны с учетом категории земель и вида разрешенного использования земельного участка, уставленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Приморского края, Пожарского муниципального района в разрезе земельных участков, находящиеся в муниципальной собственности Пожарского муниципального района и государственная собственность на которые не разграничена.

2.2. Базой для расчета арендной платы является кадастровая стоимость земельных участков.

2.3. Исполнителем осуществляется расчет и экономическое обоснование коэффициентов для определения арендной платы за земли на территории Пожарского муниципального района в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», Закона Приморского края от 29.12.2003 № 90-КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае», с учетом следующих требований:

- экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования;
- недопущения резкого роста финансовой нагрузки на арендаторов, приводящих к ухудшению экономического состояния землепользователей;
- учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности;
- обеспечения размера арендной платы, не ниже земельного налога;
- основываться на информации о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оказания услуг, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

3. СОДЕРЖАНИЕ РАБОТ

3.1. Исполнителем для целей экономического анализа арендной платы, экономического обоснования и анализа коэффициентов арендной платы (K1, K2, K3) в разрезе земельных участков находящихся в муниципальной собственности Пожарского

муниципального района и государственная собственность на которые не разграничена, оказываются следующие работы:

- проводится анализ действующих коэффициентов арендной платы.
- производится расчет и экономическое обоснование коэффициентов K1, K2, K3 на 2019 год в разрезе категорий земель, категорий арендаторов и видов деятельности осуществляемых арендатором на земельном участке.
- Исполнитель рассчитывает не менее трех вариантов (пессимистический, оптимистический, оптимальный) эффективного значения коэффициентов арендной платы для каждого вида разрешенного использования земельного участка (категории земель) в соответствии с требованиями настоящего Технического задания.
- по всем действующим договорам аренды определяется потенциальный уровень сбора арендной платы на 2018 г;
- рассчитывается и обосновывается прогноз изменения коэффициентов на 2019 г., с учётом инфляции и макроэкономических показателей

3.2. При расчетах коэффициентов, исполнитель работ должен руководствоваться Федеральным Законом «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Приказа Минэкономразвития России от 29.12.2017 № 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582», Федеральными стандартами оценки, требованиями ГОСТ 7.32-2017 «Отчет о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления».

4. ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

4.1. Сведения по договорам аренды земельных участков, содержащих информацию о кадастровом номере, площади, местоположению, целевом назначении, кадастровой стоимости (по состоянию на 2018 г.), коэффициентам и ставкам арендной

платы в электронном виде, предоставляются Заказчиком в течение 5-ти календарных дней после заключения контракта.

4.2. Дополнительный сбор и анализ информации, необходимый для выполнения работ, Исполнитель осуществляет самостоятельно.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ И ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

5.1. Отчет по экономическому обоснованию коэффициентов (K1, K2, K3) арендной платы на 2019 год с указанием экономического эффекта и арендаторов с приложением методики выполнения экономического обоснования коэффициентов, аналитических расчетов и другой документации, являющейся результатом реализации разработанной методики по экономическому обоснованию.

5.2. Таблицы расчета арендной платы по всем земельным участкам, находящимся в аренде по экономически обоснованным коэффициентам K1, K2, K3 по всем трем вариантам (пессимистический, оптимистический, оптимальный)

5.3. Итоговые таблицы, содержащие полученные в ходе выполнения экономического обоснования коэффициенты K1, K2, K3 по видам деятельности арендаторов и их категориям, применяемые при расчете арендной платы за земельные участки, на 2019 г.

5.4. Обоснованные прогнозные значения коэффициентов K1, K2, K3 на 2019г.

5.5. Результаты работ предоставляются на бумажных носителях (в 1 экз.) и в электронном виде на оптических носителях в формате Word и Excel. Предоставление информации в иных форматах возможно только по предварительной договорённости с заказчиком.

5.6. Отчет по экономическому обоснованию коэффициентов должен соответствовать требованиям ГОСТ 7.32-2017 «Отчет о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления».

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Исполнитель не вправе передавать, разглашать другим лицам помимо уполномоченных должностных лиц администрации Пожарского муниципального района любую информацию, полученную в результате исполнения настоящего контракта.

Примечание: Согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года ст.5 «К объектам оценки относятся:

- *отдельные материальные объекты (вещи);*
- *совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);*

- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.».

Коэффициенты, применяемые при расчете арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Пожарского муниципального района Приморского края, находящиеся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена не являются объектами оценки и не попадают по действие законодательства РФ , регулирующего оценочную деятельность в РФ.

Согласно действующему законодательству , а именно: НПА от 28 апреля 2015 г. N 335-НПА «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Пожарского муниципального района» , принят Думой Пожарского муниципального района от 28.04.2015 года п.6 :

«Размер арендной платы за использование земельных участков, за исключением земельных участков, указанных в пунктах 3, 4, 5, 8, 9 Порядка, рассчитывается по следующей формуле:

$A = K \times C_{ap}$, где:

A - размер арендной платы за земельный участок, рублей в год;

K - кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка, определяемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, рублей;

C_{ap} - ставка арендной платы за использование земельного участка (приложение 2).

Ставка арендной платы C_{ap} отражает разрешенное использование земельного участка, с учетом его целевого использования, определяемого согласно цели предоставления земельного участка, указанной в договоре аренды.

Значения ставки арендной платы C_{ap} устанавливаются Думой Пожарского муниципального района.

В случае если вид разрешенного использования земельного участка или цель предоставления земельного участка, указанная в договоре аренды земельного участка, содержат несколько видов использования земельного участка, то ставка арендной

платы C_{ap} выбирается соответствующей тому виду использования, в соответствии с которым была определена кадастровая стоимость земельного участка.».

Таким образом, в данной работе произведен расчет ставок арендной платы (C_{ap}).

ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ:

Предложения по размеру Сап применяемых при определении размера арендной платы за земельные участки.

Таблица №1. Итоговые выводы:

СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ К РАЗМЕРУ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
(Сап)

N п/п	Разрешенное использование или целевое использование земельного участка	Ставка арендной платы Сап, %
1	для эксплуатации домов отдыха, баз отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических и горнолыжных баз, туристско-оздоровительных лагерей, детских лагерей, домов рыболовов и охотников	5,80
2	для строительства домов отдыха, баз отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических и горнолыжных баз, туристско-оздоровительных лагерей, детских лагерей, домов рыболовов и охотников на период, предусмотренный проектом строительства	0,945
3	для эксплуатации других объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	4,7
4	для строительства иных объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения на период, предусмотренный проектом строительства	0,73
5	для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения свыше периода, предусмотренного проектом строительства	4,7
6	для эксплуатации лесоперерабатывающих объектов	13,75
7	для эксплуатации прочих промышленных предприятий, цехов	15,95
8	для эксплуатации прочих объектов материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	15,95
9	для строительства объектов промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок на период, предусмотренный проектом строительства	3,5
10	для строительства объектов промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок свыше периода, предусмотренного проектом строительства	15,95

№ п/п	Разрешенное использование или целевое использование земельного участка	Ставка арендной платы Сап, %
11	земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства (выращивание зерновых технических и прочих сельскохозяйственных культур) и для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, занятые объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства	0,5
12	земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов, предназначенные для сельскохозяйственного использования:	
	- для огородничества	0,6
	- под сенокосы	0,6
	- под пастбища	0,6
	- земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (приусадебный земельный участок)	0,6
13	земельные участки, переоформленные из постоянного бессрочного пользования - под любыми объектами	2,0
	из состава земель сельскохозяйственного назначения	0,3
	земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте	1,5
14	Для организации и содержания базы –стоянки маломерных судов	2,10
15	Под зданиями гаражей, ГСК, индивидуальными гаражами, автостоянок	2,0
16	Под зданиями погребов, сараев	2,0
17	Для строительства гаражей, автостоянок, погребов, сараев	0,7
18	Под производственными базами	15,95
19	Для строительства производственной базы	3,5
20	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	21,0
21	Для строительства объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	7,0

ВВЕДЕНИЕ

В силу абз. 2 п.3 ст.39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за использование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Согласно действующему законодательству, а именно: НПА от 28 апреля 2015 г. N 335-НПА «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Пожарского муниципального района», принят Думой Пожарского муниципального района от 28.04.2015 года п.6:

«Размер арендной платы за использование земельных участков, за исключением земельных участков, указанных в пунктах 3, 4, 5, 8, 9 Порядка, рассчитывается по следующей формуле:

$A = K \times \text{Сап}$, где:

A - размер арендной платы за земельный участок, рублей в год;

K - кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка, определяемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, рублей;

Сап - ставка арендной платы за использование земельного участка (приложение 2).

Ставка арендной платы Сап отражает разрешенное использование земельного участка, с учетом его целевого использования, определяемого согласно цели предоставления земельного участка, указанной в договоре аренды.

Значения ставки арендной платы Сап устанавливаются Думой Пожарского муниципального района.

В случае если вид разрешенного использования земельного участка или цель предоставления земельного участка, указанная в договоре аренды земельного участка, содержат несколько видов использования земельного участка, то ставка арендной платы Сап выбирается соответствующей тому виду использования, в соответствии с которым была определена кадастровая стоимость земельного участка.»

В соответствии с абз.2 п.2 ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории муниципального образования.

Для нормативных актов органов местного самоуправления, устанавливающих размер арендной платы за землю характерно установление зависимости между арендной платой и кадастровой стоимостью.

При этом существенным моментом становится установление коэффициентов к кадастровой стоимости по каждому виду использования земельных участков, что требует экономического обоснования.

В соответствии с муниципальным контрактом № 03203000122190000350001 выполнение работ по экономическому обоснованию и расчету коэффициентов арендной платы за земельные участки, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Пожарского муниципального района Приморского края, находящиеся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, согласно ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации Идентификационный код закупки: 193252600001425260100100390007490244 от 22.04.2019 года , было проведено экономическое обоснование ставок арендной платы (Сап) с учетом многофакторных оценочных характеристик земельных участков и их способности приносить доход. При подготовке работы использовалась официальная статистическая информация Госкомстата на территории Пожарского муниципального района Приморского края, официальная информация органов исполнительной власти муниципального образования Пожарского муниципального района Приморского края, нормативные и правовые документы, учебная литература, материалы сети Internet, аналитические материалы ведущих агентств недвижимости Пожарского муниципального района Приморского края, материалы средств массовой информации Пожарского муниципального района Приморского края и другие источники.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов (ГКОЗП) - комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату.

Кадастровая стоимость земельного участка - расчетная величина, отражающая представления о ценности (полезности) земельного участка при существующем его использовании.

Объекты государственной кадастровой оценки земель поселений - территория поселения в целом, кадастровый квартал в границах поселения, отдельный земельный участок.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель - расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади (1м²) объекта ГКОЗП.

Оценочный показатель - качественная или количественная характеристика объекта городской инфраструктуры, влияющая на кадастровую стоимость земельного участка, выраженная в конкретных единицах измерения или в формализованном виде.

Потенциал влияния - выражение влияния определенного объекта городской инфраструктуры на конкретную оцениваемую точку (в том числе характерную точку) территории поселения.

Факторы (главные компоненты) - линейные комбинации значений или потенциалов оценочных показателей, полученные путем их факторного анализа (или методом главных компонент).

Сжатые факторы - наиболее информативные факторы, оказывающие наибольшее влияние на величину кадастровой стоимости земельных участков.

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

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ОСПАРИВАНИЯ АРЕНДАТОРАМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ВЕЛИЧИНУ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Анализ судебной практики приведен в таблице № 1 (Приложение «Б» к отчету).

ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ:

1. При расчете коэффициента необходимо проведение оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли, анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности, то есть экономическое обоснование на основе многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков,
2. Федеральное законодательство (Земельный кодекс, Жилищный и Гражданский кодексы Российской Федерации) не содержит положений, позволяющих устанавливать при определении размера арендной платы за земельные участки в пределах одного вида их использования в одной территориальной зоне различные значения коэффициентов по видам использования земельных участков, дифференцируя их в зависимости от даты введения в эксплуатацию объектов недвижимого имущества, под которыми расположены арендуемые земельные участки и адреса недвижимого имущества.
3. Выбор кадастровой стоимости в качестве базы для расчета ставок земельного налога, выкупных и арендных платежей обусловлен тем, что в настоящее время это единственный показатель, максимально приближенный к рыночной стоимости земли, удельные показатели которой рассчитаны практически для всей территории. Таким образом, установление ставки арендной платы на базе кадастровой стоимости способствует прозрачности определения размера арендной платы, ограничит зависимость арендной платы от произвольного усмотрения органов публичной власти. Законодательного запрета использования кадастровой стоимости земельного участка для расчета арендной платы за земельные участки нет.

Принципы выполнения работ по экономическому обоснованию ставок арендной платы (Соп).

Исполнителем осуществляется расчет и экономическое обоснование коэффициентов для определения арендной платы за земли на территории **Пожарского муниципального района Приморского края** в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации", с учетом следующих принципов:

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

(в ред. Постановления Правительства РФ от 19.08.2011 N 697)

(см. текст в предыдущей редакции)

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

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

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

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

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

(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 19.08.2011 N 697, в ред. Постановления Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)

(см. текст в предыдущей редакции)

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

(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 05.05.2017 N 531)

Арендная плата как показатель доходности земельных участков

Арендная плата, как часть системы экономических регуляторов земельных отношений.

В течение многих веков существования человеческого общества земля являлась первоначальным источником всякого богатства. Этим объясняется огромное экономическое, политическое и социальное значение ее в жизни общества.

В условиях перехода к рыночной экономике в нашей стране особую значимость приобретают проблемы рационального использования земли и регулирования земельных отношений.

Экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей реализуются в процессе государственного и рыночного регулирования земельных отношений. Рыночное регулирование осуществляется на основе спроса и предложения на земельные участки, средства производства, результаты труда. Механизм государственного регулирования земельных отношений обеспечивается законодательно, а также с помощью мер экономического воздействия с целью защиты прав землевладельцев и землепользователей, установления социально справедливых цен на землю и т.д.

Система экономических регуляторов земельных отношений в условиях перехода к рынку включает: земельный налог, арендную плату за пользование землей, рыночную цену земли. Поэтому в условиях рыночного хозяйства особое значение приобретают вопросы оптимизации этих платежей, разработка кредитно-финансовых инструментов, стимулирующих развитие экономики.

Рынок земли, как и любой функциональный рынок, должен балансировать спрос и предложение на присущий ему ресурс.

Особенностью земли как экономического ресурса является ее ограниченность и неподвижность. Факторами, влияющими на предложение земли, являются плодородие и местоположение. Когда говорят об ограниченности земли, имеют в виду землю определенного качества и расположенную в определенном месте. Ограниченность предложения земли означает, что кривая предложения абсолютно неэластична. Если на оси абсцисс отложить количество гектаров земли, а на оси ординат – цену за гектар земли, то кривая предложения земли будет представлять линию, параллельную оси ординат. Это означает, что предложение земли не может быть увеличено даже в условиях значительного роста цен на землю.

Понятие ренты и рентных отношений.

На рынке земли кроме купли-продажи земли складываются еще и рентные отношения.

Теория рентных отношений имеет длительную историю развития. Большое внимание экономистов к земельной ренте объяснялось тем, что еще 150 лет назад в аграрной сфере передовых стран Западной Европы и Северной Америки создавалось не менее 50% национального дохода, около половины которого присваивалась земельными собственниками. Поэтому первоначально проблема рентных отношений возникла в земледелии и понятия «земельная рента» и «экономическая рента» совпадали. Сейчас понятие «экономическая рента» наиболее употребляемо в западной экономической литературе и шире понятия «земельная рента».

Большой вклад в развитие теории рентных отношений внесли английские и французские экономисты XVIII века, марксистская школа, неоклассическая экономическая школа XIX-XX вв.

Классик английской политической экономии Адам Смит обосновал сущность и роль земельной ренты в капиталистическом хозяйстве. Он рассматривал земельную ренту как продукт тех сил природы, пользование которыми собственник предоставляет арендатору в порядке ссуды. По словам А. Смита, «этот продукт бывает больше или меньше в зависимости от размеров соответствующей силы природы, иными словами, в зависимости от степени естественного или искусственно созданного плодородия земли. Это тот продукт природы, который остается за вычетом или после сбалансирования всего того, что можно рассматривать как дело рук человека».

Экономическую природу ренты охарактеризовал и другой английский классик XVIII века Давид Рикардо. Он обратил внимание на то, что цена на зерно на рынке не зависит от издержек производства: было ли то зерно произведено на плодородных землях, где издержки были минимальны, или его произвели в менее благоприятных условиях, потребовавших больших издержек, - цена земли едина. Рикардо писал: «Не потому хлеб дорог, что платится рента, а рента платится потому, что хлеб дорог. Цена хлеба несколько не понизилась бы, если бы даже землевладельцы отказались от своей ренты». А это значит, что зернопроизводитель, хозяйствующий на лучших землях, получает дополнительный доход по сравнению с зернопроизводителем, хозяйствующим на худших землях. Вот этот дополнительный доход Д. Рикардо и назвал земельной рентой.

Физиократы (французские классики XVIII в.) считали, что рента, которую они называли чистым продуктом, является даром природы, который земля дарует ее собственнику как дополнительный продукт.

К. Маркс рассматривал земельную ренту, основываясь на трудовой теории стоимости, как одну из составляющих при распределении прибавочной стоимости, созданной трудом

рабочих, а естественные условия труда, связанные с землей (плодородие почвы, богатство рудников и т.д.), - как существенные факторы, влияющие на «производительную силу труда».

Неоклассическая экономическая теория, созданная в конце XIX – начале XX веков усилиями трех независимых школ (австрийской – Карл Менгер, Ойген Бём-Баверк, Фридрих фон Визер, английской – Альфред Маршалл, американской – Джон Бейтс Кларк), на основе концепций предельной полезности, предельной производительности труда и капитала, а также использования современного математического аппарата, открыла новые возможности анализа развития экономических процессов, в том числе и в области земельных отношений.

Неоклассиками выделяется понятие экономической ренты как разницы между платой за услуги ресурса и тем минимальным количеством средств, которые необходимо затратить, чтобы побудить владельцев ресурса предложить его услуги на рынке. Другими словами, экономическая рента – это доход от какого-либо фактора производства, предложение которого неэластично.

Экономическая рента - это выигрыш (излишек) по сравнению с альтернативной стоимостью предложения ресурсов.. В этой связи экономическая рента трактуется как любой доход, относимый к производственным затратам ресурса, который превосходит его альтернативную стоимость. Этот доход возможен лишь при фиксированном предложении ресурсов. Ресурсы производства всегда имеют определенное ограничение в коротком периоде. Единственным ресурсом, предложение которого неэластично с точки зрения общества, является земля. Доход, получаемый от использования, называют чистой экономической рентой.

Вся плата за ресурс при фиксированном его предложении есть экономическая рента.

Цена земли как дисконтированная стоимость.

В условиях рыночной экономики земля покупается и продается как капитальный актив. На землю предъявляется спрос, так же, как и на другие факторы производства – труд и капитал. В связи с этим важно выяснить, чем же определяется цена земли.

Еще У. Петти, предшественник английских классиков, утверждал, что поскольку земля не является продуктом труда, то она есть особый товар, цена которого зависит от дохода с земли. Современные ученые ценят подход У. Петти к определению цены земли, заложенный в его идее о взаимосвязи ссудного процента и ренты с земли за год.

Если земельный участок рассматривать как капитальное благо, приносящее поток доходов, то становится понятно, что цена земли зависит от двух величин:

- размеров земельной ренты, которую можно получать, став собственником данного участка;
- ставки ссудного процента.

Покупатель земельного участка стремится приобрести его не ради почвы как таковой, а ради той ренты, того постоянного ежегодного дохода, который приносит земля. Покупается право на получение регулярного дохода в течение неопределенно долгого периода времени.

Вот почему необходимо использование ставки ссудного процента для определения цены земли. Ведь в экономической теории все активы, которые приносят поток доходов, рассматриваются как капитал. Владелец определенной суммы денег может положить ее в банк и получить доход в виде процента. Но он может потратить эти деньги и на покупку земельного участка. Следовательно, цена земли – это дисконтированная стоимость. Она рассчитывается по аналогии с приобретением любого капитального блага, приносящего регулярный доход. Цена земли как дисконтированной стоимости (PVN) определяется по формуле:

$$PVN = R/r,$$

где R – ежегодный размер земельной ренты, а r – рыночная ставка процента.

Из этой формулы видно, что цена земли будет расти, если увеличивается размер ренты, и падать, если повышается ставка процента.

Рассмотренное определение цены земли является теоретическим. На практике цена земли зависит от множества факторов, влияющих на спрос и предложение земельных участков. Так, например, рост цен на землю может объясняться растущим спросом на нее для несельскохозяйственных целей. Резко возрастает спрос на землю (и вообще на недвижимость) в условиях инфляции и особенно гиперинфляции, а это ведет соответственно к росту цены земли. В целом, динамика цен на землю в странах рыночной экономики Запада за весь период с начала XX века имела устойчивую тенденцию к росту, хотя наблюдались и отдельные периоды снижения (например, в США в середине 1980-х гг., в связи с падением фермерских доходов упала и цена земли; в этом же направлении действовал и рост ставок ссудного процента в начале 80-х гг. XX века, доходивший до 18-21%).

Земельная рента означает платность важнейшего фактора производства – земли. Экономисты прошлого по-разному оценивали это обстоятельство. Например, К. Маркс считал сам факт платности земли препятствием для развития производительных сил в сельском хозяйстве, поэтому им и предлагалась ее национализация. Неоклассической школой, наоборот, подчеркивается положительный, т.е. благоприятный с точки зрения эффективности, характер платности земли как важнейшего ресурса. Сопоставление различных уровней цен на различные факторы производства, например, ставок заработной

платы и ставок земельной ренты, дает производителю важнейшую информацию о наиболее эффективном сочетании труда и земли при производстве каких-либо сельскохозяйственных продуктов. Так, если земля дорога, а труд дешев, то экономически рационально замещать землю трудом, вести хозяйство на интенсивной основе. Цена земли как капитального актива помогает лучше понять сущность одного из многочисленных рынков товаров и факторов производства, существующих в нормальной рыночной экономике. Нельзя перейти от командно-административной системы к рыночной, если запретить функционирование рынка земли, ее куплю и продажу, залог и т.п. Запрет в нашей стране свободного рыночного оборота земли вовсе не помешал ее купле-продаже, но в нелегальной, скрытой форме: при продаже домов в сельской местности, дач и т.п. Это означало, что государство лишалось значительной части доходов бюджета из-за реализации земельных участков «явочным порядком». Законодательное оформление рыночных отношений, связанных с куплей-продажей земли, - необходимое условие успеха глубоких экономических реформ в России.

Нормативно-правовое регулирование установления арендной платы за земельные участки на современном этапе

В силу абз. 2 п.3 ст.39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за использование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Согласно действующему законодательству, а именно: НПА от 28 апреля 2015 г. N 335-НПА «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Пожарского муниципального района», принят Думой Пожарского муниципального района от 28.04.2015 года п.6 :

«Размер арендной платы за использование земельных участков, за исключением земельных участков, указанных в пунктах 3, 4, 5, 8, 9 Порядка, рассчитывается по следующей формуле:

$$A = K \times Caп, \text{ где:}$$

A - размер арендной платы за земельный участок, рублей в год;

K - кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка, определяемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, рублей;

Caп - ставка арендной платы за использование земельного участка (приложение 2).

Ставка арендной платы Сап отражает разрешенное использование земельного участка, с учетом его целевого использования, определяемого согласно цели предоставления земельного участка, указанной в договоре аренды.

Значения ставки арендной платы Сап устанавливаются Думой Пожарского муниципального района.

В случае если вид разрешенного использования земельного участка или цель предоставления земельного участка, указанная в договоре аренды земельного участка, содержат несколько видов использования земельного участка, то ставка арендной платы Сап выбирается соответствующей тому виду использования, в соответствии с которым была определена кадастровая стоимость земельного участка.»

В соответствии с абз.2 п.2 ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа.

Для нормативных актов органов местного самоуправления, устанавливающих размер арендной платы за землю характерно установление зависимости между арендной платой и кадастровой стоимостью.

При этом существенным моментом становится установление коэффициентов к кадастровой стоимости по каждому виду использования земельных участков, что требует экономического обоснования.

Правительством РФ принят ряд постановлений, касающихся некоторых случаев установления арендной платы за землю. К их числу относятся:

- установление максимального размера арендной платы за земельные участки, предоставленные резидентам особых экономических зон (не более 2% от кадастровой стоимости земельного участка);
- установление размера арендной платы за земельные участки, являющиеся федеральной собственностью и предоставленные ОАО «Российские железные дороги» (ставки арендной платы установлены в фиксированном размере по субъектам РФ от 1,11 до 120,42 руб. за 1 га с ежегодной индексацией на прогнозируемый уровень инфляции);
- установление ставок арендной платы за пользование земельными участками, приватизация которых в соответствии с законодательством не допускается и которые передаются организациям атомного энергопромышленного комплекса по договорам аренды

(ставки арендной платы установлены в фиксированном размере по субъектам РФ от 36 до 4800 руб. за 1 га с ежегодной индексацией на прогнозируемый уровень инфляции).

При установлении размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности РФ, за исключением случаев перечисленных выше, проводится определение рыночной стоимости и рыночного размера арендной платы по каждому земельному участку. Статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлено, что проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях передачи их в аренду. Под оценкой (оценочной деятельностью) в соответствии с выше названным законом понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. Федеральным стандартом оценки № 2 «Цели оценки и виды стоимости» дается перечень видов стоимостей, которые определяются в ходе оценочной деятельности: рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровые стоимости. При этом статья 7 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» уточняет, что в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» установлены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги)

организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

- (в ред. Постановления Правительства РФ от 19.08.2011 N 697)
- (см. текст в предыдущей редакции)
- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;
- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;
- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;
- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;
- принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;
- (абзац введен Постановлением Правительства РФ от 19.08.2011 N 697, в ред. Постановления Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)
- (см. текст в предыдущей редакции)
- принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного

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

- (абзац введен Постановлением Правительства РФ от 05.05.2017 N 531)

Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее - Правила), в которых установлены способы определения арендной платы при аренде земельных участков одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
- в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;
- г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Сложившаяся практика установления платежей за землю для земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, осуществляется либо через определение рыночной стоимости и рыночного размера арендной платы, либо аналогично арендной плате за земельные участки из муниципальной собственности и не разграниченной государственной собственности.

Для нормативных актов органов местного самоуправления, устанавливающих размер арендной платы за землю характерно установление зависимости между арендной платой и кадастровой стоимостью, а соответственно и земельным налогом. Как показывает анализ законодательства субъектов РФ, прежде всего городов-центров республик, краев и областей, базовые размеры арендной платы за землю в населенных пунктах устанавливаются на основе действующих ставок земельного налога, установленных на основе кадастровой стоимости. К базовым ставкам арендной платы применяются повышающие и понижающие коэффициенты в зависимости от видов использования земли и категории арендаторов.

Повышающие коэффициенты, как правило, применяются к следующим видам деятельности:

- временные объекты торговли (киоски, палатки, ларьки);
- объекты уличной рекламы;
- автозаправочные станции;
- автостоянки;
- игорные заведения;
- коммерческие организации (банки, брокерские и риэлторские фирмы и т.д.);
- предприятия торговли и общественного питания.

Это объясняется, прежде всего, высоким уровнем доходности перечисленных видов деятельности.

Понижающие коэффициенты применяются к землям жилой застройки, землям для садоводства и огородничества, землям сельскохозяйственного использования, земельным участкам государственных и муниципальных предприятий, землям промышленности.

Сложившаяся практика имеет как свои достоинства, так и недостатки. К числу достоинств системы можно отнести

- ◆ единство всей системы земельных платежей, прежде всего земельного налога и арендной платы,
- ◆ возможность объяснить порядок и систему установления арендной ставки каждому арендатору.

Использование кадастровой стоимости в качестве основы для определения арендной платы не противоречит законодательству Российской Федерации, в том числе законодательству об оценочной деятельности. При этом существенным моментом становится установление коэффициентов к кадастровой стоимости по каждому виду использования земельных участков, что требует экономического обоснования.

Нормативно-правовое регулирование установления арендной платы на территории Пожарского муниципального района Приморского края

Определение арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности осуществляются на основании отчетов о рыночной стоимости, выполненных в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации.

В силу абз. 2 п.3 ст.39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за использование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Согласно действующему законодательству , а именно: НПА от 28 апреля 2015 г. N 335-НПА «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Пожарского муниципального района» , принят Думой Пожарского муниципального района от 28.04.2015 года п.6 :

«Размер арендной платы за использование земельных участков, за исключением земельных участков, указанных в пунктах 3, 4, 5, 8, 9 Порядка, рассчитывается по следующей формуле:

$A = K \times \text{Сап}$, где:

A - размер арендной платы за земельный участок, рублей в год;

K - кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка, определяемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, рублей;

Сап - ставка арендной платы за использование земельного участка (приложение 2).

Ставка арендной платы Сап отражает разрешенное использование земельного участка, с учетом его целевого использования, определяемого согласно цели предоставления земельного участка, указанной в договоре аренды.

Значения ставки арендной платы Сап устанавливаются Думой Пожарского муниципального района.

В случае если вид разрешенного использования земельного участка или цель предоставления земельного участка, указанная в договоре аренды земельного участка, содержат несколько видов использования земельного участка, то ставка арендной платы Сап выбирается соответствующей тому виду использования, в соответствии с которым была определена кадастровая стоимость земельного участка.»

В соответствии с абз.2 п.2 ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа.

Таким образом, для земельных участков, находящихся в государственной не разграниченной собственности и муниципальной собственности размер арендной платы находится в прямой зависимости от кадастровой стоимости земельного участка, которая в свою очередь определяется для видов использования земельного участка. Для установления зависимости между арендной платой и кадастровой стоимостью применяются коэффициенты Сап.

Арендная плата, как инструмент отражения рыночной стоимости земельного участка.

Проблема создания эффективной системы взимания арендных платежей и налогообложения (в дальнейшем есть смысл не разрывать эти два понятия) для современной России с ее огромной территорией упирается в решение проблем методологического, финансового и временного характера.

Анализ существующих систем такого назначения в западных странах говорит о существовании двух альтернативных подходов к их практической реализации: точечный и площадной (зональный) варианты. Под точечным вариантом понимается вариант, предусматривающий индивидуальную оценку аренды/налога для каждого индивидуального участка. Зональный вариант предполагает определение единого значения аренды/налога как некоторой средневзвешенной величины на некоторой территории (оценочной зоны): минимум - квартал (кадастровый квартал), максимум - некоторая территория, характеризующаяся относительно одинаковым составом и величиной ценообразующих факторов внутри каждого ее участка.

Для России на начальном этапе целесообразно использовать зональный вариант организации системы взимания арендных платежей и налогообложения. С одной стороны этот вариант с финансовой и временной точек зрения наименее трудоемок, и с другой - не препятствует в дальнейшем пространственной детализации системы взимания арендных платежей и налогообложения.

Технология реализации этого варианта зависит от наличия необходимой информации. При наличии рыночных данных могут использоваться либо прямые рыночные данные, либо их оценки, выполненные подготовленными на местах специалистами. При отсутствии рыночных данных можно использовать методологию, основанную на оценке восстановительной стоимости инженерных коммуникаций земельных участков.

В соответствии с современной теорией инвестиционного менеджмента основная цель сдачи в аренду объектов недвижимости (свободной или улучшенной земли) является получение дохода на капитал и дохода для возврата последнего. Под капиталом в данном случае понимается в денежном выражении рыночная стоимость имущества, сдаваемого в аренду. Если допустить, что имущество сдается на условиях чистой ренты, то доход на капитал - это часть чистой ренты, которую выплачивает арендатор собственнику за пользование его имуществом. Размер этой ренты прямо пропорционален стоимости имущества и равен произведению его стоимости на некоторую норму дохода (аналог банковской процентной ставки). Данная рента, как правило, используется собственником для удовлетворения жизненных потребностей. Для госсобственности она формирует доходную

часть бюджета. Доход для возврата капитала (вторая часть чистой ренты) необходим собственнику для того, чтобы иметь средства для восстановления сдаваемого в аренду имущества.

Таким образом, доход на капитал и доход для его возврата с экономической точки зрения определяют *структуру арендного платежа* за имущество, на который вправе рассчитывать собственник при сдаче имущества в аренду.

Существующая практика позволяет выделить основные виды объектов недвижимости, земельные участки под которыми передаются в пользование по договорам аренды. По уровню доходности для расчета ставок арендной платы можно выделить следующие качественно отличные виды деятельности:

- ◆ промышленность, строительство и связь;
- ◆ транспорт и складское хозяйство;
- ◆ офисная и гостиничная деятельность;
- ◆ торговля и общественное питание;
- ◆ временные торговые точки – киоски и павильоны.

При установлении дифференцированных ставок арендной платы для других видов деятельности необходимо основываться на уровне их доходности. Ставки капитализации характеризуют объект недвижимости и, следовательно, земельный участок с точки зрения его потенциальной доходности. Общеизвестно, что один и тот же земельный участок, используемый для разных видов деятельности при неизменной своей стоимости, дает землепользователям различный доход. Ставка капитализации как раз и характеризует степень доходности данного вида использования земельного участка.

Годовая рыночная арендная плата за земельный участок может быть исчислена как величина годовой платы за пользование и владение земельным участком в течение всего периода долгосрочной аренды, когда рыночная стоимость права долгосрочной аренды этим участком взимается полностью и в конце концов становится равной нулю. В качестве годового рыночного арендного платежа за земельный участок может быть принята величина годового платежа за пользование и владение земельным участком в течение определенного расчетного периода, когда рыночная стоимость права долгосрочной аренды этим участком взимается полностью и в конце концов становится равной нулю. В соответствии с этим могут быть рассмотрены и две схемы оценки величин годовой рыночной арендной платы или платежа за земельные участки.

По первой схеме, когда предполагается непосредственная сдача в аренду земельных участков, величину годовой рыночной арендной платы можно получить исходя из метода

капитализации земельной ренты путем умножения значения рыночной стоимости на соответствующее значение коэффициента, определяющего соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка (коэффициента капитализации):

$$\text{Агод} = V \times K, (1)$$

где: Агод - годовая рыночная арендная плата за пользование и владение земельным участком,

V - рыночная стоимость права собственности или права долгосрочной аренды земельного участка (рыночная стоимость земельного участка),

K - коэффициент, определяющий соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка.

Если предположить, что рыночная стоимость права собственности или долгосрочной аренды земельного участка известна, то главной трудностью в этом варианте является обоснование значения коэффициента K.

На практике может быть рассмотрено, как минимум, два способа определения величины коэффициента K, представленного в выражении (1):

методом рыночной экстракции (делением величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи);

методом кумулятивного построения.

При использовании метода рыночной экстракции следует иметь в виду структуру исходных данных. Земельная рента и цена продажи земельных участков (рыночная стоимость права долгосрочной аренды) могут быть взяты для расчета K с учетом налогов, коммунальных платежей и прочих расходов или без их учета. После выяснения этой конкретики следует принимать решение о необходимости проведения соответствующих корректировок исходных данных при осуществлении расчетов K.

При недостаточном количестве рыночных данных или их несоответствии решаемой задаче метод экстракции рекомендуется применять как поверочный, для установления граничных (максимально и минимально возможных) значений K. При этом для определения точечного значения K_L можно пользоваться способом увеличения безрисковой нормы отдачи на капитал с учетом известных существенных недостатков этого метода. Рекомендуется безрисковую норму отдачи на капитал увеличивать на величину премии за риск, непосредственно связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Наши исследования подтверждают величину интервала для K в пределах от 3,5 до 14,5%. Они также показывают, что значения K, зависящие от различных факторов (нормы

доходности альтернативных инвестиций, вида функции застройки или использования, возможности увеличения плотности застройки, уровня рисков инвестиционных вложений и т.д.), в большей степени определяются тем, на каком этапе жизненного цикла (изысканий, проектирования и строительства, реконструкции или эксплуатации) находится сама застройка или осуществляется использование земельного участка, а также тем, на какой срок сдается в аренду земельный участок.

На этапе проведения изысканий K может находиться ближе к своей нижней границе (в интервале от 3,5 до 4,5%); на этапе проектирования и строительства объектов K может занимать средний интервал значений (от 4,5 до 10,5%); на этапе эксплуатации застройки или использования земельного участка значение K должно находиться ближе к верхней границе своего значения - от 10,5 до 14,5%. Нижние значения K в каждом из трех интервалов соответствуют предоставлению земельных участков на условиях краткосрочной аренды (11 месяцев), верхние - на условиях среднесрочной и долгосрочной аренды. Заметим, что на практике очень редкой является ситуация, когда на период изысканий земельный участок предоставляется в пользование на условиях среднесрочной, а тем более - долгосрочной аренды.

В расчетах следует учитывать еще одно важное обстоятельство, заключающееся в том, что местоположение земельного участка не должно оказывать существенное влияние одновременно на значения V и K : местоположение должно определять только на V .

При принятии управленческого решения в отношении вариантов дальнейшего использования земельного участка необходимо провести оценку доходности его использования (анализ наилучшего и наиболее эффективного использования). В качестве основного критерия эффективности принимаемого управленческого решения служит увеличение стоимости объекта недвижимости, то есть, в соответствии с теорией оценки, прежде всего, земельного участка и дохода от его использования.

Итак, основная формула доходного подхода выглядит следующим образом:

$$V = NOI / R, (2)$$

где:

NOI - чистый операционный доход относящийся к объекту оценки;

R - коэффициент капитализации для оцениваемого объекта.

Данная формула справедлива, как для объекта недвижимости в целом, так и для улучшений или земельного участка, то есть стоимость земельного участка может быть рассчитана по формуле:

$$V_{\text{зем.}} = NOI_{\text{зем.}} / R_{\text{зем.}}, (3)$$

где:

$NOI_{зем.}$ - чистый операционный доход, относящийся к земельному участку;

$R_{зем.}$ - коэффициент капитализации для земли.

Чистый операционный доход, относящийся к земельному участку, в условиях недостаточности достоверной информации достаточно точно рассчитывается с использованием техники остатка для земли, по формуле:

$$NOI_{зем.} = NOI_{нед.} - NOI_{улуч.}, (4)$$

где:

$NOI_{нед.}$ - чистый операционный доход, относящийся к объекту недвижимости в целом;

$NOI_{улуч.}$ - чистый операционный доход, относящийся к улучшениям (зданиям, сооружениям и т.п.).

Нами была определена $NOI_{нед.}$ как среднерыночная годовая ставка арендной платы для аналогичных объектов недвижимости за вычетом потерь на недоиспользование, несвоевременные платежи и операционные расходы, а $NOI_{улуч.}$, как произведение стоимости строительства улучшений на среднерыночную величину доходности на вложенный капитал с учетом нормы возврата капитала, то есть среднерыночный коэффициент капитализации для улучшений аналогичного функционального назначения. Он может быть приравнен к коэффициенту капитализации для недвижимости, который определяется по выборке не менее чем из 10 объектов аналогичного функционального назначения, как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости $NOI_{нед.}$ к его стоимости $V_{нед.}$, так как потенциальный инвестор, рассматривая варианты строительства тех или иных улучшений прежде всего ориентируется на среднерыночную доходность объектов недвижимости в целом.

Достоинство данной методики в том, что она опирается на фактические данные и среднестатистические показатели, то есть она в достаточной мере объективна и лишена предвзятости. Во-вторых, прозрачность расчетов и научное обоснование полученных результатов. Что позволит получать меньшее количество критики в адрес администрации города в отношении предвзятости и необъективности расчетов стоимости. В-третьих, и это самое важное, методика позволяет объективно оценивать потенциальную доходность использования городских земель и принимать соответствующие управленческие решения, в том числе и о дифференциации ставок земельного налога, арендной платы за землю и собственно стоимости прав долгосрочной аренды земельных участков.

Согласно действующему законодательству, а именно: НПА от 28 апреля 2015 г. N 335-НПА «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, условий и сроков

внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Пожарского муниципального района» , принят Думой Пожарского муниципального района от 28.04.2015 года п.6 :

«Размер арендной платы за использование земельных участков, за исключением земельных участков, указанных в пунктах 3, 4, 5, 8, 9 Порядка, рассчитывается по следующей формуле:

$$A = K \times Caп, \quad (5)$$

где:

A - размер арендной платы за земельный участок, рублей в год;

K - кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка, определяемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, рублей;

Caп - ставка арендной платы за использование земельного участка (приложение 2).

Ставка арендной платы Caп отражает разрешенное использование земельного участка, с учетом его целевого использования, определяемого согласно цели предоставления земельного участка, указанной в договоре аренды.

Значения ставки арендной платы Caп устанавливаются Думой Пожарского муниципального района.

В случае если вид разрешенного использования земельного участка или цель предоставления земельного участка, указанная в договоре аренды земельного участка, содержат несколько видов использования земельного участка, то ставка арендной платы Caп выбирается соответствующей тому виду использования, в соответствии с которым была определена кадастровая стоимость земельного участка.»

Величина рыночной стоимости объекта $V_{зем.} = NOI_{зем.} / R_{зем.}$ определяется общепринятыми методами оценки, исходя из доступной рыночной информации.

Таким образом , учитывая условное равенство $NOI_{зем.}$ и $Aп$, K и $V_{зем.}$ из формул (1) , (3) , (5) с учетом того, что для проведения экономического обоснования Caп получаем следующую формулу для расчета коэффициента C :

$$R_{зем.} = Caп \quad (6)$$

Тогда формула расчета коэффициента Caп примет вид : $R_{зем.} = Caп$ (7)

Экономическое обоснование размера арендной платы за землю на территории Пожарского муниципального района Приморского края

Одной из наиболее эффективных форм дохода с земли является арендная плата. Но применительно к муниципальной земельной политике необходимо внести существенные коррективы в данное определение – наиболее эффективна для органов местного самоуправления арендная форма использования земли лишь тогда, когда используется непосредственно муниципальная земля. В этом случае поступления арендной платы за землю в местный бюджет будут в 100 % -ном объеме. В случае же приватизации указанных земель земельный налог с них будет поступать в местный бюджет в полном объеме вне зависимости от органа, осуществившего продажу земель в собственность. Таким образом, для муниципалитета в экономическом плане в значительной степени выгодно, если в земельном обороте задействованы муниципальные земли либо земли, находящиеся в частной собственности, особенно с учетом планируемого внедрения единого налога на недвижимость. Кроме того, активная приватизация земельных участков способствует развитию рынка земли и повышению инвестиционной привлекательности территории, в первую очередь за счет обеспечения дополнительных гарантий имущественных прав, что также соответствует поставленной стратегической цели муниципального управления.

Кроме того, стратегическая линия муниципального управления должна быть направлена на активное вовлечение новых земельных ресурсов в активный хозяйственный оборот для устойчивого экономического и социального роста поселения. Развитие экономики всегда предъявляет спрос на свободные земельные участки для их застройки промышленными, коммерческими или социальными объектами. В итоге именно незастроенный земельный участок должен давать для муниципалитета больше дохода, чем сданные в аренду под существующими объектами недвижимости. Кроме того, это является ещё одним из главных и основных механизмов активного привлечения муниципалитетом инвестиций в развитие поселения.

Арендная плата за землю, наряду с земельным налогом, является основной формой поступления земельных платежей. Как уже отмечалось, арендные отношения наиболее полно соответствуют сути рыночных отношений, так как предполагают переговоры между сторонами по поводу свободного заключения арендного договора.

Наиболее существенным условием арендного договора является вопрос о размере арендной платы. По своей сути арендная плата есть экономическая форма реализации собственности на землю. Собственник земли в рыночных условиях должен компенсировать

свои вложения в землю. При этом земля как имущество имеет свою рыночную стоимость, обязано приносить доход своему владельцу. Одной из наиболее распространенных форм дохода с земли является арендная плата.

Но арендные отношения в сфере землепользования реализуют не только экономическую функцию, связанную с получением дохода, но и направлены на оптимизацию всей системы земельных отношений. Данные функции обеспечивают:

- рациональное использование земли;
- стимулирование развития рынка земли;
- выполнение градостроительных планов развития города;
- поддержку наиболее необеспеченных жителей города;
- стимулирование природоохранных мероприятий.

Все эти функции играют в силу современной ситуации с наполнением городского бюджета второстепенную роль. Тем не менее городские власти через предоставление различных льгот конкретным арендаторам проводят активную социальную политику. Посредством установления по отдельным категориям плательщиков дифференцированных ставок арендной платы муниципалитет стимулирует выкуп земель в собственность и тем самым воздействует на развитие рынка земли. Применение повышающего коэффициента к арендной ставке при нарушении нормативных сроков строительства объектов стимулирует выполнение градостроительных планов. Использование высоких арендных ставок для экологически грязных видов деятельности позволяет частично компенсировать наносимый, например АЗС, экологический ущерб.

Экономическая функция была и будет основной при определении арендной платы. В условиях когда арендные платежи фактически полностью зачисляются в бюджеты различного уровня и стоит задача путем максимизации сборов арендной платы закрыть бюджетный дефицит, эта экономическая функция становится во многом чисто фискальной.

При экономическом обосновании арендной платы за земельные участки различного вида использования, рекомендуемых к установлению в 2019 году исполнитель исходил из следующих исходных положений:

1. Арендная плата за земельные участки определяется на основании их кадастровой стоимости.
2. Арендная плата за земельные участки определяется в соответствии с видами разрешенного использования, определенными Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 г. №39. В рамках данных видов может быть

осуществлена дополнительная дифференциация видов в целях установления арендной платы.

3. Прогнозирование размера арендной платы осуществляется с учетом его текущего уровня (в условиях 2019 г.), а также соотношения рыночной стоимости земельных участков с утвержденными показателями кадастровой стоимости.

4. При расчетах коэффициентов, исполнитель работ руководствовался:

- Федеральным Законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»,
- Земельным кодексом Российской Федерации,
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»,
- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,
- Федеральными стандартами оценки,
- требованиями ГОСТ 7.32-2001 «Отчет о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления»,
- Нормативно-правовыми актами Пожарского муниципального района Приморского края, регламентирующими порядок определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки государственная собственность на которые не разграничена,
- иными нормативно-правовыми актами, положениями, инструкциями касающихся экономического обоснования арендной платы за земельные участки и порядка ее определения.

Экономическое обоснование и расчет коэффициентов видов разрешенного использования

В соответствии с постановлением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 14.12.2015 № 5-п утверждена кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Пожарского района Приморского края .

В соответствии с постановлением от 13.10.2016 № 4-п "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, расположенных на территории Приморского края" утверждена кадастровая стоимость земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Пожарского района Приморского края

В соответствии с постановлением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 07.12.2015 № 4-п утверждена кадастровая стоимость земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, используемых для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства, на территории Иркутской области, утверждены результаты оценки кадастровой стоимости земель Пожарского района Приморского края .

Вышеуказанные результаты получены в следующем составе и на основании следующих документов:

- Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (далее - Методические указания) разработаны в соответствии с пунктом 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 N 316 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, N 16, ст. 1709; 2006, N 16, ст. 1744; N 52, ст. 5587).

- Методические указания позволяют определить кадастровую стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в разрезе следующих видов разрешенного использования:

- Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

(п. 1.2.1 в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

- Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.

(п. 1.2.2 в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

- Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.

- Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.

(п. 1.2.4 в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

- Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

- Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.

- Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

(п. 1.2.7 в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

- Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

- Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

- Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

- Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

- Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

- Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

- Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

- Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

- Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

- Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

(п. 1.2.17 введен Приказом Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2003, № 27, ст. 2700; 2004, № 27, ст. 2711; № 41, ст. 3993; № 52, ст. 5276; 2005, № 1, ст. 15, 17; № 10, ст. 763; № 30, ст. 3122, 3128; 2006, № 1, ст. 17; № 17, ст. 1782; № 23, ст. 2380; № 27, ст. 2880, 2881; № 31, ст. 3453; № 43, ст. 4412; № 50, ст. 5279, 5282, 5498; 2007, № 1, ст. 23, 24; № 10, ст. 1148; № 21, ст. 2455; № 26, ст. 3075; № 31, ст. 4009; № 45, ст. 5417; № 46, ст. 5553; 2008, № 20, ст. 2251, 2253; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3597, 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 1, ст. 19; № 11, ст. 1261; № 29, ст. 3582, 3601; № 30, ст. 3735; № 52, ст. 6416, 6419, 6441; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 47, 54; № 13, ст. 1688; № 15, ст. 2029; № 25, ст. 3531; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4284; № 30, ст. 4562, 4563, 4567, 4590, 4594, 4605; № 48, ст. 6732; № 49, ст. 7027, 7043; № 50, ст. 7343, 7365, 7359, 7366; № 51, ст. 7446, 7448; 2012, № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7643; 2013, № 9, ст. 873; № 14, ст. 1663; № 30, ст. 4080; 2014, № 26, ст. 3377) утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков").

Источник информации:

ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70636874/#ixzz3mdHSvxD0>.

В соответствии с классификатором утверждены следующие виды разрешенного использования земельных участков:

Таблица № 2. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
1	2	3
Сельскохозяйстве нное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6	1.1
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11	1.7
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в	1.9

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	<p>неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;</p> <p>разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)</p>	
Птицеводство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;</p> <p>размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;</p> <p>разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)</p>	1.10
Свиноводство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;</p> <p>размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;</p> <p>разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)</p>	1.11
Пчеловодство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;</p> <p>размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для</p>	1.12

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов	1.17

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	сельскохозяйственного производства	
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18
Жилая застройка	<p>Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.</p> <p>К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7.1</p>	2.0
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Для индивидуального	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);	2.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
жилищного строительства	выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для деления на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение;	2.5

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	<p>размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</p>	
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	<p>Размещение жилых домов, предназначенных для деления на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома</p>	2.6
Обслуживание жилой застройки	<p>Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны</p>	2.7
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2	3.0
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома	3.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	<p>престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам</p>	
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и	3.4.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи	3.4.2
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные	3.5.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	3.5.2
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	3.7

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	3.8
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	3.9.1
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	3.10
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;	3.10.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	<p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных</p>	
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Предприниматель ство	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10</p>	4.0
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Объекты торговли	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью	4.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания	4.9.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Выставочно- ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	5.0
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения,	5.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Природно- познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
Поля для гольфа	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок,	5.5

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
или конных прогулок	в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	6.0
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории	6.1
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения,	6.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	6.2.1
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	6.3.1
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Атомная энергетика	Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных	6.7.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
Обеспечение космической деятельности	Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз	6.10

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	
Целлюлозно- бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	6.11
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5	7.0
Железнодорожны й транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения	7.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)	
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного	7.3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок	
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов	7.4
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других	8.0

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Обеспечение вооруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	8.1
Охрана Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	8.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	8.4
Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады)	9.0
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1
Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод,	9.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	
Санаторная деятельность	Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	9.2.1
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Историко- культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Использование лесов	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели.	10.0

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 - 10.5	
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов	10.1
Лесные плантации	Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов	10.2
Заготовка лесных ресурсов	Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов	10.3
Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	10.4
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1
Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11.2
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений	12.1
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки	12.2
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	12.3
Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13.1
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не	13.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
	подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений	
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		
Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений	13.3
(введено Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)		

Социально-экономическое положение Пожарского района Приморского края

Тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране. Поэтому анализ информации об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, предваряется анализом общей экономической ситуации в России.

В данном разделе приведены показатели, характеризующие рыночную ситуацию, включающие обзор социально-экономической ситуации в России и в регионе, в котором проводится государственная кадастровая оценка — Приморский край.

Социально-экономическое положение Российской Федерации в 2018 году

Общая ситуация

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами.

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 году было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % в 2017 г., в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе – сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время

повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в декабре 2018 года составила 4,3 % г/г. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Основные показатели социально-экономического развития

Объем ВВП России за январь-декабрь 2018 года составил в текущих ценах 74093,3 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-декабря 2016 года составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-декабря 2017 года по отношению к ценам января-декабря 2016 года составил 101,8%.

Таблица 3 - Основные показатели экономики России за период январь-декабрь 2018 года¹

Основные показатели	Абсолютные данные за январь - декабрь 2018 года, млрд. руб.	Январь - декабрь 2018 года, в% к январю-декабрю 2017 года	Справочно: январь-декабрь 2017 года, в% к январю-декабрю 2016 года
ВВП	74 093,3 ²	101,6 ³	101,8 ⁴
Индекс промышленного производства ⁵	x	102,9	102,1
Производство продукции сельского хозяйства ⁶	4914,5 ⁷	99,2 ⁸	103,1 ⁸
Грузооборот транспорта, млрд. тонно-км	5639,5	102,9	105,5

¹ Здесь и далее по тексту: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-12-2018.pdf

² Данные за январь-сентябрь 2018г. (первая оценка).

³ Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года.

⁴ Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.

⁵ По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

⁶ Срок разработки данных за 2018г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ – 31 января 2019 года.

⁷ Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018 года соответственно.

⁸ Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

Основные показатели	Абсолютные данные за январь - декабрь 2018 года, млрд. руб.	Январь - декабрь 2018 года, в% к январю-декабрю 2017 года	Справочно: январь-декабрь 2017 года, в% к январю-декабрю 2016 года
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	31548,0	102,6	101,3
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	9411,3	102,5	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США	629,2 ⁷	118,7 ⁸	125,5 ⁸
Инвестиции в основной капитал	10222,6 ⁹	104,1 ²	103,0 ³
Индекс потребительских цен	x	102,9	103,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	111,9	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	x	100,31 ³	98,41 ³
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:			
номинальная	43400	109,9	106,7
реальная	x	106,8	102,9
Общая численность безработных, млн. человек	3,7 ^{10, 11}	92,2	93,5 ¹²

Реальный сектор

Индекс промышленного производства в 2018г. по сравнению с 2017 годом составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 102,0%.

Рост промышленного производства в 2018 году ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году), но происходил достаточно равномерно. Годовые темпы роста промышленности в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

⁹ Данные за январь-сентябрь 2018 года.

¹⁰ Предварительные данные.

¹¹ В среднем за месяц.

¹² Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

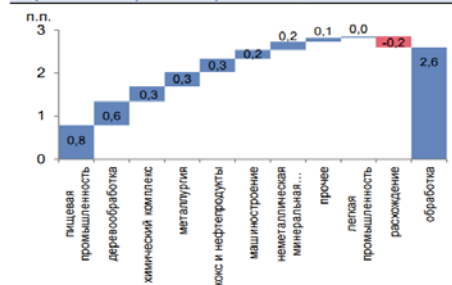
Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче нефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

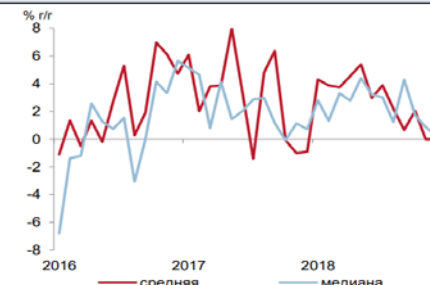
Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Рисунок 1 - Динамика снижения работы производства

По итогам 2017 года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Сельское хозяйство

Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6 % после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % – в 2016 году).

Основную роль в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 году сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей, предшествующих двух лет.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2018 году составил 8385,7 млрд. рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню 2017г., в декабре 2018г. – 1061,2 млрд. рублей, или 102,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Инвестиции в основной капитал

По данным Росстата¹³ за январь–декабрь 2018 года¹⁴ объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций составил 17595,02 млрд. рублей или 104,3% к уровню января-декабря 2017 года.

В структуре инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими

¹³ http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/investment/nonfinancial/#

¹⁴ На дату составления Отчета данные за январь–декабрь 2017 годов в открытых источниках информации отсутствуют

методами) на долю инвестиций в здания (кроме жилых) и сооружения приходится 49,5%, машины, оборудование, транспортные средства – 35,6%.

В отраслевой структуре наибольшая доля инвестиций приходится на добычу полезных ископаемых – 23,3% и обрабатывающие производства – 16,7%. В структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования преобладали собственные средства – 54,3% и бюджетные средства – 15,3%.

Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, сократилось.

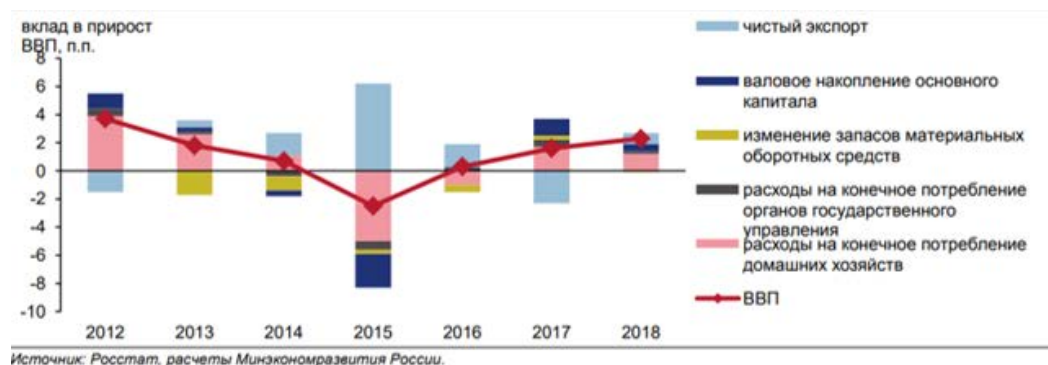


Рисунок 2 - Динамика изменения ВВП за 2018 год

На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 % в реальном выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

Розничная торговля и сфера услуг

Оборот розничной торговли в 2018 году составил 31548,0 млрд. рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2017 г., в декабре 2018г. – 3306,4 млрд. рублей, или 102,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2018 году оборот розничной торговли на 94,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8% (в 2017г. – 93,5% и 6,5%

соответственно), в декабре 2018г. – 94,6% и 5,4% (в декабре 2017г. – 93,6% и 6,4% соответственно).

Также стоит отметить, что в 2018 году в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,6%, непродовольственных товаров – 52,4% (в 2017г. – 48,4% и 51,6% соответственно), в декабре 2018г. – 48,2% и 51,8% (в декабре 2017г. – 48,4% и 51,6% соответственно).

Внутренний спрос

В течение 2018 года наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему.

Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.

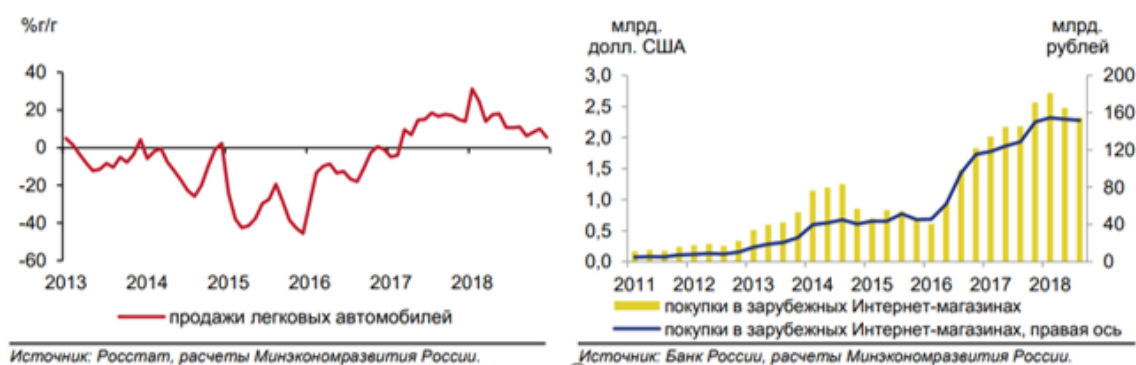


Рисунок 3 - Темпы роста продаж и покупок на внешний рынок

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6 % с 18,6 % годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе – сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % в долларовом

эквиваленте после роста на 83,9 % в я2017 г. (в рублевом эквиваленте – 17,9% г/г против 63,7% соответственно).

Банковский сектор

Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России.

В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

Рис. 30. Банковский сектор продолжает функционировать в условиях структурного профицита ликвидности



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 31. Тренд на снижение долгосрочных процентных ставок с середины года развернулся



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рисунок 4 - Динамика изменения банковского сектора в 2018 году

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле – декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

Инфляция

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. Динамика потребительских цен совпала с верхней границей оценки Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Октябрь 2018 года»). В ежемесячном выражении (с исключением

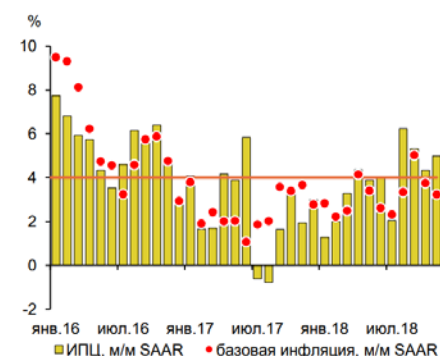
сезонного фактора) инфляция в ноябре также ускорилась – до 0,41 % м/м SA по сравнению с 0,35 % м/м SA в октябре.

Основной вклад в ускорение роста потребительских цен в ноябре внесла продовольственная инфляция. Темпы роста цен в данной товарной группе увеличились до 0,63 % м/м SA с 0,40 % м/м SA в октябре. В ноябре возобновился рост цен на плодоовощную продукцию. Темпы роста цен на остальные продовольственные товары также сохранялись на повышенном уровне на фоне неблагоприятной динамики выпуска сельского хозяйства в текущем году.

Темпы роста цен на непродовольственные товары снизились до 0,30 % м/м SA в ноябре с 0,34 % м/м SA в октябре. Инфляция в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции сохранилась на уровне октября (0,28 % м/м SA). В частности, на фоне стабильной курсовой динамики в ноябре замедлился рост цен на персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы, в то время как цены на телерадиотовары и средства связи ускорили падение. Вклад в замедление непродовольственной инфляции также внесло снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22 % м/м в ноябре с 0,39 % м/м месяцем ранее).

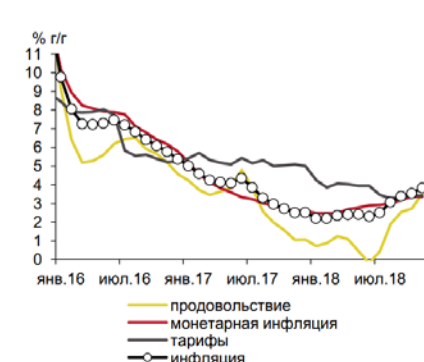
В секторе услуг в ноябре также наблюдалось замедление инфляции – до 0,24 % м/м SA по сравнению с 0,32 % м/м SA в октябре. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесло удешевление услуг зарубежного туризма (-0,4 % м/м SA в ноябре после роста на 0,6 % м/м SA месяцем ранее). Темпы роста цен на другие виды услуг сохранились на уровне предыдущего месяца.

Рис. 17. Монетарная инфляция снижается второй месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 18. Годовая инфляция ускоряется на фоне роста цен на продовольственные товары



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 5 - Динамика инфляционных показателей

Монетарная инфляция в ноябре замедлилась до 0,27 % м/м SA с 0,31 % SA в октябре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, остается ниже целевого уровня Банка России (3,23 % м/м SAAR в ноябре после 3,75 % м/м SAAR в октябре).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5–0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9–4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5–0,6 п.п.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах.

По предварительной оценке, Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %).

Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.

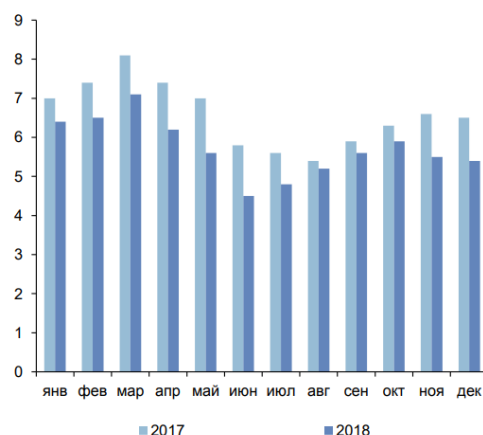
Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3 % г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года.

В конце 2018 года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке, Росстата, 2,5 % г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.

Уровень безработицы в 2018 году опустился до исторического минимума 4,8 %.

В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %).

Рис. 16. За 2018 год hh-индекс снизился по сравнению с 2017 годом



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.
hh-индекс рассчитывается как отношение количества активных резюме к вакансиям. Чем ниже значение индекса, тем выше дефицитность специалистов.

Рис. 17. Ограниченное предложение кадров наблюдается в некоторых сферах экономической деятельности



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 6 - Динамика изменения рынка труда в 2018 году

Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 года ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.

Федеральный бюджет

На протяжении 2016-2018 годов темпы роста ВВП устойчиво ускорялись: восстановительная стадия роста экономики, начавшаяся в 2016 году (+0,3%), укрепилась к 2017 году (+1,6%), а в 2018 году темпы роста ВВП достигли 2,3%. Основной вклад в динамику ВВП в 2018 году внес чистый экспорт, где рост поддерживался в том числе, благоприятной внешнеэкономической конъюнктурой, что способствовало опережающему росту экспорта (6,3% г/г после 5,0% г/г годом ранее) при замедляющемся импорте (3,8% г/г после 17,4% г/г в 2017 году).¹⁵

Основой российского экспорта традиционно стали топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта в 2018 году вырос до 63,7% (59,3% в 2017 г.). Основной вклад в рост стоимостного экспорта внесли нефть и нефтепродукты (35,2% г/г в целом по топливно-энергетическим товарам), в физическом выражении темп роста поставок данных товаров менее значительный (6,4% г/г в целом по топливно-энергетическим товарам). Увеличились объемы продаж металлов (19,9% г/г в стоимостном и

¹⁵ https://www.minfin.ru/ru/document/?id_4=127035

8,5% г/г в физическом выражении в 2018 году) и лесоматериалов (18,4% г/г и 4,2% г/г соответственно). Позитивные результаты отмечаются и по несырьевому экспорту: увеличились поставки продукции химической промышленности (14,2% г/г в стоимостном выражении), машин и оборудования (2,7% г/г), продовольственных товаров и сырья для их производства (20,2% г/г).

В 2018 году профицит федерального бюджета составил 2,6 процентного пункта к ВВП в основном за счет увеличения поступления нефтегазовых доходов на 2,2 процентного пункта к ВВП, или 3045,9 млрд. рублей, обусловленного фактическим ростом цен на нефть марки «Юралс» (2018год — 70,0 долл. США/барр., 2017 год — 53,0 долл. США/барр.) и газ природный (2018год — 245,3 долл. США/тыс. куб. м, 2017год — 195,2 долл. США/тыс. куб. м). В 2018 году продолжилась тенденция к снижению нефтегазового дефицита федерального бюджета, который уменьшился на 1,8 процентного пункта к ВВП по сравнению с 2017 годом.

Расходы федерального бюджета снизились на 1,7 процентного пункта к ВВП, на данное обстоятельство повлиял рост ВВП. В реальном выражении объем расходов федерального бюджета снизился и составил 97,6% к расходам 2017 года (информация об исполнении расходов федерального бюджета представлена в разделе 5 «Расходы федерального бюджета» настоящего издания).

По итогам 2018 года поступление доходов федерального бюджета составило 19454,9 млрд рублей (18,8% к ВВП), что на 507,3 млрд рублей (на 2,7%) больше уровня доходов, предусмотренного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов», в том числе в части нефтегазовых доходов на 200,7 млрд. рублей (2,3%), нефтегазовых на 306,6 млрд рублей (3,0%).

Кредитные рейтинги России

Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's (S&P) повысило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте со спекулятивного («мусорного») уровня «BB+» до инвестиционного «BBB-». Прогноз по рейтингу – стабильный.

Экономический рост и восстановление продолжатся, но будут медленными, указывает S&P. Их поддержит отскок цен нефти, умеренное расширение внутреннего спроса, а также улучшение ситуации в мировой экономике. Проблемы у частных банков не подорвали финансовую стабильность, отмечает агентство. Оно также видит признаки восстановления кредитования. В то же время демографические проблемы и низкая производительность продолжают сдерживать долгосрочный рост. Агентство ожидает, что правительство запустит реформы, чтобы повысить производительность, стимулировать инвестиции и смягчить

давление на экономику из-за старения населения и сокращения рабочей силы. Но эти инициативы и не направлены на преодоление ключевых структурных препятствий. Несмотря на движение в сторону реформ после президентских выборов, политика правительства будет скорее сконцентрирована на обеспечении макроэкономической стабильности и создании бюджетных буферов, отмечает S&P.

По мнению Moody's, высока вероятность дополнительных санкций со стороны конгресса в предстоящие месяцы, и эти санкции будут включать запрет на покупку и, возможно, владение российскими гособлигациями и бумагами ряда госбанков и госкомпаний для американских инвесторов. Но способность российского правительства выдержать внешние шоки увеличилась со времени понижения кредитного рейтинга в 2015 году, отмечает агентство. Данные внешнего сектора (международные резервы, платежный баланс) сейчас лучше, чем были год назад, и в некоторых отношениях лучше, чем в 2014 году, когда начались санкции, констатирует агентство.¹⁶

Анализ социально-экономической ситуации в Приморском крае

Приморский край – субъект Российской Федерации, входящий в состав Дальневосточного федерального округа.

Приморский край образован 25 октября 1938 года и является отдельным субъектом Российской Федерации. Край расположен на востоке страны или в южной части Дальневосточного Федерального округа. На юге и востоке он омывается Японским морем, на севере граничит с Хабаровским краем, на западе - с Китаем и Северной Кореей.

Краевой центр края – г. Владивосток.

Приморский край занимает юго-восточную окраину России.

Территория края - 164,7 тыс. км². Приморский край относится к числу средних по величине субъектов Российской Федерации (0,97% площади всей Российской Федерации), тем не менее по площади он значительно больше таких государств, как Греция (131,9 тыс. кв. км), Болгария (111 тыс. км²), Исландия (103 тыс. кв. км).

Расстояние от Владивостока до Москвы – 9 302 км.

Административно-территориальное деление

Для осуществления функций государственного управления с учетом исторических и культурных традиций, хозяйственных связей, сложившейся инфраструктуры Приморский край в соответствии с законом Приморского края от 14.11.2001 года № 167-КЗ «Об административно-территориальном устройстве Приморского края» по состоянию на дату

¹⁶ <https://www.rbc.ru/economics/09/02/2019/5c5df8009a79473fda4e4d9f>

проведения государственной кадастровой оценки (на 01.01.2019) подразделяется на 67 административно-территориальных единиц.

В рамках административно-территориального устройства, край включает следующие административно-территориальные единицы: 12 городов краевого подчинения, 5 внутригородских районов (районы Владивостока); 22 административных района.

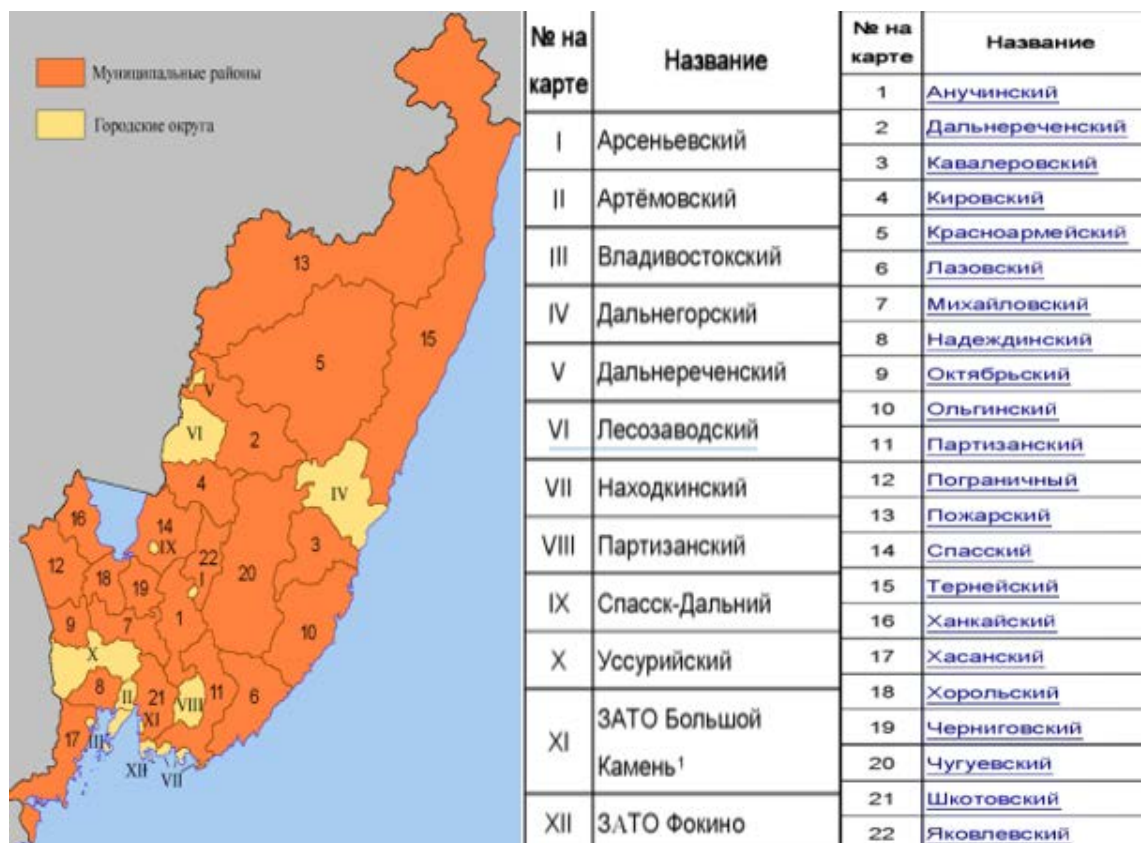


Рисунок 7 - Карта административного деления Приморского края

В следующих таблицах приведены сведения о муниципальных районах и городских округах Приморского края.

В рамках муниципального устройства край включает в себя: 12 городских округов и 22 муниципальных района, на территории которых располагаются 22 городских поселения и 101 поселение.

Таблица 4 - Перечень муниципальных районов Приморского края

№ п/п	Район	Центр	Сельские и городские населённые пункты, входящие в состав муниципального района
1	Анучинский	Село Анучино	Анучинское (сёла: Анучино, Ауровка, Гродеково, Еловка, Муравейка, Нововарваровка, Новогордеевка, Старогордеевка, Таёжка, Шекляево, Ясная Поляна, посёлки: Орловка, Тигровый), Виноградовское (сёла: Виноградовка, Ильмаковка, Смольное, Староварваровка, посёлки

№ п/п	Район	Центр	Сельские и городские населённые пункты, входящие в состав муниципального района
			Весёлый, Скворцово), Гражданское (сёла: Гражданка, Лугохутор, Пухово, Рисовое посёлки: ЛЗПЗ, Новопокровка), Чернышевское (сёла: Корниловка, Новотроицкое, Тихоречное, Чернышевка)
2	Дальнереченский	Город Дальнереченск	Веденкинское (сёла: Веденка, Междуречье, Новотроицкое, Соловьёвка, Стретенка, Ударное), Малиновское (сёла: Ариадное, Вербное, Зимники, Любитовка, Малиново, Савиновка, посёлок Пожига), Ореховское (сёла: Боголюбовка, Орехово, посёлки Мартынова Поляна, Поляны), Ракитненское (сёла: Лобановка, Ракитное, Ясная Поляна), Рождественское (сёла: Голубовка, Рождественка, Солнечное, посёлок Филино), Сальское (сёла: Звенигородка, Речное, Сальское, Сухановка, ж/д станции: Чалданка и Эбергард)
3	Кавалеровский	Пгт Кавалерово	Зеркальненское (сёла: Богополь, Зеркальное), Устиновское (сёла: Синегорье, Суворово, Устиновка), Высокогорское (пгт Высокогорск), Горнореченское (пгт Горнореченский), Кавалеровское (пгт Кавалерово), Рудненское (пгт Рудный), Хрустальненское (пгт Хрустальный)
4	Кировский	Пгт Кировский	Крыловское (сёла: Большие Ключи, Владимировка, Крыловка, Марьяновка, Межгорье), Руновское (сёла: Антоновка, Афанасьевка, Комаровка, Руновка, Степановка, ж/д разъезд Краевский), Хвищанское: (село Хвищанка), Горненское (пгт Горный), Горноключевское (кп Горные Ключи, село Уссурка), Кировское (пгт Кировский, сёла: Авдеевка, Архангеловка, Еленовка, Луговое, Ольховка, Павло-Фёдоровка, Подгорное, Преображенка, Родниковый, Увальное, Шмаковка)
5	Красноармейский	Село Новопокровка	Вострецовское: (сёла: Вострецово, Незаметное, Кедровка), Глубинненское (село Глубинное), Дальнекутское (сёла: Дальний Кут, Дерсу, Островной), Измайлихинское (сёла: Измайлиха, Лимонники, Метеоритный), Лукьяновское (сёла: Вербовка, Гоголевка, Гончаровка, Лукьяновка, Покровка, Саровка), Мельничное (село Мельничное), Новопокровское (сёла: Новокрещенка, Новопокровка, Ромны), Рощинское (сёла: Богуславец, Крутой Яр, Рошино, Таборово, Тимохов Ключ), Таёженское (сёла: Молодёжное, Таёжное), Востокское (пгт Восток)
6	Лазовский	Село Лазо	Беневское (сёла: Беневское, Киевка, Свободное, Чистоводное), Валентиновское (сёла: Валентин,

№ п/п	Район	Центр	Сельские и городские населённые пункты, входящие в состав муниципального района
			Глазковка), Лазовское (сёла: Лазо, Кишинёвка, Старая Каменка), Чернорученское (сёла: Черноручье, Сокольчи, Данильченково), Преображенское пгт Преображение), (населённые пункты Заповедный, Зелёный; маяк Маяк-Островной, Скалистое
7	Михайловский	Село Михайловка	Григорьевское (сёла: Абрамовка, Григорьевка, Дубки, Новожатково), Ивановское (сёла: Горбатка, Ивановка, Лубянка, Николаевка, Отрадное, Тарасовка, Ширяевка; посёлок Горное), Кремовское (сёла: Кремово, Ляличи, ж/д станция Перелётный), Михайловское (сёла: Васильевка, Зелёный Яр, Михайловка, Некруглово, Новое, Песчаное; деревня Кирпичное), Осиновское (сёла: Даниловка, Осиновка), Сунятсенское (сёла: Дальнее, Ленинское, Первомайское, Родниковое, Степное), Новошахтинское (пгт Новошахтинский, село Павловка)
8	Надеждинский	Село Вольно-Надеждинское	Надеждинское (сёла: Вольно-Надеждинское, Кипарисово, Прохладное; посёлки: Де-Фриз, Западный, Зима Южная, Кипарисово-2, Ключевой, Мирный, Морской, Новый, Рыбачий, Сиреневка, Соловей-Ключ, Стеклозаводский, Таёжный, Тоннель, Шмидтовка), Тавричанское (посёлки: Давыдовка, Девятый Вал, Тавричанка), Раздольненское (сёла: Нежино, Тереховка, посёлки: Алексеевка, Горное, Городечное, Оленевод, Раздольное, Тимофеевка, Тихое, ж/д станции: Барановский, Виневитино, Железнодорожный разъезд 9208-й км, Казарма 25-й км)
9	Октябрьский	Село Покровка	Галенкинское (сёла: Галёнки, Держинское, Ильичёвка, Поречье), Новогеоргиевское (сёла: Константиновка, Новогеоргиевка, Полтавка, Фадеевка), Покровское (сёла: Гранатовка, Запроточный, Заречное, Покровка, Синельниково-1, Синельниково-2, Старореченское, Струговка, Чернятино; посёлок Дальневосточная МИС), Липовецкое (посёлок Липовцы, сёла: Владимировка, Липовцы; посёлок Ильичёвка)
10	Ольгинский	Пгт. Ольга	Веселояровское (село Весёлый Яр, посёлок Ракушка), Милоградовское (сёла: Милоградово, Лиственная), Молдаванское (сёла: Фурманово, Михайловка; деревня Молдавановка; посёлок Горноводное), Моряк-Рыболовское (село Маргаритово, посёлок Моряк-Рыболов, деревня Бровки), Пермское (сёла: Ветка, Новониколаевка, Пермское), Тимофеевское (посёлки Тимофеевка,

№ п/п	Район	Центр	Сельские и городские населённые пункты, входящие в состав муниципального района
			Нордост), Ольгинское (пгт Ольга, село Серафимовка)
11	Партизанский	Село Владими- ро-Алек- сандров- ское	Владими-ро-Алек-сандровское (сёла: Влади-ми-ро-Алек-сандровское, Хмыловка), Екате-риновское (сёла: Голубовка, Екате-риновка, Новая Сила; посёлок Боец Кузнецов, железно-дорожный разъезд 151 км), Золо-тодолинское (сёла: Золо-тая Долина, Перетино), Новицкое (сёла: Новицкое, Фроловка; посёлок Николаевка, хутор Орёл, ж/д разъезд Водопадное), Ново-литовское (село Ново-литовск, деревни: Васи-льевка, Кирилловка; посёлок Волчанец), Серге-евское (сёла: Молчановка, Сергеевка, Южная Сергеевка; деревни: Монакино, Ястребовка; посёлки Слинкино, Романовский Ключ, хутор Ратное)
12	Пограничный	Пгт Погранич- ный	Барабаш-Левадинское (село Барабаш-Левада), Жариковское (сёла: Богуславка, Духовское, Жари-ково, Нестеровка, Рубиновка), Серге-евское (сёла: Дружба, Сергеевка, Украинка, ж/д станция Пржевальская), Погранич-ное (пгт Погранич-ный, сёла: Барано-Оренбургское, Бойкое, Садовый, Софье-Алексе-евское; посёлки: Байкал, Таловый; жд. ст. Гродеково II)
13	Пожарский	Пгт Луче-горск	Верхнепере-вальское (сёла: Верхний Пере-вал, Стрельниково), Губе-ровское (сёла: Губе-рово, Знаменка, Каменушка, Новостройка), Игна-тьевское (сёла: Емельяновка, Игна-тьевка, Ласточка; жд. ст. Буйне-вич), Красноя-ровское (сёла: Красный Яр, Олон, Охотни-чий), Нагор-ненское (село Нагорное), Пожарское (сёла: Никитовка, Совхоз Пожарский, Пожарское), Светлогорское (село Светлогорье), Соболинское (сёла: Соболи-ный, Ясене-вый), Фе-досье-вское (сёла: Алчан, Бурлит, Фе-досье-вка), Луче-горское (пгт Луче-горск)
14	Спасский	Город Спас-ск- Даль-ный	Алек-сандровское (село Алек-сандровка, ж/д станция Дроздов), Бусе-вское (сёла: Анненка, Бусе-вка, Константиновка, Нахимовка, Ново-владимировка, Та-тьяновка; ж/д станция Адарка), Дубовское (сёла: Дубовское, Калиновка), Духовское (сёла: Духовское, Никитовка, Новору-сановка; жд. ст. Сунгач), Краснокутское (сёла: Вишнёвка, Евсее-вка, Красный Кут), Новосельское (сёла: Гайворон, Лебе-диное, Луговое, Ново-сельское, Сосновка, Степное), Прохорское (сёла: Малые Ключи, Новинка, Прохоры, ж/д станция Кнорринг), Спасское (сёла Воскресенка, Спасское; жд. ст. Старый Ключ),

№ п/п	Район	Центр	Сельские и городские населённые пункты, входящие в состав муниципального района
			Хвалынское(сёла: Зеленовка, Славинка, Хвалынка), Чкаловское (сёла: Васильковка, Зеленодольское, Кронштадтка, Чкаловское, ж/д станция Свиягино)
15	Тернейский	Пгт Терней	Амгунское (село Амгу), Единкинское (сёла: Единка, Перетычиха), Кемское (село Малая Кема), Максимовское (село Максимовка), Самаргинское(село Самарга), Удэгейское (село Агзу), Усть-Соболевское (село Усть-Соболевка), Пластунское (пгт Пластун), Светлое (пгт Светлая), Тернейское (пгт Терней)
16	Ханкайский	Село Камень-Рыболов	Ильинское (сёла: Ильинка, Троицкое; ж/д. станция Ильинка), Камень-Рыболовское (сёла: Астраханка, Владимиро-Петровка, Камень-Рыболов, Пархоменко; ж/д станция Камень Рыболов), Комиссаровское (сёла: Дворянка, Комиссарово), Новокачалинское (сёла: Новокачалинск, Платоно-Александровское, Турий Рог), Новоселищенское (сёла: Алексеевка, Мельгуновка, Новоселище, Удобное; ж/д разъезд Морозовка), Октябрьское (сёла:Люблино, Майское, Октябрьское,Новониколаевка), Первомайское (сёла: Кировка, Первомайское, Рассказово)
17	Хасанский	Пгт Славянка	Барабашское (сёла: Барабаш, Занадворовка, Кравцовка, Овчинниково, Филипповка; ж/д. разъезд Барсовый, ж/д станция Провалово), Безверховское(сёла: Безверхово, Нарва, Перевозная, Сухая Речка; ж/д разъезд Пожарский, ж/д станция Кедровый), Зарубинское (пгт Зарубино, сёла: Андреевка, Витязь,Рисовая Падь; мая Маяк Гамов, ж/д станция Сухановка), Краскинское (пгт Краскино, сёла: Зайсановка, Камышовый, Маячное, Цуканово, Шахтёрский), Посьетское (пгт Посьет, село Гвоздево), Приморское (пгт Приморский), Славянское (пгт Славянка, сёла: Пойма, Ромашка; посёлок База Круглая, ж/д станции: Бамбурово, Рязановка, маяк Бюссе), Хасанское (пгт Хасан, село Лебединое)
18	Хорольский	Село Хороль	Благодатненское (сёла: Благодатное, Новобельмановка, Приозёрное, Прилуки, Усачёвка), Лучкинское (сёла: Берёзовка, Лучки, Малые Лучки; ж/д разъезд 12-й км), Новодевицкое (сёла: Новодевица, Стародевица), Сиваковское (сёла: Петровичи, Сиваковка), Хорольское (сёла: Ленинское, Луговой,Лукашевка, Поповка, Старобельмановка, Хороль; ж/д станция Хорольск), Ярославское (пгт Ярославский, сёла: Вознесенка, Дальзаводское, Камышовка,

№ п/п	Район	Центр	Сельские и городские населённые пункты, входящие в состав муниципального района
			Малая Ярославка)
19	Черниговский	Село Черниговка	Дмитриевское (сёла: Дмитриевка, Искра, Майское, Меркушевка, Синий Гай, жд. ст. Тиховодное), Снегуровское (сёла: Абражеевка, Вассиановка, Каленовка, Снегуровка), Черниговское (сёла: Алтыновка, Вадимовка, Горный Хутор, Грибное, Черниговка), Реттиховское (пгт Реттиховка), Сибирцевское (пгт Сибирцево, сёла: Высокое, Монастырище, Орехово, Халкидон; пос. Сибирцево-3, ж/д. раз-д Светлоярровка, ж/д станции: Орехово-Приморское, Халкидон)
20	Чугуевский	Село Чугуевка	Берёзовское (село Берёзовка), Бреевское (сёла: Архиповка, Верхняя Бреевка, Медвежий Кут, Тополёвый, Ясное), Заветненское (сёла: Заветное, Краинка), Кокшаровское (сёла: Кокшарока, Польшиха, Саратовка), Самарское (сёла: Лесогорье, Самарка), Уборкинское (сёла: Варпаховка, Павловка, Уборка), Чугуевское (сёла: Булыга-Фадеево, Заметное, Извилинка, Каменка, Михайловка, Новомихайловка, Новочугуевка, Пшеницыно, Соколовка, Цветковка, Чугуевка), Шумненское (сёла: Антоновка, Изюбринский, Ленино, Нижние Лужки, Шумный)
21	Шкотовский	Пгт Смолянинов о	Новонежинское (село Анисимовка; деревни: Лукьяновка, Рождественка; посёлок Новонежино, ж/д разъезд 53 км), Подъяпольское (посёлки: Мысовой, Подъяпольское; ж/д разъезд Стрелок), Романовское (село Романовка, деревни: Молёный Мыс, Речица, Царёвка), Центральненское (сёла: Новая Москва, Новороссия, Стеклануха, Центральное; деревня Смяличи), Штыковское (село Многоудобное, посёлок Штыково), Смоляниновское (пгт Смоляниново), Шкотовское (пгт Шкотово)
22	Яковлевский	Село Яковлевка	Варфоломеевское (сёла: Варфоломеевка, Достоевка, Лазаревка, ж/д станция Варфоломеевка), Новосысоевское (сёла: Новосысоевка, Старосысоевка; ж/д ст. Сысоевка), Покровское (сёла: Минеральное, Покровка, Рославка), Яблоновское (сёла: Бельцово, Загорное, Краснояровка, Николо-Михайловка, Озёрное, Орлиное, Яблоновка), Яковлевское (сёла: Андреевка, Яковлевка)

Таблица 5 - Перечень городских округов Приморского края

№ п/п	Округ	Центр	Сельские и городские населённые пункты, входящие в состав округа
1	Арсеньевский	Город Арсеньев	Арсеньев
2	Артёмовский	Город Артём	сёла: Кневичи, Кролевцы, Олений, Суражевка, Ясное, город Артём ¹ ¹ В 2004 посёлки городского типа Артёмовский, Заводской и Угловое были упразднены и включены в состав города Артёма
3	Большой Камень	Город Большой Камень	сёла: Петровка, Суходол, город Большой Камень
4	Владивостокский	Город Владивосток	Село Береговое; посёлки: Попова, Рейнеке, Русский, Трудовое, город Владивосток
5	Дальнегорский	Город Дальнегорск	сёла: Каменка, Краснореченский, Рудная Пристань, Сержантово; сёла: Лидовка, Мономахово, Тайга, Черемшаны, город Дальнегорск
6	Дальнереченский	Город Дальнереченск	сёла: Грушевое, Лазо, посёлок Кольцевое, деревня Краснояровка, город Дальнереченск
7	Лесозаводский	Город Лесозаводск	сёла: Буссе, Глазовка, Донское, Елизаветовка, Ильмовка, Иннокентьевка, Курское, Лесное, Марково, Невское, Орловка, Пантелеймоновка, Полевое, ж/д станция Прохаско, Ружино, Тамга, Тихменево, Тургенево, Урожайное, Филаретовка, ж/д станция Кабарга, город Лесозаводск
8	Находкинский	Город Находка	сёла: Анна, Душкино; посёлок Береговой, город Находка В 2004 году посёлки городского типа Врангель, Ливадия и Южно-Морской, село Козьмино и маяк Поворотный были упразднены и включены в состав города Находки
9	Партизанский	Город Партизанск	сёла: Авангард, Бровничи, Залесье, Казанка, Мельники, Серебряное, Тигровой, Углекаменск, Хмельницкое; ж/д. станция Фридман, ж/д разъезд Красноармейский, город Партизанск
10	Спасск-Дальний	Город Спасск-Дальний	Спасск-Дальний
11	Уссурийский	Город Уссурийск	сёла: Алексей Никольское, Баневурово, Богатырка, Боголюбовка, Борисовка, Борисовский мост, Воздвиженка, Горнотаёжное, Глуховка, Долины, Дубовый Ключ, ДЭУ 196, Заречное, Каймановка, Каменушка, Кондратеновка, Корсаковка, Корфовка, Красный Яр, Кроуновка, Кутуки, Линевицы, Монакино, Новоникольск, Николо Львовское, Пуциловка, Пушкино, Раковка, Степное, Улитовка, Утёсное, Элитное, Яконовка;

			посёлки: Волхушка, Партизан, Тимирязевский, ж/д станции: Воздвиженский, Лимичёвка, город Уссурийск
12	ЗАТО Фокино	Город Фокино	посёлки городского типа: Дунай, Путятин город Фокино

Наиболее крупными городами Приморского края по числу жителей являются: Владивосток, Уссурийск, Находка и Артём.

Природно-климатические условия

Приморский край находится в зоне с умеренно муссонным климатом. Средняя многолетняя температура воздуха в январе на побережье составляет от -8°C до -14°C , в августе от $+17^{\circ}\text{C}$ до $+22^{\circ}\text{C}$. Среднегодовой объем выпадения осадков 550-920 мм. Средняя продолжительность безморозного периода 150 – 200 дней.

Большая часть Приморского края покрыты лесной растительностью (79%) и лишь крайний юг находится в лесостепной зоне.

Общая площадь земель лесного фонда составляет 11,95 млн. га. Защитные леса занимают 4,61 млн. га (34,5%), эксплуатационные леса – 8,76 млн. га (65,5%). В лесной фонд входят 99% эксплуатационных лесов и 71,2% защитных лесов, при этом общая площадь, покрытая лесом, составляет 11,48 млн. га.

Территория Приморского края относится к бассейну Японского моря Тихого океана, и Татарского пролива, соединяющего Японское и Охотское моря. Водные объекты региона принадлежат бассейнам средних и малых рек, впадающих в Японское море и бассейну реки Амур, впадающей в Амурский лиман Татарского пролива.

Речная сеть Приморского края представлена 56 821 рекой общей протяжённостью 140 965 км (густота речной сети 0,86 км/км²), большая часть которых относится к малым рекам и ручьям. Характерной особенностью большинства приморских рек является сравнительно небольшая их протяжённость, обусловленная тем, что линия водораздела проходит вблизи тихоокеанского побережья. В верхнем течении большинство рек имеют ярко выраженный горный характер, в среднем и нижнем течении долины как правило расширяются, уклоны уменьшаются, реки текут спокойно, образуя протоки и излуины. Питание рек смешанное, с преимуществом дождевого. Для водного режима рек Приморского края характерно невысокое растянутое половодье с высокими дождевыми паводками в период тайфунов (июль–август), вызывающими иногда катастрофические наводнения, низкая зимняя межень. Замерзают реки в ноябре – начале декабря, вскрываются в начале марта – апреле. Крупнейшими реками Приморского края в бассейне р. Амур являются Уссури с притоками Большой Уссуркой и Бикином. Среди рек, впадающих в Японское море наиболее крупными,

являются Туманная (по территории России протекает лишь небольшая её часть в нижнем течении), Раздольная, Самарга, Партизанская, Аввакумовка, Киевка и другие. Среди регионов федерального округа Приморский край занимает третье место по густоте речной сети после Сахалинской области и Чукотского автономного округа, среди регионов России – пятое место.

В Приморском крае большую площадь занимают охраняемые природные территории, имеющие федеральное значение: 6 заповедников (площадью 684 520,1 га), 13 заказников (площадью 375 070 га), 4 национальных парка (площадью 402 400 га) и один природный парк – Хасанский (площадью 9 540 га).

Численность населения

По состоянию на 01.01.2019 численность населения Приморского края составляет 1 902 718 человек. Городское население – 77,63%. Плотность населения составляет 11,55 чел./кв. км¹⁷.

За январь-сентябрь текущего года численность постоянного населения Приморского края уменьшилась на 7.3 тыс. человек и на 1 октября 2018 года составила 1905.8 тыс. человек. Сокращение численности происходило как за счет миграционного оттока – 60.6%, так и по причине естественной убыли – 39.4%.

Экономика Приморского края

Территориальный орган федеральной служба статистики опубликовал экономические показатели Приморского края за первое полугодие 2018 года. По подсчетам специалистов за период 2018 года жители региона потратили на 5,2 миллиарда рублей больше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом в растратах приморцев чуть больше половины (56%) занимает доля непродовольственных товаров. Увеличен охват большинства производственных сфер, 66% из которых составляют обрабатывающие производства. Наконец, объем строительных работ в этом году снизился на 15%, при этом, ввели жилья в два раза больше, сообщает ЕНВ.

Таблица 6 - Основные социально-экономические показатели Приморского края¹⁸

Основные показатели	Январь-декабрь 2018 года	Январь-декабрь 2018 года в % к январю-декабрю 2017 года
Оборот организаций, млрд. рублей	1944,6	104,5 ¹⁹
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	41,1	95,4

¹⁷ Оценка численности постоянного населения на 1 января 2019 года и в среднем за 2018 год, http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/demo/Popul2019.xls

¹⁸ http://primstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/primstat/resources/8b8df880489fba6d840a95b3ce167dd4/%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D1%8C+2018.pdf

¹⁹ В действующих ценах.

Основные показатели	Январь-декабрь 2018 года	Январь-декабрь 2018 года в % к январю-декабрю 2017 года
Объем работ и услуг, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство», млрд. рублей	65,4	85,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м. общей площади	533,8	129,5
Перевезено (отправлено) грузов автомобильным транспортом ²⁰ , тыс. т	12279,6	99,9
Грузооборот автомобильного транспорта, млн. т-км	475,5	97,5
Почтовая связь и курьерская деятельность, млн. рублей	2204,4	103,222
Деятельность в сфере телекоммуникаций, млрд. рублей	21,2	103,622
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	400,9	104,4
Оборот общественного питания, млрд. рублей	18,0	104,6
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	157,4	102,5
Номинальные денежные доходы на душу населения в месяц ²¹ , рублей	34315	103,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ²¹ , %	x	98,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника: номинальная, рублей	40965,3 ²²	110,8 ²³
реальная, %	x	107,926
Просроченная задолженность по выплате средств на зарплату на 1 января 2019 всего ²⁴ , млн. рублей	x	90,3 ²⁵
Общая численность безработных (по методологии МОТ), тыс. человек	64,7	117,2 ²⁶
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), человек	x	X
Индекс потребительских цен, %	x	102,8

Промышленность

В январе - декабре 2018 года организациями, занятыми в добывающем и обрабатывающем секторах, производстве электроэнергии, газа и воды, произведено продукции (работ, услуг) на 2,1% меньше, чем в январе - декабре 2017 года.

Рост производства в добывающем секторе достигнут в добыче угля и металлических руд; в обрабатывающем секторе: в деятельности предприятий, занятых в производстве

²⁰ Без субъектов малого предпринимательства.

²¹ Предварительные данные.

²² Данные за январь-ноябрь 2018 г.

²³ Январь-ноябрь 2018 г. и январь-ноябрь 2017 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

²⁴ По кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства).

²⁵ В % к предыдущему месяцу.

²⁶ В % к соответствующему периоду предыдущего года.

текстильных изделий, в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производстве изделий из соломки и материалов для плетения, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочей неметаллической минеральной продукции; в металлургическом производстве, в производстве электрического оборудования, в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов.

Снижение объемов отмечено в добыче прочих полезных ископаемых из-за снижения добычи гальки и гравия; в обрабатывающем секторе: в производстве пищевых продуктов из-за снижения переработки и консервирования: рыбы, ракообразных и моллюсков, производства продуктов мукомольной и крупяной промышленности, крахмала; в производстве напитков из-за снижения производства прочих безалкогольных напитков; в производстве химических веществ и химических продуктов из-за снижения производства кислорода; в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий за счет снижения производства компьютеров и периферийного оборудования, в производстве прочих транспортных средств и оборудования за счет снижения производства на предприятии ПАО ААК «Прогресс», производстве мебели.

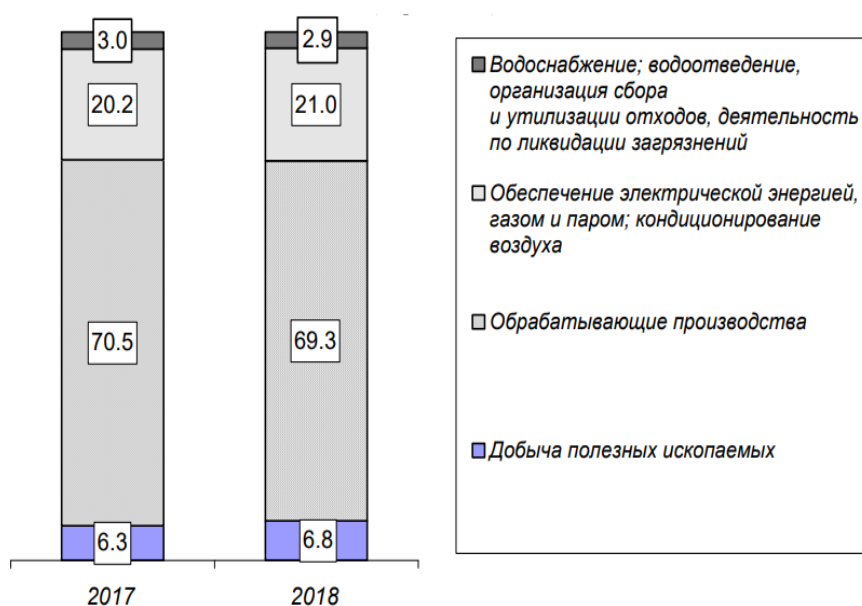


Рисунок 8 - Структура промышленного производства (в процентах)

Индекс производства по добыче полезных ископаемых в 2018 году по сравнению с 2017 годом составил 115%. Также стоит отметить индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2018 году по сравнению с 2017 годом составил 96.6%.

Сельское хозяйство

За январь - декабрь 2018 года выпуск продукции сельского хозяйства всеми сельхозпроизводителями (сельхозорганизации, хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели), по расчетам, составил 41 102,1 млн. рублей или в сопоставимой оценке 95,4% к январю – декабрю 2017 года.

В хозяйствах всех категорий, в сравнении с соответствующим периодом прошлого года, снизилось производство мяса в живом весе на 127,2 тыс. центнера (на 18,0%), молока - на 31,2 тыс. центнеров (на 2,5%), яиц - на 48,7 млн. штук (на 14,1%).

Доля хозяйств населения в общем объеме производства мяса составила 19,6%, молока – 45,1%, яиц – 25,1% (за январь-декабрь 2017 – 16,4%, 46,5%, 21,7%), на долю крестьянских хозяйств, включая индивидуальных предпринимателей, пришлось 4,2% мяса, 23,1% - молока, 9,6% - яиц (за январь-декабрь 2017, соответственно – 4,0%, 22,2%, 7,6%).

В сельскохозяйственных организациях по сравнению с прошлым годом отмечается снижение производства молока на 3,2 тыс. центнеров, снижение производства мяса на 120,5 тыс. центнеров, яиц - на 50,3 млн. штук.

В общем объеме производства мяса возросла доля мяса крупного рогатого скота и свиней, сократилась - доля мяса птицы.

Увеличилось производство мяса в 8 городах и районах из 25, молока - в 5 из 20, на их долю приходится, соответственно, 37,5% и 65,3% объемов края.

Инвестиции в основной капитал

На развитие экономики и социальной сферы края за счет всех источников финансирования в январе – сентябре 2018 года использовано 87 850,00 млн. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 107,9% к соответствующему периоду прошлого года.

Из общего объема инвестиций в основной капитал инвестиции в машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты составили 42,8%, в здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель составили – 38,2%, в жилые здания и помещения – 13,2%, в прочие – 5,1%.

Из общего объема инвестиций в основной капитал по краю инвестиции крупных и средних организаций составили 77,0%, 67 606,9 млн. рублей, 106,1% к январю - сентябрю 2017 года.

По видам экономической деятельности наибольший удельный вес в общем объеме инвестиций крупных и средних организаций края составляют инвестиции в транспортировку и хранение (26,6%), обрабатывающие производства (17,4%), обеспечение электрической

энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (13,9%), сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство (11,4%), государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение (7,7%).

В общем объеме инвестиций крупных и средних организаций собственные средства составили 43,8%, 29 621,5 млн. рублей, привлеченные – 56,2%, 37 985,4 млн. рублей. Из общего объема привлеченных средств бюджетные средства составили 12 964,3 млн. рублей, заемные средства других организаций – 8 801,4 млн. рублей, средства организаций и населения на долевое строительство – 1 040,0 млн. рублей.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в декабре 2018 года составил 6.7 млрд. рублей, или 114.1% к декабрю предыдущего года, в 2018 году – 65.4 млрд. рублей, на 14.2% меньше 2017 года.

По предварительным данным, организациями всех форм собственности в декабре 2018 года построено 993 квартиры, в 2018 году – 7137 квартир общей площадью 533.8 тыс. м², что больше прошлого года на 29.5%. Организации-застройщики ввели дома общей площадью 320.7 тыс. м², в 1.5 раза больше 2017 года.

Доля индивидуального жилищного строительства составила 39.9% в общем вводе жилья. В сельской местности сдано 87.7 тыс. м² жилья (16.4% введенного жилья по краю), на 7.1% меньше, чем в 2017 году. Все жилье введено индивидуальными застройщиками.

Транспорт

В январе-октябре 2018 года организациями (без субъектов малого предпринимательства), занимающимися транспортной деятельностью, отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг на 142.9 млрд. рублей, что составило в действующих ценах 113.9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства), составил 10245.3 тыс. т (96.6%), грузооборот – 394.2 млн. т-км (97.7%).

Было перевезено автобусным транспортом общего пользования 46.1 млн. пассажиров, что на 5.3% меньше соответствующего периода прошлого года. Пассажирооборот составил 758.8 млн. пасс-км (90.3%).

Организациями морского транспорта в заграничном плавании перевезено 884.7 тыс. т грузов (на 27.9% больше января-октября 2017 года), в каботажном плавании – 2234.9 тыс. т (на 20.1% больше).

Перевозка пассажиров морским транспортом, снизилась на 7.5%, пассажирооборот вырос на 1.5%.

Объем услуг почтовой связи и курьерской деятельности, оказанный организациями (без субъектов малого предпринимательства), вырос на 2.8% и составил 1798.5 млн. рублей. Объем услуг в сфере телекоммуникаций составил 17561.8 млн. рублей, увеличившись на 3.8%.

Розничная торговля и сфера услуг

Оборот розничной торговли в 2018 году составил 400,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,4% больше, чем за 2017 год.

Оборот розничной торговли в январе – декабре 2018 года сложился в объеме 400 893,1 млн. рублей или 104,4% к обороту января – декабря 2017 года. Основную долю (93,4%) занимают торгующие организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие торговлю вне рынка, - 374 485,5 млн. рублей (104,5 % к аналогичному периоду 2017 года).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, составил 45,0%, непродовольственных 55,0%.

За январь – декабрь населению было продано непродовольственных товаров на 220 383,6 млн. рублей (106,4% к январю - декабрю 2017 года), пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий – на 180 509,5 млн. рублей (102,1%). На 1 января 2019 года в организациях розничной торговли имелось товарных запасов на 11 850,1 млн. рублей, что обеспечивает 39 дней торговли.

Объем оборота общественного питания составил 18 018,1 млн. рублей, что на 4,6% больше уровня 2017 года.

В январе – декабре 2018 года населению края оказано платных услуг на 157 416,5 млн. рублей (102,5% к январю - декабрю 2017 года). Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения за данный период составил 26,3%.

В структуре расходов населения на оплату услуг преобладающую долю составили жилищно-коммунальные (26,8%), транспортные (20,3%), курьерские услуги, почтовая, телекоммуникационная связи (12,2%), медицинские (7,7%).

Наиболее высокий прирост физического объема реализации услуг населению к январю - декабрю 2017 года наблюдался в сфере культуры (1,5р.), жилищных услуг (17,4%), гостиниц и аналогичных средств размещения (14,3%), физической культуры и спорта (8,1%).

В январе - декабре 2018 года населению оказано услуг бытового характера на 15 476,7 млн. рублей. В объеме платных услуг, бытовые, составили 9,8%.

Финансы

По состоянию за период январь-декабрь 2018 г. бюджет Приморского края по доходам исполнен в сумме 97 562 млн. руб., по расходам – 80 322 млн. руб., профицит бюджета составил 17 240 млн. руб. Утвержденные бюджетные назначения на 2018 год: по доходам – 103 801 млн. руб., по расходам – 108 005 млрд. руб.

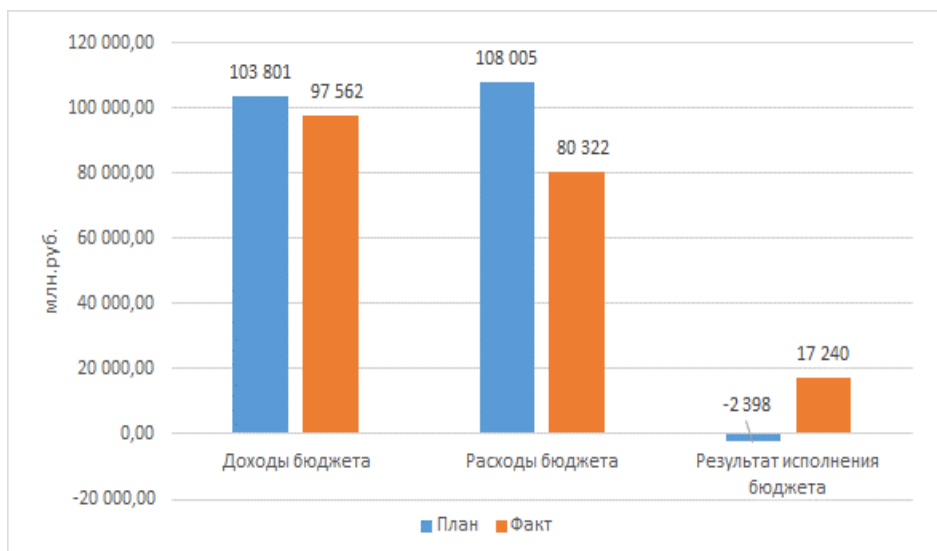


Рисунок 9 - Исполнение бюджета Приморского края за январь-декабрь 2018 г.

В структуре доходной части бюджета 78,1 % – налоговые доходы, 20,3 % – неналоговые доходы, 1,6 % - безвозмездные поступления.

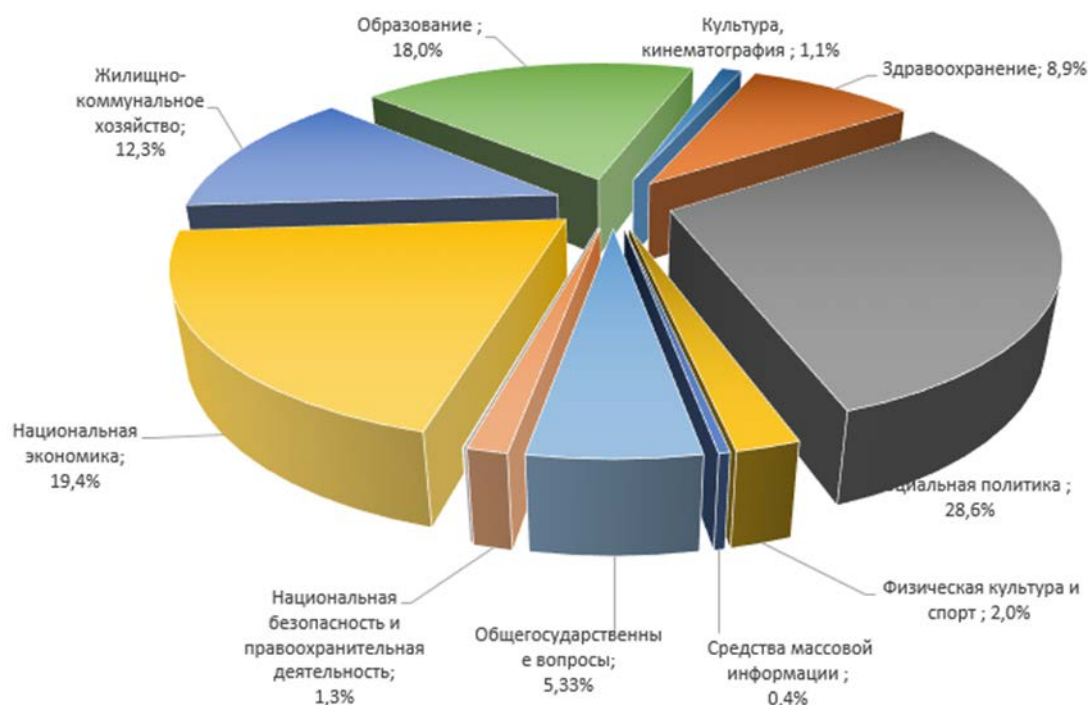


Рисунок 10 - Структура расходов бюджета Приморского края за январь-декабрь 2018 г.

Цены

Индекс потребительских цен в ноябре составил 104% к декабрю предыдущего года, что выше, чем в соответствующем периоде прошлого года (101.6%).

Индекс цен на наблюдаемые продовольственные товары составил 104.2%.

На 9.1% за одиннадцать месяцев выросли цены на мясопродукты, из них на 8-9.1% подорожали мясной фарш, колбаса полукопченая и варено-копченая, колбаса сырокопченая, на 12.7-19.1% – окорочка куриные, свинина бескостная, куры охлажденные и мороженые. Дешевле стала печень говяжья (на 2.4%).

За прошедший период цены на плодоовощную продукцию в целом выросли на 6.8%. При этом колебания цен на отдельные виды овощей и фруктов значительные. Подорожали свежие огурцы, свёкла столовая, морковь и помидоры свежие (на 8-28.5%). В то же время стали дешевле чеснок, лук репчатый, картофель на 6.8-10%. Из фруктов заметный рост цен отмечен на виноград, груши и яблоки – на 6-11%.

Цены на рыбопродукты в целом изменились незначительно (снизились на 3.2%), из них снижение цен на 1.6-13.6% наблюдалось на креветки мороженые неразделанные, икру лососевых рыб отечественную, кальмары мороженые, рыбу мороженую неразделанную. Рыба живая и охлажденная, рыба мороженая разделанная (кроме лососевых пород), консервы рыбные натуральные и с добавлением масла, филе рыбное подорожали на 3.3-9.7%.

На 4.8% в среднем возросли цены на хлеб и хлебобулочные изделия, наиболее заметно в этой группе возросли цены на булочные изделия сдобные из муки высшего сорта штучные, хлеб из ржаной муки и из смеси муки ржаной и пшеничной, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки высшего сорта (на 6-7%).

Рост цен на 3% отмечен в группе кондитерских изделий, из них на 3.4-4.6% дороже стали конфеты шоколадные натуральные и с добавками, печенье, пряники, торты и шоколад, жевательная резинка. На 1.8% подорожал мед, на 6.5% – варенье, джем, повидло, на 25% – сахар.

На 3% в среднем выросли цены в группе крупа и бобовые, из них на рис, шлифованный и пшено – на 13% и 35%, соответственно. Крупа манная, овсяные хлопья «Геркулес», горох и фасоль подешевели на 2.5-5.8%, крупа гречневая-ядрица – на 21.7%.

Из остальных наблюдаемых продуктов питания рост цен был отмечен на соль поваренную пищевую, какао, чай черный байховый, сухие супы в пакетах сыры сычужные твердые и мягкие, консервы овощные и фруктово-ягодные для детского питания, майонез (на 1.9-4.6%), яйца куриные (на 13.9%).

Цены на мороженое и алкогольные напитки, цены в сфере общественного питания возросли на 1.4-2.2%, на напитки безалкогольные – на 6.5%.

Таблица 7 - Индексы цен на отдельные группы и виды продовольственных товаров

Показатель	Ноябрь 2018 к декабрю 2017	Справочно: ноябрь 2017 к декабрю 2016
Хлеб и хлебобулочные изделия	104.8	101.3
Крупа и бобовые	103.0	84.9
Макаронные изделия	102.6	100.7
Мясо и птица	111.8	97.3
Рыбопродукты	96.8	108.9
Молоко и молочная продукция	101.7	104.4
Масло сливочное	102.2	104.4
Масло подсолнечное	100.9	88.6
Флодоовощная продукция, включая картофель	106.8	90.4
Сахар	125.0	84.9
Алкогольные напитки	101.7	100.7

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная по среднероссийским нормам потребления, в конце ноября составила, в среднем по краю, 5170.9 рубля и возросла на 4.4% по сравнению с декабрем предыдущего года.

Экологическая обстановка²⁷

Мониторинг загрязнения атмосферного воздуха осуществлялся в пяти городах Приморского края (Арте́м, Владивосто́к, Дальнегорск, Находка, Уссурийск). Основными источниками выбросов загрязняющих веществ на территории Приморского края являются: автомобильный транспорт, железнодорожный транспорт, предприятия тепло-электроэнергетики, градообразующие объекты промышленности.

Более всего воздух в городах загрязнён диоксидом азота, а также бенз(а)пиреном в гг. Уссурийск и Владивосток. Среднегодовые концентрации бенз(а)пирена в 2017 году превышали допустимую норму в гг. Уссурийск – в 3,3 раза и Владивосток – в 1,1 раза. По сравнению с прошлым годом среднегодовые концентрации бенз(а)пирена увеличились в 2017 году в городе Уссурийск – в 1,2 раза. В городе Владивосток среднегодовые концентрации бенз(а)пирена в 2017 году уменьшились в 1,1 раза по сравнению с прошлым годом.

В 2017 г. в поверхностные водные объекты по Приморскому краю было сброшено 447,63 млн. м³ сточных вод, что на 7,86 % больше, чем в прошлом году. Из них без очистки – 238,36 млн. м³ /год, недостаточно очищенных – 37,31 млн. м³. Основными источниками загрязнения являлись сточные воды предприятий коммунального хозяйства, угольной

²⁷ Источник информации: ДОКЛАД об экологической ситуации в Приморском крае в 2017 году.
<http://www.primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/environment/report-on-the-environmental-situation-1.php>

промышленности, цветной металлургии, транспорта, а также поверхностный сток с загрязнённой площади водосбора.

Прогноз социально-экономического развития Приморского края на 2019 год и период до 2024 года²⁸

В октябре 2018 году администрацией Приморского края было принято распоряжение о прогнозе социально-экономическом развитии края на период до 2024 года, но рассматривается часть документа на период до 2021 года.

Прогноз основных макроэкономических параметров разработан в составе трех основных вариантов — базового, консервативного и целевого. Во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки «Юралс» на уровне 60 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2018 года). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Также прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

Таблица 8 - Информация о прогнозе социально-экономического развития Приморского края

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Варианты развития экономики	2017 год отчет	2018 год оценка	Прогноз		
						2019 год	2020 год	2021 год
1	Численность населения (среднегодовая)	Тыс. человек	консервативный	1 918,10	1 917,04	1 915,12	1 916,48	1 917,20
			базовый			1 916,85	1 917,01	1 918,32
			целевой			1 918,10	1 919,26	1 921,16
2	Индекс потребительских цен в средней за год	К соответствующему периоду предыдущего года, %	консервативный	103,10	103,00	103,80	103,70	103,90
			базовый			103,60	103,60	103,80
			целевой			103,40	103,50	103,70
3	Валовой региональный продукт (в основных ценах соответствующих лет) – всего	Млн. руб.	консервативный	802 053,94	861 447,28	894 829,17	920 914,31	967 083,94
			базовый			908 198,14	947 132,02	1 010 034,31
			целевой			913 740,37	958 005,75	1 031 740,74
	Индекс физического объема валового регионального продукта	В % к предыдущему году	консервативный	100,64	102,26	100,01	100,02	101,27
			базовый			101,97	101,70	103,23
			целевой			102,96	102,63	104,49
4	Индекс промышленного производства	В % к предыдущему году	консервативный	116,7	112,4	101,6	101,6	101,6
			базовый			102,8	102,9	102,9

²⁸ Источник информации: Официальный сайт Администрации Приморского края <https://www.primorsky.ru/>

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Варианты развития экономики	2017 год отчет	2018 год оценка	Прогноз		
						2019 год	2020 год	2021 год
			целевой			103,0	103,0	103,0
5	Инвестиции в основной капитал	Млн. руб.	консервативн ый	125 700,00	131 859,3	138 452,27	144 558,62	150 645,14
			базовый			138 466,11	144 587,53	150 705,41
			целевой			138 479,96	144 601,99	150 720,47
	Индекс физического объема инвестиций в основной капитал	В % к предыдущему году	консервативн ый	94,70	100,00	100,00	100,01	100,01
			базовый			100,01	100,02	100,03
			целевой			100,02	100,02	100,03
6	Оборот розничной торговли	Млн. руб.	консервативн ый	375 032,50	397 483,45	421 278,39	446 495,28	473 675,68
			базовый			421 686,61	447 356,78	474 584,71
			целевой			422 091,65	448 214,05	475 946,85
	Оборот розничной торговли	В % к предыдущему году	консервативн ый	103,20	103,20	103,20	103,30	103,50
			базовый			103,30	103,50	103,60
			целевой			103,50	103,70	103,80
7	Объем платных услуг населению	Млн. руб.	консервативн ый	146 410,50	156 659,24	166 842,09	177 436,56	188 969,93
			базовый			166 998,74	177 853,66	189 592,00
			целевой			167 312,06	178 521,97	190 482,94
	Объем платных услуг населению	В % к предыдущему году	консервативн ый	103,50	103,50	102,90	103,00	103,10
			базовый			103,10	103,30	103,40
			целевой			103,50	103,60	103,60
8	Среднемесячная номинальная начисленная зарплата в целом по региону	Тыс. руб.	консервативн ый	38,05	42,23	43,92	45,68	47,96
			базовый			44,09	46,38	49,26
			целевой			44,09	46,42	49,35
	Среднемесячная номинальная начисленная зарплата в целом по региону	В % к предыдущему году	консервативн ый	106,60	111,00	104,00	104,00	105,00
			базовый			104,40	105,20	106,20
			целевой			104,40	105,30	106,30
9	Среднегодовая численность занятых в экономике	Тыс. руб.	консервативн ый	979,30	976,50	977,70	979,10	980,70
			базовый			978,80	981,60	984,80
			целевой			983,10	988,70	995,00
10	Численность безработных (по методологии МОТ)	Тыс. руб.	консервативн ый	56,30	55,20	56,50	56,30	56,50
			базовый			55,60	55,90	56,30
			целевой			55,20	55,30	55,20
11	Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец года)	Тыс. руб.	консервативн ый	10,70	10,50	10,60	10,00	9,80
			базовый			10,50	10,00	9,80
			целевой			10,00	9,80	9,60
12	Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года)	% к экономически активному населению	консервативн ый	1,03	1,02	1,03	0,97	0,95
			базовый			1,02	0,96	0,94
			целевой			0,96	0,94	0,91
13	Реальные располагаемые денежные доходы населения	В % к предыдущему году	консервативн ый	99,30	100,00	100,00	100,80	101,40
			базовый			100,50	101,20	101,80
			целевой			100,80	102,00	103,50
14	Величина прожиточного	Руб. в месяц	консервативн ый	12 408,00	12 414,00	12 817,00	13 323,00	13 833,00

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Варианты развития экономики	2017 год отчет	2018 год оценка	Прогноз		
						2019 год	2020 год	2021 год
	минимума (в среднем на душу населения)		базовый			12 808,00	13 282,00	13 776,00
			целевой			12 805,00	13 266,00	13 747,00
15	Экспорт товаров	Млн. долл. США	консервативн ый	3 331,10	3 184,09	3 227,12	3 288,59	3 350,06
			базовый			3 350,06	3 411,53	3 718,87
			целевой			3 473,00	3 688,14	3 995,48
16	Импорт товаров	Млн. долл. США	консервативн ый	3 782,90	3 882,38	3 934,85	4 009,80	4 084,75
			базовый			4 084,75	4 159,70	4 034,75
			целевой			4 324,65	4 496,98	4 534,45
17	Продукции сельского хозяйства	Млн. руб.	консервативн ый	48 570,90	44 774,60	47 896,57	51 240,45	54 822,27
			базовый			48 532,91	52 613,15	57 059,72
			целевой			49 317,07	54 360,24	59 960,96
18	Объем услуги связи	Млрд. руб.	консервативн ый	23,01	24,14	25,41	26,75	28,23
			базовый			25,67	27,43	29,50
			целевой			25,67	27,43	29,50

Выводы по разделу:

Основные факторы, отражающие состояние экономики Приморского края, показали положительную динамику по итогам января-декабря 2018 года. Улучшение экономической ситуации положительно сказывается на покупательской активности, в том числе – на рынке недвижимости.

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2018 года по сравнению с аналогичным периодом 2017 года составил 102,9%.

Оборот розничной торговли в январе-декабре 2018 года вырос по сравнению с соответствующим периодом 2017 года на 2,6%.

В январе-декабре 2018 года сокращение объемов строительных работ составило 14,2%, при этом объем ввода жилья увеличился на 29,5% (по сравнению с аналогичным периодом 2017 года).

Объем инвестиций в основной капитал по итогам января-декабря 2018 года увеличился на 4,3% по сравнению с соответствующим периодом 2017 года.

За период январь-декабрь 2018 года в сфере промышленности наблюдается снижение объемов производства, за исключением: добычи угля и металлических руд в добывающем секторе; некоторых отраслей в обрабатывающем секторе; производства электрического оборудования и машин.

Положительная динамика инвестиционных вложений в основной капитал недостаточно высока, чтобы оказать существенное влияние на развитие экономики, так как всё ещё

большую часть привлеченных инвестиций составляют бюджетные средства, а текущий уровень изношенности основных фондов довольно высок.

Индекс потребительских цен в ноябре 2018 года составил 104% (по отношению к декабрю 2017 года). С одной стороны, инфляция увеличивает себестоимость строительства, с другой стороны – увеличивает расходы населения (уменьшаются накопления). С этой точки зрения высокий уровень инфляции негативно влияет на рынок недвижимости.

За январь-декабрь 2018 года по сравнению с аналогичным периодом 2017 года среднедушевые реальные располагаемые денежные доходы уменьшились на 2,0%.

В перспективе, если объемы производства начнут увеличиваться, а оборот розничной торговли продолжит расти, то в регионе сложится благоприятная ситуация для расширения спроса на рынке коммерческой недвижимости, сокращения предложения и доли вакантных коммерческих площадей, стабилизации ставок аренды.

14 сентября 1939 года указом Президиума Верховного Совета РСФСР был образован Пожарский район. Назван в честь комиссара И.А. Пожарского, погибшего при защите дальневосточных рубежей в 1938 году в боях с японцами у озера Хасан.

В состав Пожарского муниципального района входит Лучегорское городское поселение и 9 сельских поселений: Верхнеперевальское, Губеровское, Игнатьевское, Красноярское, Нагорненское, Пожарское, Светлогорское, Соболинское, Федосьевское, в составе которых находятся 23 села. Административным центром района является поселок городского типа Лучегорск. Численность проживающих в районе 30 тыс. человек.

География и природа

Пожарский район расположен в северной части Приморского края. На юге он граничит с Красноармейским и Дальнереченским районами, на севере - с Хабаровским краем. Западная граница проходит по руслу реки Уссури, по противоположному берегу которого расположена Китайская народная республика, на востоке Пожарский район граничит с Тернейским районом.

Пожарский район после Тернейского района является вторым по величине районом Приморского края, его составляет 22,6 тысячи кв.км. территория района вытянута с запада на восток, и имеет наибольшую длину 297 километров, наибольшую ширину – 125 километров. Наиболее узкое место – в районе ключа Катэн (31 километр).

Пожарский район является одним из самых интересных, богатых и уникальных уголков нашего Приморья.

Главной водной артерией и, можно сказать, единственной с многочисленными притоками рекой (исключение составляет Чёрная Речка, впадающая в Уссури) является могучий, полноводный и быстрый Бикин, один из самых длинных притоков Уссури.

Бассейн Бикина полностью входит в состав территории района. В пределах района Бикин имеет протяжённость больше 600 километров при наибольшей ширине в нижнем течении - до 200 метров. Это место обитания коренных малочисленных народов: удэге, нанайцев, орочей.

Основа природного комплекса района – леса, запасы древесины которых составляют около 2 млн. куб.м. Они состоят в основном из кедра корейского, ели аянской, пихты цельнолистой, ясеня маньчжурского, лиственницы даурской, дуба монгольского. В лесах встречаются более 600 видов лекарственных растений. Среди них женьшень, элеутерококк, родиола розовая, лимонник.

Животный мир здесь также многочислен и разнообразен. Уссурийский тигр - самый крупный представитель семейства кошачьих на Земле – сохранился практически только в Приморском крае. Наши леса населяют изюбр, косуля, дикий кабан, куница, барсук, гималайский или белогрудый медведь, енотовидная собака, амурская белка.

В водах Бикина водятся рыбы более 50 видов. Среди них налим, хариус, ленок, таймень, змееголов, касатки, окунь, карась, амурская щука, и многие другие. Несмотря на удалённость от моря, в Бикин на нерестилища в октябре заходит представитель лососевых – осенняя кета. Изобилует Бикин речными раками и двустворчатыми моллюсками. Рыбы и ракообразные создают благоприятные условия для таких ценных пушных зверей, как американская норка и выдра.

Бикин и его притоки дают приют многим болотным и водоплавающим птицам. Только здесь мы можем встретить эндемиков, занесённых в Красную книгу, крохоля, черного журавля и самую красивую из уток – мандаринку. В междуречье Алчана и Бикина, гнездятся белые дальневосточные аисты и японские журавли.

В целях сохранения уникальных природных ландшафтов центрального Сихотэ-Алиня, имеющих мировое значение как природный объект, включающий различные природные системы, сохранившиеся только на территории юга Дальнего Востока, зона в верховьях Бикина в пределах охотничьего лесничества объявлена в 1998 году природным Верхнебикинским заказником.

Район обладает огромными запасами бурых углей, на которых работает наша Приморская ГРЭС - энергетическое сердце Приморского края. Район знаменит своими полезными ископаемыми: имеются месторождения вольфрамового концентрата, золота и серебра,

запасы олова, свинца, цинка, меди. В 1985 году было выявлено одно из крупнейших месторождений благородного ювелирного опала «Радужное». По разведывательным запасам и прогнозным ресурсам Пожарский район занимает первое место в крае.

Природа подарила району уникальную минеральную воду – «Ласточку», широко известную за пределами края.

Источник минеральной воды «Ласточка» уникален по своим целебным свойствам и имеет общероссийское значение. Район производит около 20% краевого производства минеральной воды.

Район имеет хорошие транспортные связи с другими городами и районами Приморского края и с Хабаровским краем по автотрассе Хабаровск-Владивосток и по Дальневосточной железной дороге. Транспортные связи имеются и со всеми населенными пунктами района.

Краткая историческая справка

По словам очевидцев-старожилов заселение территории района началось в конце XIX века. Крестьяне покидали обжитые места в Тамбовской, Полтавской, Черниговской и других областях западной части страны, чтобы навсегда обосноваться на Дальнем Востоке.

В 1890-1908 годах были основаны многие населённые пункты, такие как Тихоновка (ныне Пожарское), Кузнецово, Весёлое, Емельяновка, Макаровка, Уфимка, Надаровка, Благовещенка, Виноградовка, Бурчевское, Никитовка, Стольное, Тарташевка, Нижне-Михайловка и другие. С развитием экономики района многие населённые пункты были укрупнены, другие ликвидированы.

В 1922 году организован Тихоновский сельский совет, который по 1934 год входил в состав Калининского района Уссурийской области, в 1934 по 1937 год – в состав Бикинского района Хабаровского края. В 1938 году Тихоновка из Бикинского района была передана Калининскому району с центром г. Иман.

14 сентября 1939 года указом Президиума Верховного Совета РСФСР был образован Пожарский район с центром в с. Пожарское (с. Тихоновка переименовано в с. Пожарское в честь комиссара И.А. Пожарского, погибшего при защите дальневосточных рубежей в 1938 году в боях с японцами у озера Хасан). Район образован на базе 10 сельских советов: Большесиланского, Губеровского, Емельяновского, Игнатьевского, Красно-Перевальненского, Кузнецовского, Метакезского, Никитовского, Пожарского, Федосьевского. В них входило 45 населённых пунктов. Население на момент образования района - 11,6 тыс. человек.

Экономика района была представлена в основном сельскохозяйственным производством, на севере – охотой и промысловой деятельностью.

С момента организации по сентябрь 1943 года район входил в состав Уссурийской области Приморского края, с 18 сентября 1947 года - в состав Приморского края.

В состав района вошли сельские советы, выделенные из Калининского района: Благовещенка, Большесиланский, Весёловский, Виноградовский, Губеровский, Дмитрово-Васильевский, Емельяновский, Знаменский, Игнатьевский, Красно-Перевальненский, Кузнецовский, Макаровский, Метакезский, Надаровский, Никитовский, Нижнемихайловский, Олоньский, Ольгинский, Пожарский, Стольненский, Тарташевский, Уфимский, Улунгинский, Фёдоровский, Федосьевский, Чернореченский.

Решением Приморского крайисполкома от 27.10.1947 № 1069 ликвидирован Дмитрово-Васильевский, Стольненский, Макаровский и Чернореченский сельские советы. Территория Макаровского сельского совета объединена с Кузнецовским, Стольненский с Большесиланским, Дмитрово-Васильевский с Виноградовским, Чернореченский с Емельяновским. В 1951-1952 годах ликвидирован Улунгинский сельский совет.

В 1954 году в соответствии с указом Президиума Верховного Совета РСФСР объединены сельсоветы: Пожарский и Уфимский - в Пожарский сельский совет; Никитовский и Фёдоровский - в Никитовский сельский совет; Губеровский, Знаменский, Тарташевский - в Губеровский сельский совет; Емельяновский, Ольгинский и Нижнемихайловский - в Емельяновский сельский совет; Федосьевский, Надаровский и Благовещенский - в Федосьевский сельский совет; Большесиланский и Виноградовский - в Большесиланский сельский совет; Кузнецовский и Весёловский - в Кузнецовский; Метакезский и Олонский - в Метакезский сельский совет.

Решением Приморского крайисполкома от 31.03.1958 № 302 Кузнецовский и Губеровский сельские советы объединены в Губеровский сельский совет. Никитовский сельский совет упразднён.

В составе района стало 8 сельсоветов: Большесиланский, Губеровский, Емельяновский, Игнатьевский, Красно-Перевальненский, Метакезский, Пожарский, Федосьевский.

Решением Приморского крайисполкома от 06.12.1962 № 1347 Красноперевальский сельсовет переименован в Верхнеперевальский.

В феврале 1963 года все населённые пункты района переданы в Иманский сельский район.

В состав вновь образованного в 1965 году Пожарского района вошли: Большесиланский, Верхнеперевальский, Губеровский, Емельяновский, Игнатьевский, Красноярский, Пожарский, Федосьевский сельсоветы.

В 1966 году в составе района образован рабочий посёлок Лучегорск. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 26 декабря 1972 года село Большой Силан переименовано в

село Нагорное, Большесиланский сельский совет - в Нагорненский сельсовет. Решением Приморского крайисполкома от 13 марта 1975 года №280 образовался Соболинский сельсовет.

Решением Приморского крайисполкома от 27.06.1986 № 478 Емельяновский сельский совет упразднён ввиду малочисленности населения и отсутствия перспективы его развития.

Территория Емельяновского сельского совета с населёнными пунктами с. Емельяновка и ж/д ст. Буйневич передана в состав Игнатьевского сельсовета. Этим же решением образован Светлогорский сельский совет с административным центром Светлогорье, зарегистрированном решением Приморского крайисполкома от 25.02.1985 № 124 как вновь возникший населённый пункт при строительстве разведочно-эксплуатационного Приморского горно-обогатительного комбината.

Новый импульс развития Пожарский район получил с началом разработок Бикинского угольного месторождения. Началось строительство угольного разреза и Приморской ГРЭС. 5 апреля 1968 года Лучегорск был объявлен Всесоюзной ударной комсомольской стройкой. С молодым задором, комсомольским огоньком и романтикой в душе возводили корпуса, пускали энергоблоки электростанции, угольные траншеи разреза, жилые дома, объекты социального назначения.

В 1971 году начался монтаж главного корпуса Приморской ГРЭС, а уже 15 января 1974 года Приморская ГРЭС дала первый ток.

Промышленность и сельское хозяйство

Основные отрасли промышленности, формирующие экономику Пожарского муниципального района – электроэнергетика, цветная металлургия, лесная и деревообрабатывающая промышленность, машиностроение и металлообработка, пищевая промышленность.

Ведущей отраслью экономики района, определяющей экономический потенциал и социальную политику района, остается энергетика, представленная предприятиями Лучегорского топливно-энергетического комплекса - филиалами «ЛуТЭК» и «ЛУР» ОАО «ДГК», которые осуществляют свою деятельность в рамках единого производственно-технологического процесса добычи угля и выработки электроэнергии.

Машиностроение и металлообработка в Пожарском районе представлены услугами по монтажу и обслуживанию оборудования, оказываемыми ОАО «Губеровский ремонтно-механический завод», расположенным в с. Новостройка.

Пищевая промышленность в районе представлена заводом по производству минеральной воды, хлебопекарным предприятием, кондитерским цехом, цехом по производству мясных полуфабрикатов, цехом по производству кулинарной продукции.

ООО «Алтекс» является одним из известнейших производителей минеральной питьевой лечебно-столовой воды «Ласточка» и минеральной питьевой столовой воды «Актив». Компания получила международный сертификат качества по системе ИСО 9001. Это является лучшей оценкой отношения компании к вопросам качества как продукции, так и системы управления предприятием и производством в целом.

С 2006 года в районе активно возрождается сельское хозяйство в районе.

Сегодня в сельскохозяйственном секторе экономики района работает более 50 крестьянско-фермерских хозяйств и индивидуальных предпринимателей.

Зонами более активного развития сельского хозяйства на территории района являются Пожарское, Губеровское, Нагорненское сельские поселения.

Благодаря поддержке, оказываемой сельхозпроизводителям в рамках государственной и муниципальной программ, ежегодно улучшаются показатели развития сельскохозяйственной отрасли, увеличивается выпуск сельскохозяйственной продукции, укрепляется материально-техническая база фермерских хозяйств.

Малый бизнес

Сегодня в районе насчитывается более 1000 субъектов малого и среднего бизнеса, а это более 80 % от общего количества зарегистрированных в районе хозяйствующих субъектов. Доля занятых в малом и среднем предпринимательстве в общей численности занятых в экономике Пожарского муниципального составляет 28% (около 5000 человек). Более 30% валового внутреннего продукта территории - это услуги торговли и общественного питания, самые различные потребительские услуги населению, сельскохозяйственное производство, подрядно-строительные работы. В настоящее время задействован имеющийся потенциал предпринимательства в сфере жилищно-коммунальных услуг, пассажирских перевозок и транспортного обслуживания населения.

Сегодня успешно потенциал малого предпринимательства развивается в производстве товаров потребления: в районе имеется цех по производству оконных пластиковых профилей, два предприятия по производству мебели, три предприятия по производству строительных материалов (профнастила, металлочерепицы, бетонной и растворной смеси, тротуарной плитки, брусчатки, бордюрного камня, стенового камня).

Социальная сфера.

Сегодня на территории района имеется 32 объекта образования (30 муниципальных, 2 государственных):

14 школ общего образования, в т.ч. одна вечерняя (3,3 тыс. учащихся), 10 детских дошкольных учреждений и дошкольных групп при школах (1,5 тыс. детей), 6 учреждений дополнительного образования (Детская музыкальная школа, Детская художественная школа, Центр детского театрального искусства, Центр детско-юношеского творчества «Мегаватт», Детско-юношеская спортивная школа; Центр внешкольной работы), в которых обучаются около 1,4 тыс. детей, профессиональное училище, детский дом.

Система здравоохранения Пожарского муниципального района представлена сетью учреждений: центральная районная больница, участковая больница с. Красный Яр, 4 амбулатории и 7 фельдшерско-акушерских пункта, 6 коммерческих медицинских организаций.

На территории Пожарского муниципального района сохранена сеть учреждений культуры, спорта и молодежной политики: имеется 13 библиотек (районная межпоселенческая библиотека и 12 библиотек-филиалов в сельских поселениях района); 3 учреждения культуры (Дворец культуры, районный краеведческий музей, районный организационно-методический центр) и 13 сельских клубных учреждений.

14 сентября 2004 году в пгт Лучегорск был открыт районный краеведческий музей. В селе Верхний Перевал более 20 лет действует Музей природы, основанный Шибневым Б.К. действительным членом географического общества СССР, Почётным доктором биологии ДВ РАН, членом Амуро-Уссурийского отделения Всероссийского орнитологического общества ВОО.

Уникальной является культура малочисленных народов Севера, которые проживают на территории района в национальном селе Красный Яр.

Источник информации: <http://www.apmrpk.ru/index.php/page-rayon/itemlist/category/168-informatsiya-o-rayone>

Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости

Площадь земельного фонда Приморского края на 1 января 2018 г. составляет 16467,3 тыс. га. В соответствии с Земельным кодексом РФ все земли по своему целевому назначению

подразделяются на семь категорий, площади которых на территории Приморского края составляют (Рисунок 11):

- Земли сельскохозяйственного назначения – 1860,6 тыс. га (11,3%);
- Земли населенных пунктов – 249,4 тыс. га (1,5%);
- Земли промышленности и иного назначения – 386,9 тыс. га (2,4%);
- Земли особо охраняемых территорий и объектов – 952 тыс. га (5,8%);
- Земли лесного фонда – 12045,8 тыс. га (73,1%);
- Земли водного фонда – 323,2 тыс. га (2,0%);
- Земли запаса – 649,3 тыс. га (3,9%).



Рисунок 11 - Распределение земельного фонда Приморского края

Источник: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

Первичный рынок земельных участков

Первичный рынок – это рынок земли, источником которой является федеральная и муниципальная собственность, а также доли и паи колхозов и совхозов. Наблюдаемое в последние годы сокращение объемов первичного рынка происходит за счет неактивного вывода на рынок новых земельных участков Администрацией Приморского края.

Среди основных факторов, сдерживающих развитие первичного рынка земли и ее перепрофилирование, можно выделить следующие:

- большое количество согласующих органов;

- наличие обременений (объекты социальной инфраструктуры, зоны отчуждения и т.д.);
- ужесточение государственного контроля за использованием земельных участков, особенно находящихся в природо-и водоохранных зонах.

Основными участниками первичного рынка являются:

- организации федерального и местного подчинения, осуществляющие хозяйственную деятельность;
- сельскохозяйственные предприятия, использующие землю по назначению;
- крупные собственники (латифундисты).

В целом, стоимость земельного участка зависит от района расположения, от общей и полезной площади участка (т.е. площади, на которой возможна застройка) и от объема планируемых к возведению улучшений.

Анализ вторичного рынка земельных участков

Анализ рыночной информации осуществляется на основании Методических указаний о государственной кадастровой оценке, в которых определены сегменты объектов недвижимости.

Вторичный рынок – это рынок земли, источником которой является земля, находящаяся в частной собственности. Основными участниками вторичного рынка земли являются:

- крупные собственники земли (латифундисты),
- девелоперы, инвесторы-застройщики, операторы,
- риэлторы,
- частные лица.

Основные источники вторичного рынка земли:

- рынок перепродажи земельных участков (бывшие сельскохозяйственные угодья и необорудованные для строительства участки), находящихся в частной собственности;
- рынок купли-продажи участков, готовых под застройку (ранее выведенные из категории сельскохозяйственных земель в категорию под индивидуально-жилищное строительство, строительство промышленных и коммерческих объектов, с проложенными внутриплощадочными коммуникациями) и находящихся в частной собственности.

Формирование вторичного рынка земли началось в 90-е гг. в результате выкупа участков в собственность у государства. В Приморском крае формирование вторичного

рынка земли происходит также путем приобретения сельскохозяйственных земель через выкуп паев. Объем вторичного рынка земельных участков растет, в то время как доля государства снижается.

Многие крупные компании предпочитают приобретать участки под застройку преимущественно на вторичном рынке, не участвуя в торгах. В связи с этим спрос на земельные участки практически любого назначения оценивается экспертами как высокий, и значительно превышает предложение. Это связано с дефицитом свободных земельных участков в черте крупных городов Приморского края, а также с трудностями получения земли в собственность.

При составлении обзора земельного рынка Приморского края за 2018 г. были проанализированы предложения по продажам с различных интернет ресурсов: www.avito.ru, www.farpost.ru и т.д. Также были проанализированы предложения состоявшихся аукционов аренды земельных участков. Данную информацию предоставил Департамент лесного хозяйства Приморского края Вх. №399 от 28.01.2019 года. (сведения приведены в Приложении 1.8).

Анализ рынка земельных участков проведен на основе информации о предложениях продажи объектов, содержащейся в базе данных, сформированной специалистами КГБУ «Центр кадастровой оценки Приморского края». За подготовительный период была собрана информация по предложению купли-продажи земельных участков Приморского края в количестве 4 567 объявлений (сведения приведены в Приложении 1.8).

Предложения купли-продажи земельных участков на территории всего Приморского края ограниченное количество, а в некоторых периферийных районах края рынок купли-продажи земельных участков находится в депрессивном состоянии, таким образом, нами производится сегментация рынка только тех земельных участков, информация о которых доступна. Анализ произведен по следующим сегментам: «Сельскохозяйственное использование», «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)», «Общественное использование», «Предпринимательство», «Отдых (рекреация)», «Производственная деятельность», «Транспорт», «Охраняемые природные территории и благоустройство» «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка».

Таблица 12 – Распределение количества предложений купли-продажи по сегментам

Сегмент	Количество предложений, шт.
«Сельскохозяйственное использование»	290
«Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»	20
«Общественное использование»	15

«Предпринимательство»	81
«Отдых (рекреация)»	61
«Производственная деятельность»	122
«Транспорт»	29
«Охраняемые природные территории и благоустройство»	19
«Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»	3930
Итого:	4567

Структура предложений продаж по муниципальным образованиям Приморского края представлена ниже в табличной форме.

Таблица 13– Распределение количества предложений продаж земельных участков в разрезе муниципальных образований Приморского края

Муниципальное образование	Количество предложений, шт.	Количество предложений, %
Анучинский МР	11	0,24%
Арсеньевский ГО	56	1,23%
Артемовский ГО	758	16,60%
Владивостокский ГО	998	21,85%
ГО Большой Камень	70	1,53%
ГО ЗАТО г.Фокино	34	0,74%
Дальнегорский ГО	6	0,13%
Дальнереченский ГО	6	0,13%
Дальнереченский МР	3	0,07%
Кавалеровский МР	4	0,09%
Кировский МР	15	0,33%
Лазовский МР	10	0,22%
Лесозаводский ГО	10	0,22%
Михайловский МР	52	1,14%
Надеждинский МР	1189	26,03%
Находкинский ГО	346	7,58%
Октябрьский МР	16	0,35%
Ольгинский МР	17	0,37%
Партизанский ГО	17	0,37%
Партизанский МР	187	4,09%
Пограничный МР	8	0,18%
Пожарский МР	2	0,04%
Спасский ГО	4	0,09%
Спасский МР	13	0,28%
Тернейский МР	1	0,02%
Уссурийский ГО	362	7,93%
Ханкайский МР	12	0,26%
Хасанский МР	214	4,69%
Хорольский МР	10	0,22%

Муниципальное образование	Количество предложений, шт.	Количество предложений, %
Черниговский МР	18	0,39%
Чугуевский МР	3	0,07%
Шкотовский МР	102	2,23%
Яковлевский МР	13	0,28%
Итого	4567	100,00%

Наибольшее количество предложений к продаже за анализируемый период выявлено в следующих муниципальных образованиях Приморского края: Артемовский ГО (758 предложений), Владивостокский ГО (998 предложений), Надеждинский МР (1189 предложения) Находкинский ГО (346 предложений), Партизанский МР (187 предложений), Уссурийский ГО (362 предложений) и Хасанский МР (214 предложений). В остальных муниципальных образованиях Приморского края количество предложений варьируется от 1 до 102 шт.

Таблица 14 – Удельные показатели рыночной цены земельных участков Приморского края с разбивкой по сегментам

Сегмент	Минимальная цена, руб./ кв. м	Средняя цена, руб./ кв. м	Максимальная цена, руб./ кв. м
«Сельскохозяйственное использование»	0,29	320	3185
«Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»	293	3187	10424
«Общественное использование»	116	1451	4354
«Предпринимательство»	160	2721	12871
«Отдых (рекреация)»	59	1261	9294
«Производственная деятельность»	49	1672	11830
«Транспорт»	306	4260	10546
«Охраняемые природные территории и благоустройство»	68	1273	10031
«Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»	28	1272	36667

Таким образом, на основании указанной выше таблицы, максимальная стоимость 1 кв. м земельных участков Приморского края наблюдается в сегменте «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» 36 667 руб./ кв.м. Продажа участка по такой

цене предлагается в г. Владивостоке в центральной части города. Минимальная стоимость 1 кв. м земельного участка в Приморском крае наблюдается в сегменте «Сельскохозяйственное использование» 0,29 руб./ кв.м в Пожарском МР.

Таблица 15 – Удельные показатели рыночной цены земельных участков по муниципальным районам Приморского края

Муниципальное образование	Минимальная цена, руб./ кв. м	Средняя цена, руб./ кв. м	Максимальная цена, руб./ кв. м
Анучинский МР	54	148	267
Арсеньевский ГО	25	453	1664
Артемовский ГО	10	757	3572
Владивостокский ГО	250	3688	36667
ГО Большой Камень	50	546	3333
ГО ЗАТО г.Фокино	50	418	1500
Дальнегорский ГО	158	240	345
Дальнереченский ГО	80	466	1278
Дальнереченский МР	2	186	393
Кавалеровский МР	111	278	716
Кировский МР	0,80	211	1346
Лазовский МР	4	403	1061
Лесозаводский ГО	28	523	1431
Михайловский МР	2	262	1419
Надеждинский МР	2	671	10417
Находкинский ГО	75	668	4613
Октябрьский МР	3	206	777
Ольгинский МР	37	234	1294
Партизанский ГО	33	272	758
Партизанский МР	3	334	1500
Пограничный МР	4	260	583
Пожарский МР	0,29	2	4
Спасский ГО	225	461	718
Спасский МР	40	214	611
Тернейский МР	79	79	79
Уссурийский ГО	2	596	3536
Ханкайский МР	1	432	2417
Хасанский МР	1	434	1818
Хорольский МР	2	85	265
Черниговский МР	1	235	900
Чугуевский МР	200	362	567
Шкотовский МР	23	270	1198
Яковлевский МР	20	170	524

В дальнейшем произведен анализ рынка стоимости по рассматриваемым сегментам земельных участков по муниципальным образованиям Приморского края.

**Таблица 16– Удельные показатели рыночной цены земельных участков для сегмента
«Сельскохозяйственное использование»**

Муниципальное образование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена, руб./ кв. м	Средняя цена, руб./ кв. м	Максимальная цена, руб./ кв. м
Анучинский МР	1	152	152	152
Арсеньевский ГО	2	25	844	1664
Артемовский ГО	40	10	474	2500
Владивостокский ГО	10	422	1675	3035
ГО Большой Камень	2	385	492	600
Дальнереченский МР	2	2	197	393
Кировский МР	4	0,80	26	91
Лазовский МР	5	4	284	1028
Лесозаводский ГО	2	28	99	169
Михайловский МР	10	2	7	12
Надеждинский МР	87	2	419	3185
Находкинский ГО	16	77	361	1923
Октябрьский МР	4	3	43	150
Ольгинский МР	6	37	125	381
Партизанский МР	6	3	42	183
Пограничный МР	3	4	11	26
Пожарский МР	2	0,29	2	4
Спасский МР	2	85	96	107
Тернейский МР	1	79	79	79
Уссурийский ГО	29	2	89	1131
Ханкайский МР	3	1	2	3
Хасанский МР	32	1	130	1108
Хорольский МР	5	2	15	63
Черниговский МР	2	1	9	17
Шкотовский МР	10	23	58	200
Яковлевский МР	4	20	238	500

Рассматриваемый сегмент развит в Артемовском ГО, Надеждинском МР, Находкинском ГО, Уссурийском ГО, Хасанском МР. В других районах Приморского края рынок купли-продажи земельных участков в рассматриваемом сегменте слабо развит или вообще отсутствует.

Цены предложений купли-продажи сегмента «Сельскохозяйственное использование» не включают в себя цены земельных участков с кодом расчета вида использования 01:120 «Пчеловодство в целом». Информация о предложениях/сделках купли-продажи для земельных участков с кодом расчета вида использования 01:120 отсутствует.

**Таблица 17– Удельные показатели рыночной цены земельных участков для сегмента
«Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»**

Муниципальное образование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена, руб./ кв. м	Средняя цена, руб./ кв. м	Максимальная цена, руб./ кв. м
Арсеньевский ГО	1	605	605	605
Артемовский ГО	1	1402	1402	1402
Владивостокский ГО	13	959	4301	10424
Находкинский ГО	1	1244	1244	1244
Уссурийский ГО	2	800	1809	2818
Хасанский МР	1	667	667	667
Черниговский МР	1	293	293	293

Рассматриваемый сегмент относительно развит только во Владивостокском ГО. В других районах Приморского края отсутствует информация предложений купли-продажи в рассматриваемом сегменте, соответственно не представляется возможным произвести анализ цен предложений купли-продажи из-за недостаточного количества предложений или отсутствия такой информации.

**Таблица 18– Удельные показатели рыночной цены земельных участков для сегмента
«Общественное использование»**

Муниципальное образование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена, руб./ кв. м	Средняя цена, руб./ кв. м	Максимальная цена, руб./ кв. м
Арсеньевский ГО	1	116	116	116
Артемовский ГО	1	2200	2200	2200
Владивостокский ГО	3	1391	2514	4354
Надеждинский МР	3	238	1079	1500
Находкинский ГО	2	1163	1977	2791
Партизанский ГО	2	199	283	367
Партизанский МР	1	338	338	338
Уссурийский ГО	1	3536	3536	3536
Хасанский МР	1	275	275	275

Рассматриваемый сегмент не развит в Приморском крае, из-за отсутствия информации предложений купли-продажи в рассматриваемом сегменте, соответственно не представляется возможным произвести анализ цен предложений купли-продажи из-за недостаточного количества предложений или отсутствия такой информации.

**Таблица 19– Удельные показатели рыночной цены земельных участков для сегмента
«Предпринимательство»**

Муниципальное образование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена, руб./ кв. м	Средняя цена, руб./ кв. м	Максимальная цена, руб./ кв. м
Артемовский ГО	12	778	1498	2484
Владивостокский ГО	27	1000	5732	12871
ГО Большой Камень	1	1667	1667	1667
Дальнереченский ГО	1	622	622	622
Кировский МР	1	1346	1346	1346
Надеждинский МР	9	160	1497	2500
Находкинский ГО	8	637	1559	3375
Партизанский МР	5	175	842	1400
Уссурийский ГО	6	410	1445	2225
Хасанский МР	9	167	489	1000
Чугуевский МР	1	200	200	200
Шкотовский МР	1	600	600	600

Рассматриваемый сегмент относительно развит в Артемовском ГО и Владивостокском ГО. В других районах Приморского края рынок купли-продажи земельных участков в рассматриваемом сегменте слабо развит или вообще отсутствует.

Цены предложений купли-продажи сегмента «Предпринимательство» не включают в себя цены земельных участков с кодом расчета вида использования 04:084 «Развлечения. Размещение ОКС, предназначенных для размещения в игорных зонах игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, включая размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон, в случае расположения этих объектов на одном земельном участке». Информация о предложениях/сделках купли-продажи и аренде для земельных участков с кодом расчета вида использования 04:084 отсутствует.

**Таблица 20– Удельные показатели рыночной цены земельных участков для сегмента
«Отдых (рекреация)»**

Муниципальное образование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена, руб./ кв. м	Средняя цена, руб./ кв. м	Максимальная цена, руб./ кв. м
Артемовский ГО	5	815	1563	3054
Владивостокский ГО	19	812	2700	9294
ГО ЗАТО г.Фокино	2	233	252	270

Муниципальное образование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена, руб./ кв. м	Средняя цена, руб./ кв. м	Максимальная цена, руб./ кв. м
Кавалеровский МР	1	716	716	716
Кировский МР	1	59,02	59	59
Лесозаводский ГО	1	276	276	276
Михайловский МР	1	98	98	98
Надеждинский МР	2	300	372	444
Находкинский ГО	2	375	458	541
Ольгинский МР	2	99	166	234
Партизанский МР	6	487	1060	1500
Ханкайский МР	1	2417	2417	2417
Хасанский МР	18	108	299	1000

Рассматриваемый сегмент относительно развит в Партизанском МР, Владивостокском ГО и Хасанском МР. В других районах Приморского края рынок купли-продажи земельных участков в рассматриваемом сегменте слабо развит или вообще отсутствует.

Цены предложений купли-продажи сегмента «Отдых (рекреация)» с кодом расчета вида использования 05:030 «Охота и рыбалка» включает в себя только 3 объявления, следовательно, не представляется возможным провести полный анализ стоимости.

Таблица 21– Удельные показатели рыночной цены земельных участков для сегмента «Производственная деятельность»

Муниципальное образование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена, руб./ кв. м	Средняя цена, руб./ кв. м	Максимальная цена, руб./ кв. м
Артемовский ГО	43	235	1270	3572
Владивостокский ГО	24	681	4248	11830
ГО Большой Камень	2	1788	2561	3333
ГО ЗАТО г.Фокино	2	563	1031	1500
Дальнегорский ГО	1	345	345	345
Дальнереченский МР	1	163	163	163
Кировский МР	1	380	380	380
Лесозаводский ГО	3	247	320	454
Михайловский МР	4	80	687	1419
Надеждинский МР	12	159	862	2006
Находкинский ГО	6	441	2209	4613
Октябрьский МР	2	229	503	777
Партизанский МР	4	167	344	703
Уссурийский ГО	11	220	667	2713

Хорольский МР	1	49	49	49
Черниговский МР	2	61	73	84
Шкотовский МР	3	133	726	1198

Рассматриваемый сегмент относительно развит в Артемовском ГО, Владивостокском ГО, Надеждинском МР, Уссурийском ГО. В других районах Приморского края рынок купли-продажи земельных участков в рассматриваемом сегменте слабо развит или вообще отсутствует.

Цены предложений купли-продажи сегмента «Производственная деятельность» не включает в себя цены земельных участков с кодом расчета вида использования 06:000, 03:011, 06:010, 06:011, 06:072, 06:080, 07:012, 07:020, 08:031, 10:012 и 11:030. Информация о предложениях/сделках купли-продажи и аренде для земельных участков с такими кодами расчета вида использования отсутствует.

Таблица 22– Удельные показатели рыночной цены земельных участков для сегмента «Транспорт»

Муниципальное образование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена, руб./ кв. м	Средняя цена, руб./ кв. м	Максимальная цена, руб./ кв. м
Артемовский ГО	3	489	1229	2500
Владивостокский ГО	18	577	5523	10546
ГО Большой Камень	1	2333	2333	2333
Михайловский МР	1	1125	1125	1125
Надеждинский МР	1	10417	10417	10417
Находкинский ГО	1	306	306	306
Уссурийский ГО	4	577	1564	2103

Рассматриваемый сегмент относительно развит только во Владивостокском ГО. В других районах Приморского края рынок купли-продажи земельных участков в рассматриваемом сегменте слабо развит или вообще отсутствует.

Таблица 23– Удельные показатели рыночной цены земельных участков для сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство»

Муниципальное образование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена, руб./ кв. м	Средняя цена, руб./ кв. м	Максимальная цена, руб./ кв. м
Владивостокский ГО	11	460	1701	10031
Лесозаводский ГО	1	864	864	864
Надеждинский МР	1	400	400	400
Находкинский ГО	1	2726	2726	2726

Ольгинский МР	3	68	139	200
Хасанский МР	1	367	367	367
Черниговский МР	1	700	700	700

Рассматриваемый сегмент относительно развит только во Владивостокском ГО. В других районах Приморского края рынок купли-продажи земельных участков в рассматриваемом сегменте слабо развит или вообще отсутствует.

Таблица 24– Удельные показатели рыночной цены земельных участков для сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»

Муниципальное образование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена, руб./ кв. м	Средняя цена, руб./ кв. м	Максимальная цена, руб./ кв. м
Анучинский МР	10	54	148	267
Арсеньевский ГО	52	35	442	1300
Артемовский ГО	653	110	715	3409
Владивостокский ГО	873	250	3636	36667
ГО Большой Камень	64	50	439	1267
ГО ЗАТО г.Фокино	30	50	388	1465
Дальнегорский ГО	5	158	219	303
Дальнереченский ГО	5	80	435	1278
Кавалеровский МР	3	111	131	167
Кировский МР	8	66,67	159	222
Лазовский МР	5	87	522	1061
Лесозаводский ГО	3	583	977	1431
Михайловский МР	36	40	266	987
Надеждинский МР	1074	63	673	4479
Находкинский ГО	309	75	616	2602
Октябрьский МР	10	42	212	567
Ольгинский МР	6	100	414	1294
Партизанский ГО	15	33	270	758
Партизанский МР	165	43	302	1151
Пограничный МР	5	221	410	583
Спасский ГО	4	225	461	718
Спасский МР	11	40	236	611
Уссурийский ГО	309	71	594	2750
Ханкайский МР	8	100	345	680
Хасанский МР	152	36	511	1818
Хорольский МР	4	125	181	265
Черниговский МР	12	41	257	900
Чугуевский МР	2	318	442	567

Шкотовский МР	88	45	275	712
Яковлевский МР	9	28	139	524

Рассматриваемый сегмент хорошо развит в Артемовском ГО, Владивостокском ГО, ГО Большой Камень, Надеждинском МР, Находкинском ГО, Партизанском ГО, Уссурийском ГО, Хасанском МР и относительно развит в Арсеньевском ГО, ГО ЗАТО г. Фокино, Шкотовском МР, Михайловском МР. В других районах Приморского края рынок купли-продажи земельных участков в рассматриваемом сегменте слабо развит или вообще отсутствует.

Для расчета 10 сегмента «Использование лесов» доходным подходом необходимо собрать информацию о стоимости 1 куб. м. древесины. Специалистами КГБУ «ЦКО» был произведен сбор информации о состоявшихся аукционах по договорам купли-продажи лесных насаждений с субъектами малого и среднего предпринимательства на территории Приморского края. Для выявления такой информации специалистами КГБУ «ЦКО» изучили аукционы по договорам купли-продажи лесных насаждений на сайте <http://tu25.rosim.ru> в количестве 79 состоявшихся аукционов, а также информацию предоставил Департамент лесного хозяйства по Приморскому краю в количестве 36 договора купли-продажи (сведения приведены в Приложении 1.8). После проведения анализа предоставленной информации, исключаются повторяющиеся аукционы, а также аукционы, удельная цена продажи по которым значительно отличается от рыночных данных. В результате были выбраны 72 договора, на основании которых в дальнейшем происходит расчет рыночной цены 1 куб. м. древесины.

Средняя рыночная цена 1 куб. м. древесины по всем представленным лесничествам составляет 644,06 руб. без учета НДС. Рассчитать рыночную цену 1 куб. м. древесины по каждому лесничеству не представляется возможным, т.к. по некоторым лесничествам отсутствует такая информация. Подробный расчет представлен в табличной форме ниже.

Таблица 25- Сбор информации об аренде земельных участков с кодом расчета использования 01:120 «Пчеловодство в целом»

№ п/п	Наименование лесничества	Номер договора аренды	Перечень кварталов	Перечень выделов	Вид использования	Кадастровый номер участка (при наличии)	Общая площадь по договору, га	Арендная ставка в год по договору аренды, руб.	Арендная ставка в год, руб./ 1га	Источник информации
1	Арсеньевское	41/38	79	19	пасека	не присвоен	0,2	1 678,37	8391,85	Департамент лесного хозяйства по Приморскому краю (письмо от 12.12.2018 г. Исх. №38-05-54/5918, сведения приведены в Приложении 1.8)
2	Арсеньевское	46/38	30	32	пасека	не присвоен	1	1 014,85	1014,85	
3	Арсеньевское	48/38	21	часть выдела 20	пасека	не присвоен	0,7	507,40	724,86	
4	Арсеньевское	49/38	15	часть выдела 63	пасека	не присвоен	0,15	903,15	6021,00	
5	Арсеньевское	50/38	32	часть выдел 4	пасека	не присвоен	1,2	3 837,47	3197,89	
6	Арсеньевское	51/38	20	часть выдела 53	пасека	не присвоен	1	4 921,09	4921,09	
7	Арсеньевское	52/38	36	часть выдела 8	пасека	не присвоен	0,22	903,15	4105,23	
8	Арсеньевское	53/28	36	8	пасека	не присвоен	0,22	903,15	4105,23	

№ п/п	Наименование лесничества	Номер договора аренды	Перечень кварталов	Перечень выделов	Вид использования	Кадастровый номер участка (при наличии)	Общая площадь по договору, га	Арендная ставка в год по договору аренды, руб.	Арендная ставка в год, руб./ 1га	Источник информации
9	Арсеньевское	54/38	39	часть выдела 7	пасека	не присвоен	0,3	1528,28	5094,27	
10	Дальнереченское	36/38	44	часть выдела 2,3	ведение сельского хозяйства (пчеловодство)		0,43	2 595,22	6 035,40	
11	Дальнереченское	8/38 от 29.07.2008г.	49	часть выдела 6	ведение сельского хозяйства (пчеловодство)		0,4	1 775,97	4 439,93	
12	Дальнереченское	9/38 от 29.07.2008г.	44	части выделов 2,3	ведение сельского хозяйства (пчеловодство)		0,43	2549,87	5 929,93	
13	Верхне- Перевальнинское	32/38 от 19.11.2008	35	часть выдела 13	ведение сельского хозяйства(пчеловодство)		0,5000	2 536,94	5073,88	
14	Верхне- Перевальнинское	34/38 от 03.12.2008	19	часть выдела 10	ведение сельского хозяйства(пчеловодство)		1,5000	5135,51	3423,673333	

№ п/п	Наименование лесничества	Номер договора аренды	Перечень кварталов	Перечень выделов	Вид использования	Кадастровый номер участка (при наличии)	Общая площадь по договору, га	Арендная ставка в год по договору аренды, руб.	Арендная ставка в год, руб./ 1га	Источник информации
15	Верхне- Перевальнинское	32/38 от 17.03.2010	108	часть выдела 29	ведение сельского хозяйства(пчеловодство)		1,0000	2 536,94	2536,94	

Представленные договоры аренды были заключены в разные годы с 2008 года, но на дату оценки договоры актуальные и рассматриваемые земельные участки сдаются в аренду по стоимости указанной в таблице. Поэтому можно считать, что информация, отраженная в таблице, соответствует на дату оценки.

Таблица 26- Сбор информации об аренде земельных участков с кодом расчета использования 05:030 «Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова»

№ п/п	Наименование лесничества	Номер договора аренды	Перечень кварталов	Перечень выделов	Вид использования	Кадастровый номер участка (при наличии)	Общая площадь по договору, га	Арендная ставка в год по договору аренды без учета НДС, руб.	Арендная ставка в год без учета НДС, руб./1га.	Источник информации
1	Арсеньевское	24/36	Варвар. - 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38; Сольн - 1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 19, 20, 25, 26, 27; Виноград - 1, 3, 4, 30, 32	16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 5, 6, 11, 12, 15, 16, 17, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 18-36, 22-30	охот. хоз.	не присвоен	26898	1 121,23	0,04	Департамент лесного хозяйства по Приморскому краю (письмо от 12.12.2018 г. Исх. №38-05-54/5918, сведения приведены в Приложении 1.8)
2	Владивостокское	21/36 от 01.10.2012	25-27,39-52, 60-69,74	все	Осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства		3578	169,51	0,05	
3	Владивостокское	22/36 от 31.2015	110,120,121, 128,85-89, 99-102, 111-114, 122-127, 129-	все	Осуществление видов деятельности в сфере		8861,495	417,37	0,05	

№ п/п	Наименование лесничества	Номер договора аренды	Перечень кварталов	Перечень выделов	Вид использования	Кадастровый номер участка (при наличии)	Общая площадь по договору, га	Арендная ставка в год по договору аренды без учета НДС, руб.	Арендная ставка в год без учета НДС, руб./ 1га.	Источник информации
			135, 137-146, 76-80, 90- 93,103,105, 150,153,154, 171,176,		охотничьег о хозяйства					
4	Владивосто кское	5/36 от 30.12.200 8	36-38, 56,58- 60,77, 79-85	все	Осуществл ение видов деятельнос ти в сфере охотничьег о хозяйства		6560	308,98	0,05	
5	Кавалеровс кое	19/36	8-65, 66 (1-6, 10), 68, 69, 109-149		ведение охотничьег о хозяйства		117429,5	5 530,93	0,05	
6	Тернейское	12/36 от 30.12.200 8	Пластунское № 56-228, 235-243, 245- 267; Тернейское № 1-247, 275- 277, 285-348;	в.3- 13,15,17,1 8 кв.101 в.1,3,7,10, 11,15,17- 21 кв.102 в.4- 8,10,12,14 ,16-25,27- 29 кв.142 в.1- 3,9,10,12,	ведение охотничьег о хозяйства		249 016,5	11 729,00	0,05	

№ п/п	Наименование лесничества	Номер договора аренды	Перечень кварталов	Перечень выделов	Вид использования	Кадастровый номер участка (при наличии)	Общая площадь по договору, га	Арендная ставка в год по договору аренды без учета НДС, руб.	Арендная ставка в год без учета НДС, руб./ 1га.	Источник информации
				14 кв.144 в.1-6,9- 11,15-17 кв.276 в.1-3,5- 9,11- 14,18- 20,22- 26,28- 35,37-44 кв.277						
7	Тернейское	13/36 от 30.12.2008	№ 1-595		ведение охотничьего хозяйства		348 400	15 950,00	0,05	
8	Тернейское	9/36 от 30.12.2008	Светлинское № 219- 229,240- 413,477-540; Усть- Соболевское № 1-356; Амгинское № 1-262		ведение охотничьего хозяйства		601 300	28 323,00	0,05	
9	Уссурийское	1/36 09.04.2009	67-76, 79-81, 83-87, 110- 117,		ведение охотничьего хозяйства	3/1105008- 2009-01	21128	995,13	0,05	

№ п/п	Наименование лесничества	Номер договора аренды	Перечень кварталов	Перечень выделов	Вид использования	Кадастровый номер участка (при наличии)	Общая площадь по договору, га	Арендная ставка в год по договору аренды без учета НДС, руб.	Арендная ставка в год без учета НДС, руб./ 1га.	Источник информации
10	Уссурийское	1/36 от 07.04.2008	14,16-19,23- 26,29, 32-35, 37,39, 44-51 52,-56		ведение охотничьего хозяйства	1/1105025- 2008-03	15081	20 852,79	1,38	
11	Уссурийское	114/45 от 09.09.2008	65,79,390,95,1 09	выд. част. 2,3,8,15; выд. част. 4,11,12,21 ; выд. част.2,6,7, 10,17,18; выд. част. 2,12,21; выд. част. 4,5,12,13	ведение охотничьего хозяйства	7/1105033- 2008-09	4,34	71 481,08	16 470,29	
12	Уссурийское	20/36 от 04.03.2014	23-30, 34-107		ведение охотничьего хозяйства	51/105015- 2013-09	30527	1 437,83	0,05	
13	Уссурийское	70/41 от 15.07.2011	82	части выделов 8,9	ведение охотничьего хозяйства	18/1105033- 2011-05	1	54 378,52	54 378,52	
14	Уссурийское	б/н от 30.10.2012	3,6,9,10	(за исключением части выделов	ведение охотничьего хозяйства	49/1105015- 2012-07	2534	119,34	0,05	

№ п/п	Наименование лесничества	Номер договора аренды	Перечень кварталов	Перечень выделов	Вид использования	Кадастровый номер участка (при наличии)	Общая площадь по договору, га	Арендная ставка в год по договору аренды без учета НДС, руб.	Арендная ставка в год без учета НДС, руб./ 1га.	Источник информации
				1,4,6) (за исключением части выделов 15,16,32,3 3,34,3541) (за исключением выдела 2)						
15	Чугуевское	23/36 от 11.09.201 4 г.	кв.197- 207,210,214,21 5,220- 226,229,230,23 1		ведение охотничьего хозяйства	нет информации	17685	832,96	0,05	
16	Верхне- Перевальни нское	1/36 от 08.02.201 2	1-91,93- 97,117-125		осуществле ние видов деятельнос ти в сфере охотничье хозяйства		84 000	3956,96	0,05	
17	Верхне- Перевальни нское	10/36 от 30.12.200 8	1-265		осуществле ние видов деятельнос ти в сфере охотничьего хозяйства		302 000	14475,96	0,05	

№ п/п	Наименование лесничества	Номер договора аренды	Перечень кварталов	Перечень выделов	Вид использования	Кадастровый номер участка (при наличии)	Общая площадь по договору, га	Арендная ставка в год по договору аренды без учета НДС, руб.	Арендная ставка в год без учета НДС, руб./ 1га.	Источник информации
18	Верхне- Перевальни нское	15/36 от 30.12.200 8	1-33,36- 42,51,67-73;		осуществле ние видов деятельнос ти в сфере охотничьег о хозяйства		101 824	3108,69	0,03	

Представленные договоры аренды были заключены в разные годы с 2008 года, но на дату оценки договоры актуальные и рассматриваемые земельные участки сдаются в аренду по стоимости указанной в таблице. Поэтому можно считать, что информация, отраженная в таблице, соответствует на дату оценки.

Источник информации: проект отчета № 03-11/3 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Приморского края (КГБУ «ЦКО»)

Экономическое обоснование и расчёт ставок Сап в разрезе категорий земель, категорий арендаторов и видов разрешённого использования земельных участков.

Ставки арендной платы Сап за земельные участки рассчитаны с учётом местоположения и категории земель, вида разрешённого использования земельного участка, категории арендатора, уставленных в соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации, Пожарского муниципального района Приморского края. Базой арендной платы является кадастровая стоимость земельных участков.

Экономическое обоснование ставок Сап для земельных участков категории сельскохозяйственного использования

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" классификатором установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков:

Таблица № 27.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
1	2	3
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-	1.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
	1.6	
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	1.5
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11	1.7
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных	1.8

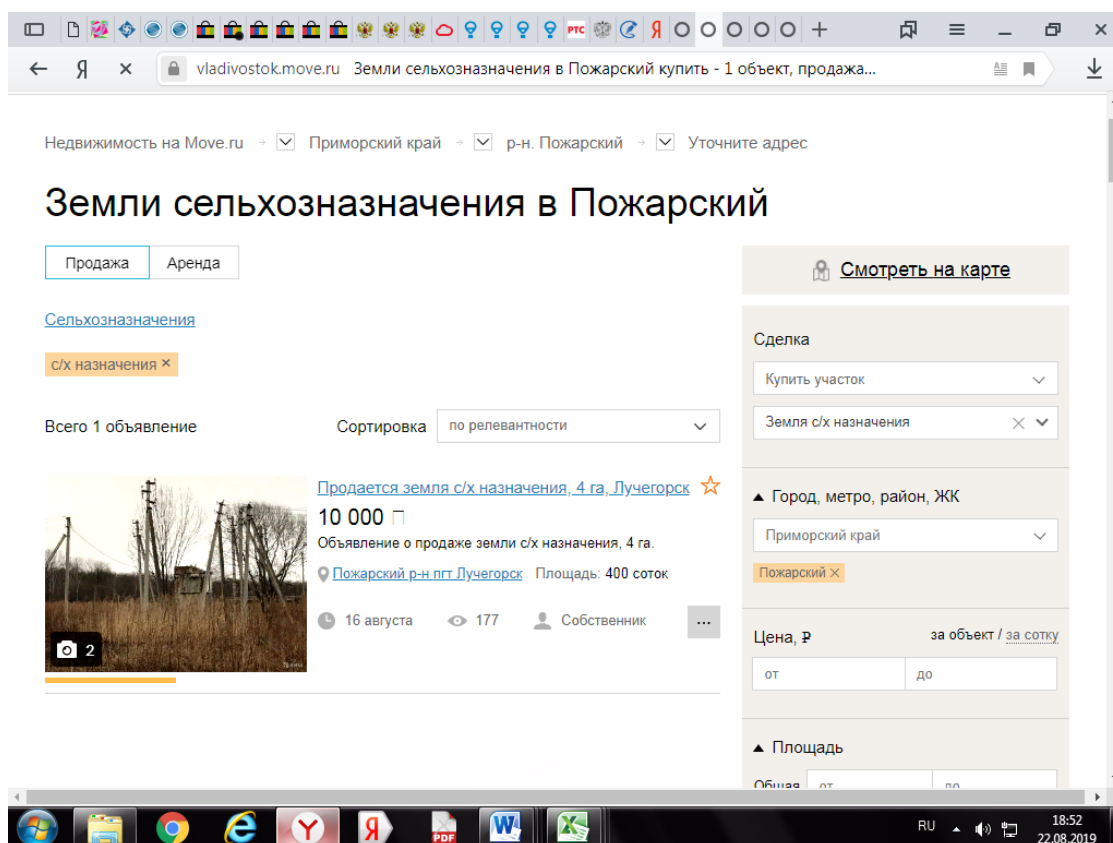
Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
	животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.9
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции	1.12

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
	пчеловодства	
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18

Исполнителем были изучены данные , размещенные в средствах периодической печати, сети Internet и были выявлены следующие объекты аналоги- земельные участки категории – земли сельскохозяйственного назначения:

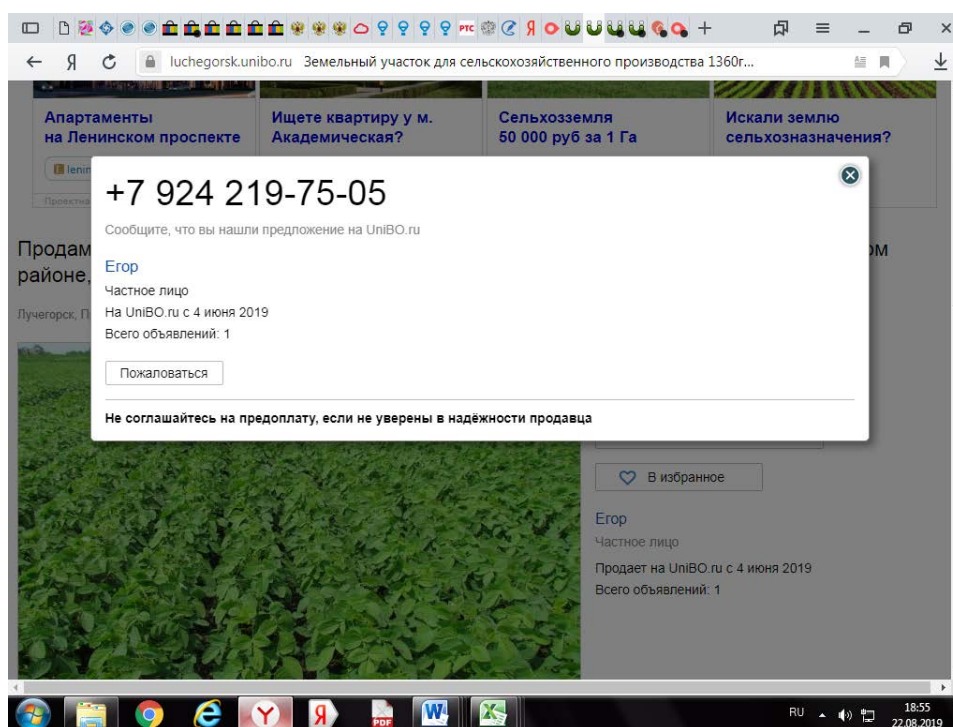
Аналог №1.

https://vladivostok.move.ru/pojarskiy_234634/zemelnie_uchastki/prodazha_zemli_selhoz_naz_nacheniya/



Аналог №2.


<https://luchegorsk.unibo.ru/m16651924/prodam-zemelnyy-uchastok-dlya-selskohozyaystvennogo-proizvodstva-1360ga-v-pozharskom.htm>



luchegorsk.unibo.ru Земельный участок для сельскохозяйственного производства 1360г...

Продам земельный участок для сельскохозяйственного производства 1360га в Пожарском районе, Лучегорск

Лучегорск, Приморский край | 04.06.2019 в 17:12 | Просмотров: 170 | ID: 16651924



+7 924 219-75-05

Отправить сообщение

В избранное

Егор
Частное лицо
Продает на Unibo.ru с 4 июня 2019
Всего объявлений: 1

https://www.unibo.ru/foto/message_fotos/4511/45117878/foto_largest.jpg

luchegorsk.unibo.ru Земельный участок для сельскохозяйственного производства 1360г...

Пожаловаться


Тип предложения: Продам Водопрвод: Да
Площадь участка: 136000 сот. Расстояние до города: 10 км
Электричество: Да

Адрес: Лучегорск, Россия, Приморский край, Пожарский район [Показать на карте](#)

-Участок 528га находится около с.Пожарское рядом с трассой М-60(в собственности).
440 га- (25:15:010701:1594)
88 га- (25:15:010701:1611)
Земли ранее принадлежали совхозу, регулярно удобрялись навозом, известковались. Земля очень плодородная, на настоящий момент обработано более 90 процентов. Обрабатывается 4 года, севооборот соблюдался.

- Участок 289,9 га (25:15:010301:1822) находится около поворота на с. ласточка 700 метров от трассы М-60(в собственности). В течении 5 лет не обрабатывался, 85 процентов дерн, 15 процентов редкий кустарник.

-Участок 543 га (25:15:000000:6115) находится с.Нагорное. Земли ранее принадлежали совхозу, регулярно удобрялись навозом, известковались. На данный момент обработано 60 процентов, 40 процентов залежь ,обработывалась 4 года назад.
Продаётся вместе с участком 12,4га(рядом с 25:15:000000:6115) на нем две фермы по 200 голов 1200кв.м и 1770кв.м(можно использовать под склад), хозяйство 250кв.м(можно использовать под офисное и жилое помещение), кормоцех, подведено электричество, подъездные пути в



RU 18:55 22.08.2019

luchegorsk.unibo.ru Земельный участок для сельскохозяйственного производства 1360г...

Тип предложения: **Продам** Водопровод: **Да**

Площадь участка: **136000 сот.** Расстояние до города: **10 км**

Электричество: **Да**

Адрес: **Лучегорск, Россия, Приморский край, Пожарский район** [Показать на карте](#)

-Участок 528га находится около с.Пожарское рядом с трассой М-60(в собственности).
440 га- (25:15:010701:1594)
88 га- (25:15:010701:1611)
Земли ранее принадлежали совхозу, регулярно удобрялись навозом, известковались. Земля очень плодородная, на настоящий момент обработано более 90 процентов. Обрабатывается 4 года, севооборот соблюдался.

- Участок 289,9 га (25:15:010301:1822) находится около поворота на с. ласточка 700 метров от трассы М-60(в собственности). В течении 5 лет не обрабатывался, 85 процентов дерн, 15 процентов редкий кустарник.

-Участок 543 га (25:15:000000:6115) находится с.Нагорное. Земли ранее принадлежали совхозу, регулярно удобрялись навозом, известковались. На данный момент обработано 60 процентов, 40 процентов залежь ,обрабатывалась 4 года назад.
Продаётся вместе с участком 12,4га(рядом с 25:15:000000:6115) на нем две фермы по 200 голов 1200кв.м и 1770кв.м(можно использовать под склад), хозпомещение 250кв.м(можно использовать под офисное и жилое помещение), кормоцех, подведено электричество, подъездные пути в отличном состоянии.

Контактное лицо: **Егор**
E-mail: **ego125rus@mail.ru**




www.avito.ru Участок 1360 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Приморс...

Все объявления в Приморском крае / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) [Назад](#) [Следующее](#)

Участок 1360 га (СНТ, ДНП)

100 000 ₽

[Добавить в избранное](#) Размещено сегодня в 07:46



Показать телефон
8 924 XXX-XX-XX

Написать сообщение

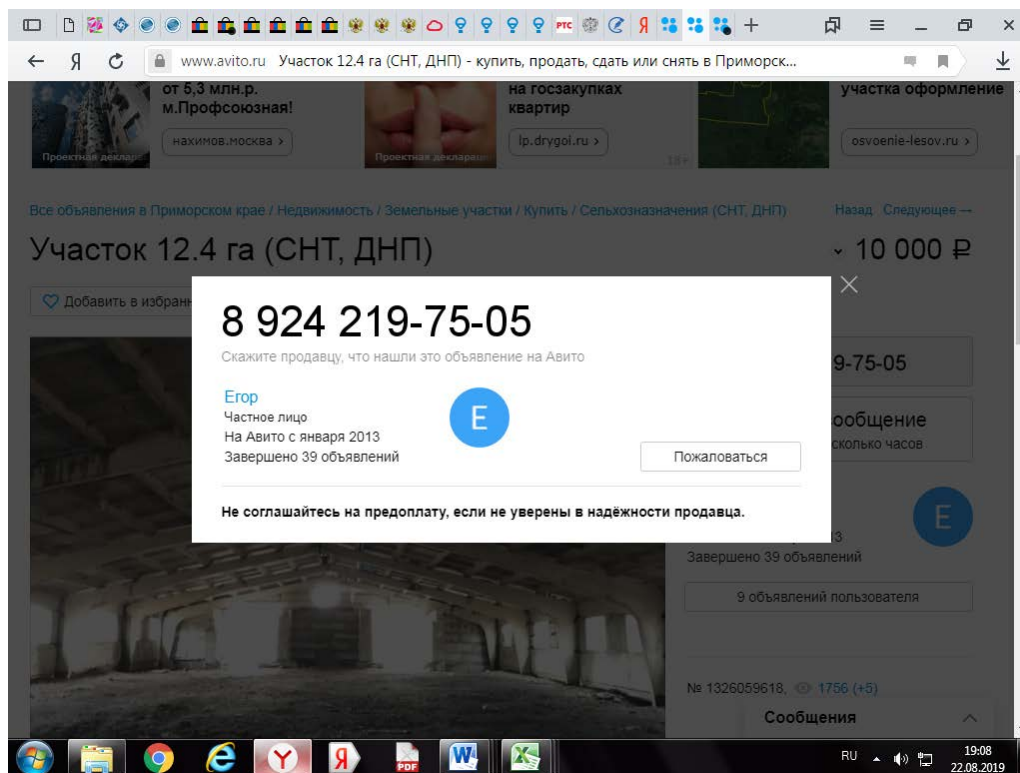
Егор
Частное лицо
На Авито с января 2013
Завершено 39 объявлений

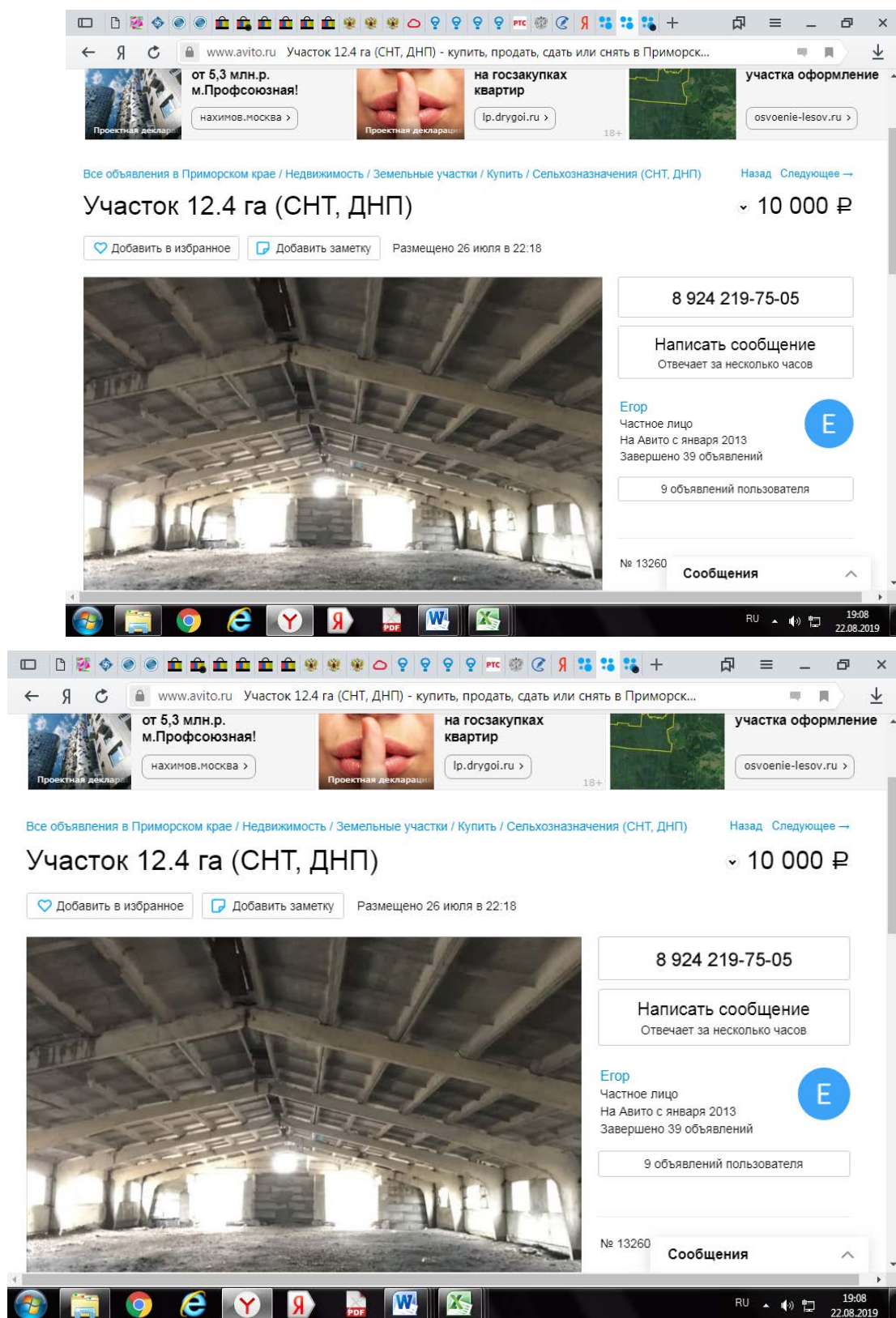
9 объявлений пользователя

№ 1119663252, 2834 (+28)

Аналог 3.

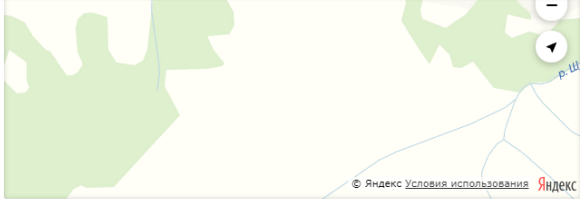
https://www.avito.ru/luchegorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.4_ga_snt_dnp_1326059618





www.avito.ru Участок 12.4 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Приморск...

Участок 12.4 га (СНТ, ДНП) 10 000 ₽ Егор 8 924 219-75-05 Написать сообщение



Участок 12.4 га 25:15:000000:6115 рядом, на нем две фермы по 200 голов 1200 кв. м и 1770 кв. м (можно использовать под склад), хозяйственное 250 кв. м, кормоцех, водонапорная башня, подведено электричество, подъездные пути в отличном состоянии. Возможна продажа с землей сельхоз назначения до 1500 га, находится все возле федеральной трассы в 11 км. Земли ранее принадлежали совхозу, регулярно удобрялись навозом, известковались. На данный момент обработано 60 процентов, 40 процентов залежь, обрабатывалась 4 года назад.

Все в собственности!

ВКонтакте Одноклассники Facebook Twitter Google+ Telegram

Пожаловаться

Сообщения

Пожалуйста, соблюдайте правила поведения

Аналог 4.

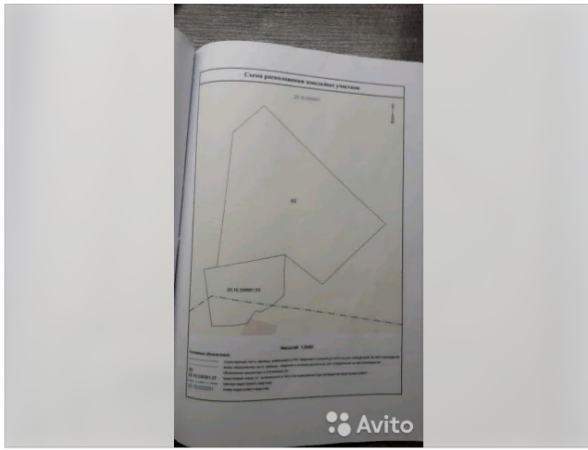
https://www.avito.ru/tavrichanka/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_snt_dnp_1455264442

www.avito.ru Участок 40 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Приморско...

Все объявления в Приморском крае / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 40 га (СНТ, ДНП) 1 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 19 августа в 16:55



8 962 216-85-35

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Мария
Частное лицо
На Авито с января 2018
Завершено 18 объявлений

13 объявлений пользователя

№ 1455264442, 914 (+7)

Квартиры в районе Южное Бутово

Сообщения

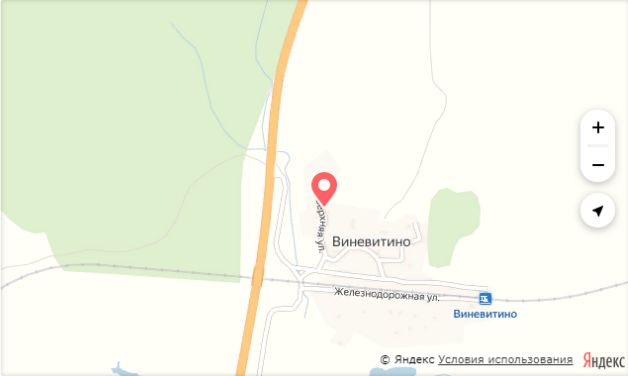
www.avito.ru Участок 40 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Приморско...

Участок 40 га (СНТ, ДНП) 1 500 000 ₽ Мария 8 962 216-85-35 Написать сообщение

Площадь: 4000 сот.; Расстояние до города: 88 км

железнодорожная станция Виневетино, Надеждинский район, Приморский край, Верхняя улица

Скрыть карту ^



Продаётся земельный участок. Надеждинский район, со. Веневетино. Участок на возвышенности, проведено электричество. Все документы в наличии, земля в собственности. Вокруг активно строятся дома. В 100 метрах от федеральной трассы. Реальному покупателю торг. Обмен на автомобиль и спец технику.

Проектная декларация на рекламируемом сайте. Застройка...

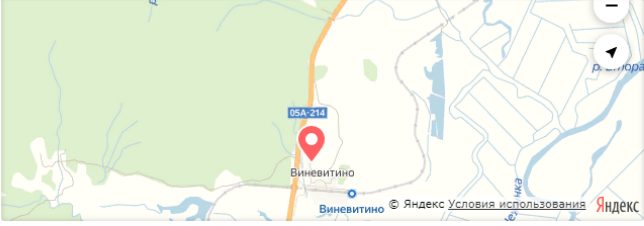
Апартаменты на Ленинском проспекте

leninsky38.ru

Сообщения

www.avito.ru Участок 40 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Приморско...

Участок 40 га (СНТ, ДНП) 1 500 000 ₽ Мария 8 962 216-85-35 Написать сообщение

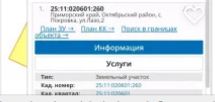




Продаётся земельный участок. Надеждинский район, со. Веневетино. Участок на возвышенности, проведено электричество. Все документы в наличии, земля в собственности. Вокруг активно строятся дома. В 100 метрах от федеральной трассы. Реальному покупателю торг. Обмен на автомобиль и спец технику.

ВКонтакте, Одноклассники, Facebook, Twitter, Google+, Email

Пожаловаться

Похожие объявления

Купите участок

А у нас в поселке газ! Скидка до 70% на земельные участки в КП «Октава»! Успей купить!

octava...

Сообщения

Аналог 5.

https://www.avito.ru/razdolnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_1582595899


www.avito.ru Участок 12 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Приморско...

Все объявления в Приморском крае / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 12 га (СНТ, ДНП)

350 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 12 августа в 15:18



8 924 727-91-81

Написать сообщение

Андрей
Частное лицо
На Авито с ноября 2016
Завершено 3 объявления

4 объявления пользователя

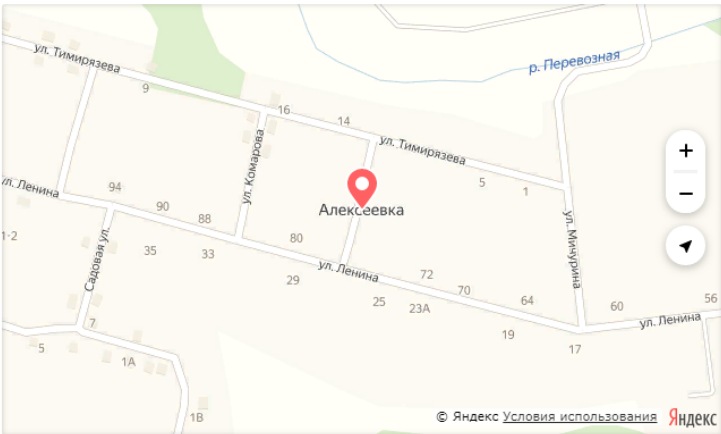
№ 1582595899, 1651 (+7)

Сообщения

Участок 12 га (СНТ, ДНП) 350 000 ₽ Андрей 8 924 727-91-81 Написать сообщение

Площадь: 1200 сот.; Расстояние до города: 68 км

Приморский край, поселок Алексеевка [Скрыть карту ^](#)



Продам несколько земельных участков, как смежных между собой, так и раздельных. От 12 до 15 сот все вопросы по тел так же можно приобрести 54 участка полностью. При желании так же можно приобрести участок 10 на

ХРУСТЕАМ ПО ПОЛНОЙ!
Оцени обилие вкусов

Яндекс.Директ

Апартменты на Ленинском проспекте

Роскош Сообщения

Аналог 6.

https://www.avito.ru/ussuriysk/zemelnye_uchastki/uchastok_70_ga_snt_dnp_869439767


www.avito.ru Участок 70 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Приморско...

Все объявления в Приморском крае / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) [Назад](#) [Следующее](#) →

Участок 70 га (СНТ, ДНП)

300 000 ₽

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
 Размещено 12 августа в 15:37



8 914 656-55-47

Написать сообщение

Алёна
Частное лицо
На Авито с февраля 2012

5 объявлений пользователя

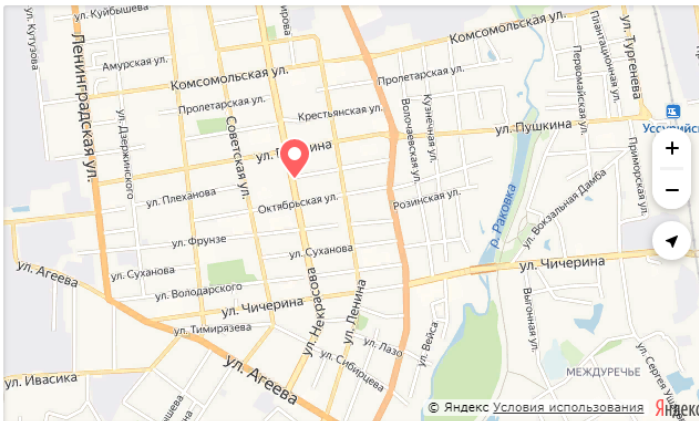
№ 869439767, 5396 (+7)

Сообщения


Участок 70 га (СНТ, ДНП) 300 000 ₽ **Алёна** 8 914 656-55-47 Написать сообщение

Площадь: 7000 сот.; Расстояние до города: 18 км

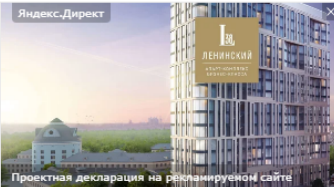
Приморский край, Уссурийск [Скрыть карту](#)



Продам землю - 7,8 га по кадастровой стоимости, документы оформлены. Р-он с. Борисовки - Кугуки.



ХРУСТЕАМ ПО ПОЛНОЙ!
Оцени обилие вкусов



Апартаменты на Ленинском проспекте

Роскош от Крей

Сообщения



Корректировка на торг при продаже принята по данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», 2018 год, г.Нижний Новгород, изд-во ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» стр.140 в размере $(12,6+14,4+13,0+16,1)/4=14,03\%$.

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

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4%	17,8%

Таблица № 28. Экономическое обоснование ставок арендной платы за земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства (выращивание зерновых технических и прочих сельскохозяйственных культур) и для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, занятые объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства.

№ п/п	Аналог местоположение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб./кв.м.	Скидка на торг, %	Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./кв.м.	Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м. с учетом скидки на торг	Рзем
1	пгт.Лучегорск	40000	0,250	14,3	0,2143	1,34	0,0010715	0,005
2	пгт.Лучегорск	13600000	0,0074	14,3	0,0064	1,34	0,0000128	0,002
3	Пожарский район	124000	0,081	14,3	0,0695	1,34	0,000556	0,008
4	Приморский край	400000	3,75	14,3	3,21	1,34	0,01605	0,005
5	Приморский край	120000	2,92	14,3	2,50	1,34	0,01	0,004
6	Приморский край	700000	0,4286	14,3	0,3674	1,34	0,0025718	0,007
7	ИТОГО средневзвешенное значение	0,005 или 0,5%						

**В соответствии с ФСО №7 (Федеральный стандарт оценки №7, утв. Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 года п.11б) : определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;*

Экономическое обоснование ставок арендной платы за земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов, предназначенные для сельскохозяйственного использования:

- для огородничества

- под сенокосы

- под пастбища

- земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (приусадебный земельный участок)

Разница в рыночной стоимости между участками с видом разрешенного использования земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства (выращивание зерновых технических и прочих сельскохозяйственных культур) и для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, занятые объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства и земельных участков с видом разрешенного использования : для огородничества, под сенокосы, под пастбища, земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (приусадебный земельный участок) составляет 20%, таким образом Сап для земельных участков с видами разрешенного использования предназначенные для ведения сельского хозяйства и земельных участков с видом разрешенного использования : для огородничества, под сенокосы, под пастбища, земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (приусадебный земельный участок) составит : $0,5\% \cdot 1,2 = 0,6\%$.

ИТОГОВЫЙ ВЫВОД:

Таблица № 29.

N п/п	Разрешенное использование или целевое использование земельного участка	Ставка арендной платы Сап, %
1	земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства (выращивание зерновых технических и прочих сельскохозяйственных культур) и для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, занятые объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства	0,5
2	земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов, предназначенные для сельскохозяйственного использования:	
	- для огородничества	0,6

N п/п	Разрешенное использование или целевое использование земельного участка	Ставка арендной платы Сап, %
	- под сенокосы	0,6
	- под пастбища	0,6
	- земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (приусадебный земельный участок)	0,6

Экономическое обоснование и расчет ставок арендной платы Сап для земельных участков под зданиями гаражей, ГСК, индивидуальными гаражами, автостоянок Под зданиями гаражей, ГСК, индивидуальными гаражами, автостоянок, Под зданиями погребов, сараев

Для расчета ставки арендной платы Сап рассчитаем ставку капитализации Rзем.

Ставка капитализации

Ставка капитализации при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости определяется как сумма безрисковой ставки дохода, премии за риск вложения в недвижимость, премии за низкую ликвидность недвижимости, премии за инвестиционный менеджмент.

Формула модели кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$R = R_f + K + N + L + M,$$

где R – необходимая норма дохода на собственный капитал;

R_f – очищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка);

K – норма возврата капитала;

N – премия за риск вложения в недвижимость;

L – премия за низкую ликвидность недвижимости;

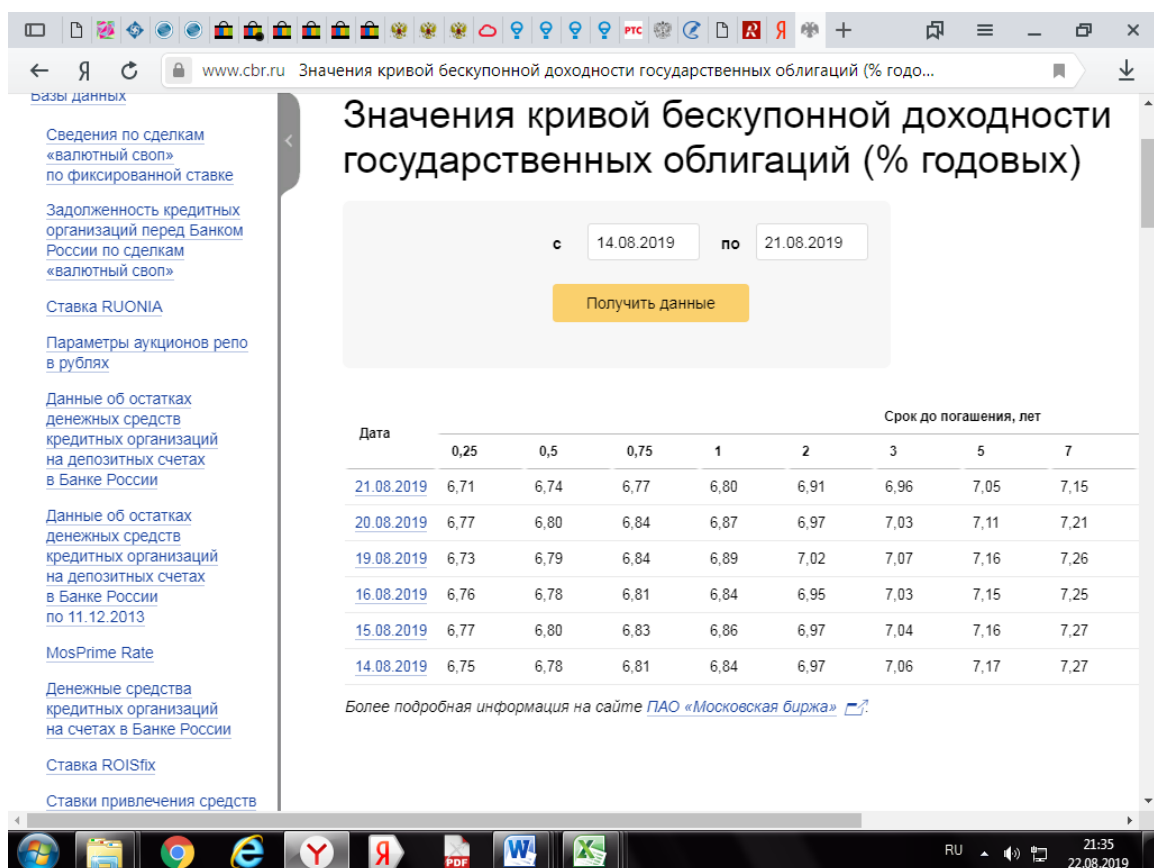
M – премия за инвестиционный менеджмент (качество управления).

Безрисковая ставка

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные составляющие процентной ставки.

Российские показатели берутся исходя из курсов ценных бумаг государственного займа или ставок по депозитам банков высшей категории надежности.

Безрисковая ставка принята на уровне средней доходности ОФЗ – 7,05 % (на 21.12.2018 г. источник: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).



Рассчитаем риски

Таблица 30

Виды риска		Уровень риска					Определение уровня риска
		1	2	3	4	5	
Премия за риск вложения в недвижимость, <i>N</i>							
1	Государственная гарантия возврата инвестиций		X				Нет правовой базы
2	Объемы инвестиций		X				Текущие
3	Кредитная политика банков		X				Доступность краткосрочных и долгосрочных кредитов
Количество наблюдений		0	3	3	0	0	
Взвешенный уровень риска		0	6	6	0	0	
Сумма весов		3					
Количество факторов		1					
Средневзвешенная величина		2					
Премия за инвестиционный менеджмент (качество управления), <i>M</i>							
1	Ключевая фигура		X				Нет зависимости от ключевой фигуры
2	Стратегия маркетинга		X				Нет данных
3	Финансовая структура		X				Нет данных
Количество наблюдений		0	3	0	0	0	
Взвешенный уровень риска		0	6	0	0	0	
Сумма весов		6					
Количество факторов		3					
Средневзвешенная величина		2					

Премия за низкую ликвидность недвижимости, L :

Таблица 31

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематические риски											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	1									
Несистематические риски											
Природные и антропогенные, чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный	1									
Недополучение арендных платежей	Динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	1									
Криминогенные факторы	Динамичный			1							
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный		1								
Количество наблюдений		5	4	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	8	3	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		16									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение риска		1,6									

Рассчитаем ставку капитализации

$R_f - 7,05\%$;

$N - 2,00\%$.

$M - 2,00\%$;

$L - 1,60\%$;

ИТОГО : 12,65% (округленно).

С учетом темпа роста 10,65 % в год ставка арендной платы составит $Cap = 12,65 - 10,65 = 2,0\%$.

ИТОГОВЫЙ ВЫВОД:

№ п/п	Разрешенное использование или целевое использование земельного участка	Ставка арендной платы Сап, %
1	Под зданиями гаражей, ГСК, индивидуальными гаражами, автостоянок	2,0
2	Под зданиями погребов, сараев	2,0

Для строительства гаражей, автостоянок, погребов, сараев ставка арендной платы Сап будет рассчитана в размере $2/3=0,7$ (округленно) с учетом сроков строительства 3 года.

Экономическое обоснование ставок арендной платы Сап для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, Для строительства объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

Для расчета ставки арендной платы Сап рассчитаем ставку капитализации Rзем.

Ставка капитализации

Ставка капитализации при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости определяется как сумма безрисковой ставки дохода, премии за риск вложения в недвижимость, премии за низкую ликвидность недвижимости, премии за инвестиционный менеджмент.

Формула модели кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$R = R_f + K + N + L + M,$$

где R – необходимая норма дохода на собственный капитал;

R_f – очищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка);

K – норма возврата капитала;

N – премия за риск вложения в недвижимость;

L – премия за низкую ликвидность недвижимости;

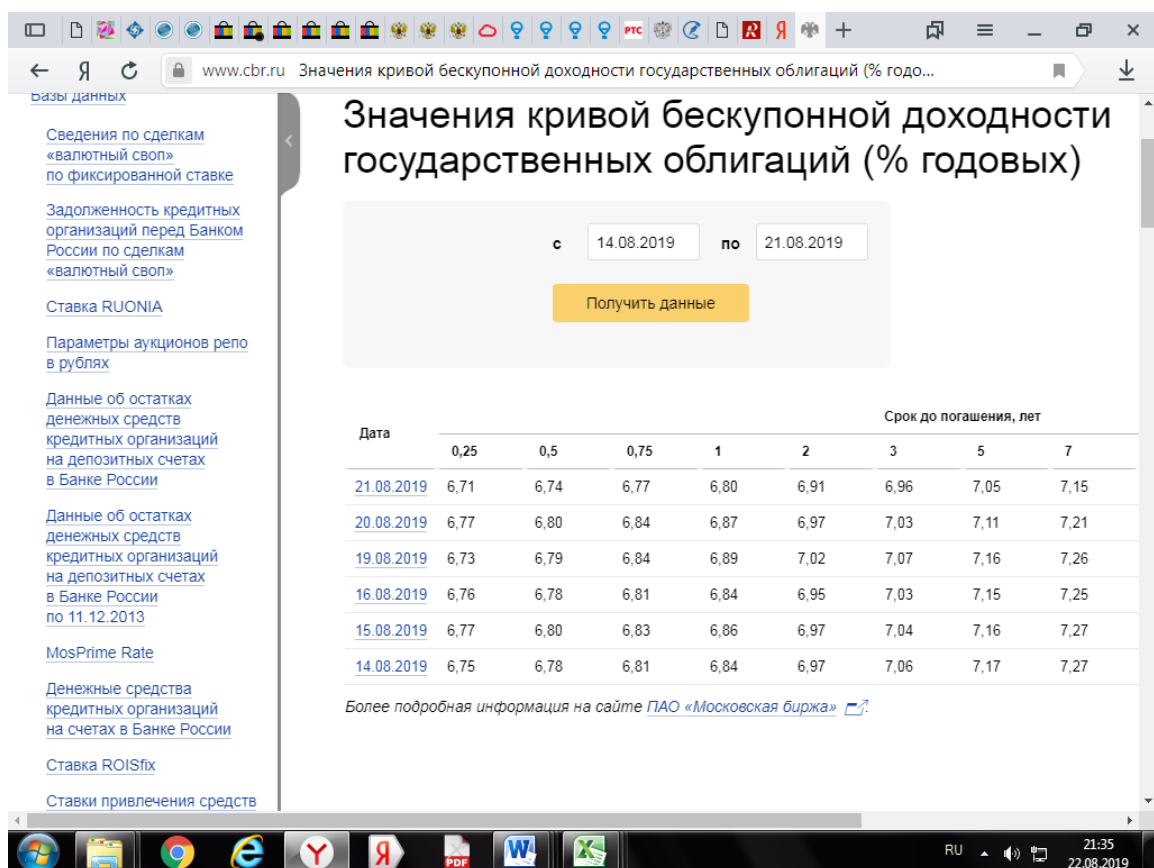
M – премия за инвестиционный менеджмент (качество управления).

Безрисковая ставка

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные составляющие процентной ставки.

Российские показатели берутся исходя из курсов ценных бумаг государственного займа или ставок по депозитам банков высшей категории надежности.

Безрисковая ставка принята на уровне средней доходности ОФЗ – 7,05 % (на 21.12.2018 г. источник: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).



Рассчитаем риски

Таблица 32

Виды риска		Уровень риска					Определение уровня риска
		1	2	3	4	5	
Премия за риск вложения в недвижимость, <i>N</i>							
1	Государственная гарантия возврата инвестиций		X				Нет правовой базы
2	Объемы инвестиций		X				Текущие
3	Кредитная политика банков		X				Доступность краткосрочных и долгосрочных кредитов
Количество наблюдений		0	3	3	0	0	
Взвешенный уровень риска		0	6	6	0	0	
Сумма весов		3					
Количество факторов		1					
Средневзвешенная величина		2					
Премия за инвестиционный менеджмент (качество управления), <i>M</i>							
1	Ключевая фигура		X				Нет зависимости от ключевой фигуры
2	Стратегия маркетинга		X				Нет данных
3	Финансовая структура		X				Нет данных
Количество наблюдений		0	3	0	0	0	
Взвешенный уровень риска		0	6	0	0	0	
Сумма весов		6					
Количество факторов		3					
Средневзвешенная величина		2					

Премия за низкую ликвидность недвижимости, L :

Таблица 33

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематические риски											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	1									
Несистематические риски											
Природные и антропогенные, чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный	1									
Недополучение арендных платежей	Динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	1									
Криминогенные факторы	Динамичный			1							
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный		1								
Количество наблюдений		5	4	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	8	3	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		16									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение риска		1,6									

Рассчитаем ставку капитализации

$R_f - 7,05\%$;

$N - 2,00\%$.

$M - 2,00\%$;

$L - 1,60\%$;

ИТОГО : 12,65% (округленно).

С учетом темпа роста 8,35 % в год ставка арендной платы составит $Cap = 12,65 + 8,35 = 21,0\%$.

Для земельных участков для строительства объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, с учетом сроков строительства – 3 года, ставка арендной платы составит $21\%/3=7\%$.

ИТОГОВЫЙ ВЫВОД:

N п/п	Разрешенное использование или целевое использование земельного участка	Ставка арендной платы Сап, %
1	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	21,0
2	Для строительства объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	7,0

Экономическое обоснование ставок арендной платы Сап для земельных участков, предназначенных для размещения :

N п/п	Разрешенное использование или целевое использование земельного участка	Ставка арендной платы Сап, %
7	для эксплуатации прочих промышленных предприятий, цехов	15,95
8	для эксплуатации прочих объектов материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	15,95
9	для строительства объектов промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок на период, предусмотренный проектом строительства	3,5
10	для строительства объектов промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок свыше периода, предусмотренного проектом строительства	15,95
18	Под производственными базами	15,95
19	Для строительства производственной базы	3,5

Коэффициент капитализации определяется как показатель, используемый для перевода величины стоимости в доход²⁹. Для определения коэффициента капитализации объектов аренды (земельного участка) могут использоваться следующие показатели, рассчитываемые для единого объекта недвижимости:

- коэффициент капитализации;
- коэффициент, обратный значению валового рентного мультипликатора.

²⁹ Что соответствует общепризнанному в рамках мирового оценочного сообщества определению ставки капитализации: «Capitalization rate- any rate used to convert income into value» (стр. 41, «The Dictionary of Real Estate Appraisal», 4th ed., 2002, Appraisal Institute).

Определение коэффициента рекапитализации объекта аренды при использовании коэффициента капитализации единого объекта недвижимости

Величина коэффициента рекапитализации для объекта аренды определяется на основе следующего уравнения:

$$КК_{\text{еон}} = КК_{\text{зу}} \times УВ_{\text{зу}} + (КК_{\text{зу}} + \text{норма возврата капитала}) \times (1 - УВ_{\text{зу}}), \text{ где:}$$

КК_{еон}- коэффициент капитализации единого объекта недвижимости, включающего объект аренды; КК_{зу}- коэффициент капитализации земельного участка;

ККул – коэффициент капитализации улучшений объекта аренды;

УВ_{зу} – удельный вес (доля) земельного участка (объекта аренды) в стоимости единого объекта недвижимости;

норма возврата капитала- требуемая ежегодная норма возмещения инвестиций в улучшения объекта аренды.

Ставка капитализации

Ставка капитализации при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости определяется как сумма безрисковой ставки дохода, премии за риск вложения в недвижимость, премии за низкую ликвидность недвижимости, премии за инвестиционный менеджмент.

Формула модели кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$R = R_f + K + N + L + M,$$

где R – необходимая норма дохода на собственный капитал;

R_f – очищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка);

K – норма возврата капитала;

N – премия за риск вложения в недвижимость;

L – премия за низкую ликвидность недвижимости;

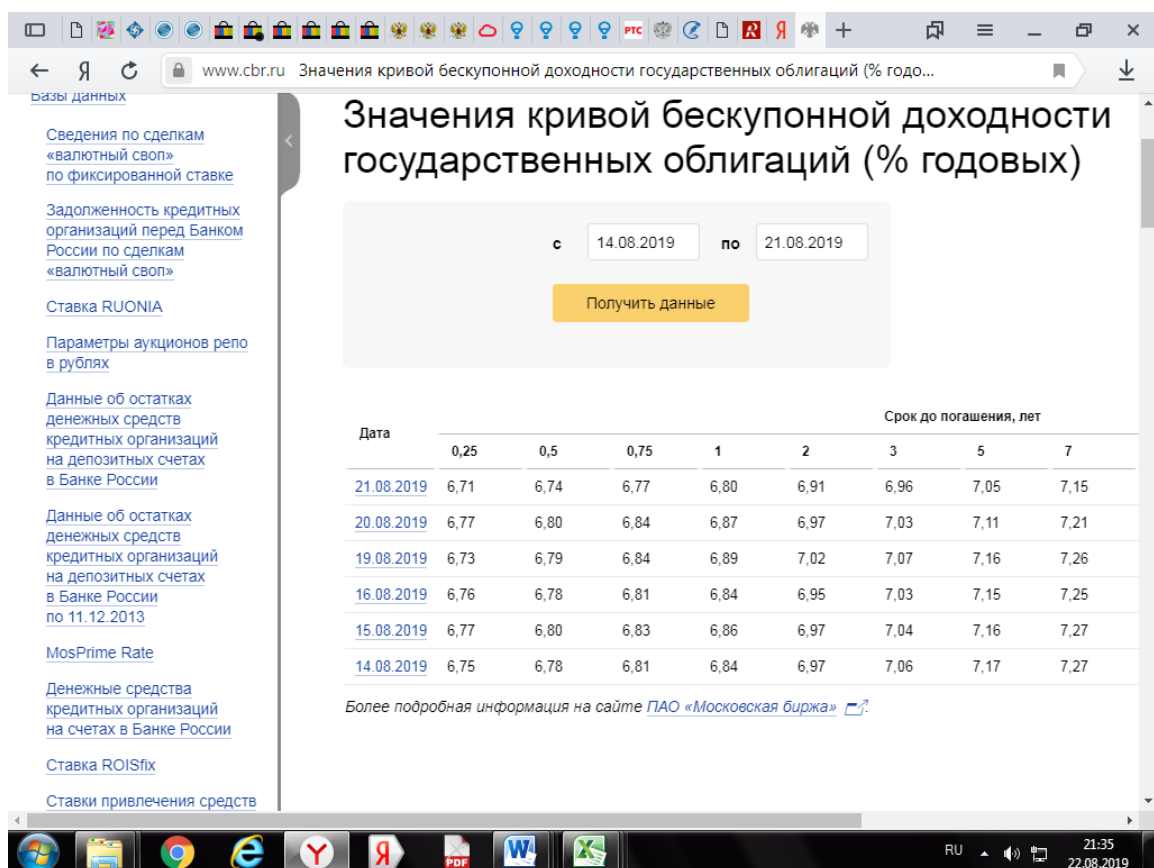
M – премия за инвестиционный менеджмент (качество управления).

Безрисковая ставка

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные составляющие процентной ставки.

Российские показатели берутся исходя из курсов ценных бумаг государственного займа или ставок по депозитам банков высшей категории надежности.

Безрисковая ставка принята на уровне средней доходности ОФЗ – 7,05 % (на 21.12.2018 г. источник: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).



Рассчитаем риски

Таблица 34

Виды риска		Уровень риска					Определение уровня риска
		1	2	3	4	5	
Премия за риск вложения в недвижимость, <i>N</i>							
1	Государственная гарантия возврата инвестиций		X				Нет правовой базы
2	Объемы инвестиций		X				
3	Кредитная политика банков		X				Доступность краткосрочных и долгосрочных кредитов
Количество наблюдений		0	3	3	0	0	
Взвешенный уровень риска		0	6	6	0	0	
Сумма весов		3					
Количество факторов		1					
Средневзвешенная величина		2					
Премия за инвестиционный менеджмент (качество управления), <i>M</i>							
1	Ключевая фигура		X				Нет зависимости от ключевой фигуры
2	Стратегия маркетинга		X				
3	Финансовая структура		X				Нет данных
Количество наблюдений		0	3	0	0	0	
Взвешенный уровень риска		0	6	0	0	0	
Сумма весов		6					
Количество факторов		3					
Средневзвешенная величина		2					

Премия за низкую ликвидность недвижимости, L :

Таблица 35

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематические риски											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	1									
Несистематические риски											
Природные и антропогенные, чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный	1									
Недополучение арендных платежей	Динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	1									
Криминогенные факторы	Динамичный			1							
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный		1								
Количество наблюдений		5	4	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	8	3	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		16									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение риска		1,6									

Рассчитаем ставку капитализации

$R_f - 7,05\%$;

$N - 2,00\%$.

$M - 2,00\%$;

$L - 1,60\%$;

ИТОГО : 12,65% (округленно).

Норма возврата капитала рассчитана следующим образом:

Типовая ситуация 1. (Традиционная модель Инвуда)

Традиционная модель Инвуда относится к ситуации, когда в качестве прогнозного периода выступает весь остаточный срок эксплуатации объекта, который заканчивается полной потерей стоимости оцениваемого объекта. Сформулируем основные допущения, при которых данная модель справедлива:

- Ожидаемый срок эксплуатации объекта **n** лет.
- В течение всего срока эксплуатации (прогнозного периода) объект приносит *постоянный доход*, равный **D**.
- Ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года.
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании срока эксплуатации (прогнозного периода) объект полностью утрачивает свою стоимость, т. е. будущая стоимость **FV_n = 0**.

В соответствии с методом дисконтирования текущая стоимость при сформулированных допущениях определяется следующим выражением

$$PV = D \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+r)^t} \quad (1)$$

Нетрудно показать, что выражение для текущей стоимости может быть представлено в виде:

$$PV(n, r) = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r}, \quad (2)$$

С использованием функции сложного процента **K₆(r,n)**, характеризующей взнос на амортизацию единицы, формула для текущей стоимости примет вид:

$$PV(n, r) = \frac{D}{K_6(r, n)} \quad (3)$$

С учетом того, что

$$K_6(r, n) = r + K_3(r, n) \quad (4)$$

где **K₃(r,n)** - фактор фонда возмещения, равный

$$K_3(r, n) = \frac{r}{(1+r)^n - 1} \quad (5)$$

получаем традиционную формулу для коэффициента капитализации:

$$R = K_6(r, n) = r + K_3(r, n) \quad (6)$$

которая приведена во всех книгах, в качестве основной формулы метода капитализации с возмещением капитала по модели Инвуда.

Фактор фонда возмещения **K3 (r,n)** характеризует величины платежей, которые при реинвестировании с доходностью *r* обеспечат накопление за период *n* лет суммы, равной единице. Данный элемент в формуле (4) отражает необходимость возмещения капитала, затраченного при приобретении и потерянного за ожидаемый срок эксплуатации.

Эти формулы достаточно широко используются в настоящее время при оценке недвижимости. Однако, если учесть допущения, которые лежат в ее основе, то к ее использованию следовало бы относиться с большей осторожностью.

Действительно, уже длительное время арендные ставки устойчиво растут, и нет основания предполагать, что этот рост полностью прекратится в ожидаемой перспективе. Также представляется весьма сомнительным допущение о том, что по истечении нормативного срока жизни стоимость недвижимости станет равной нулю. По крайней мере, если земельный участок в собственности у владельца недвижимости, даже после полного разрушения объекта недвижимости собственник остается владельцем некоторого капитала в размере стоимости участка земли и части элементов строений. Поэтому обосновать сформулированные выше допущения не всегда представляется возможным.

Тем не менее, такие ситуации могут встречаться при оценке специальной недвижимости. Так, например, доходы от эксплуатации газопроводных систем, обслуживающих население, не растут (в реальных ценах, без инфляции), а стоимость этих сооружений падает по мере их старения и по истечении их срока жизни становится равной нулю. Подобная ситуация имеет место также при оценке объектов недвижимости, относящихся к электроснабжению населения и другим объектам социального значения.

Типовая ситуация 1а

Данная ситуация сохраняет все признаки 1-й типовой ситуации с одним лишь дополнительным допущением: *Ожидаемый срок эксплуатации объекта очень большой (практически неограниченный)*. Поэтому сумма, подлежащая возврату, растягивается на бесконечное количество лет, и коэффициент капитализации, как видно из формул (3), (4), становится равным норме доходности *r* :

$$R = r \quad (5)$$

Относительно применимости этой формулы следует иметь ввиду также замечания, относящиеся к первой ситуации .

Типовая ситуация 2

Расчет проводится для ограниченного горизонта прогноза, в течение которого объект недвижимости, а также рынок проявляют некоторую стабильность (стационарность), что позволяет сделать следующие допущения:

- Прогнозный период - n лет.
- В течение всего прогнозного периода объект приносит постоянный доход, равный D .
- Ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года.
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании прогнозного периода объект частично утрачивает свою стоимость. Известен процент утраченной стоимости I , т. е. будущая стоимость $FV_n = \gamma * PV$, где $\gamma = 1 - I$

В этом случае расчет текущей стоимости денежного потока сводится к решению простого линейного уравнения относительно PV :

$$PV = D \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+r)^t} + \gamma * \frac{PV}{(1+r)^n}$$

После очевидных преобразований получим свернутую формулу для расчета текущей стоимости.

$$PV = D \frac{(1+r)^n - 1}{r[(1+r)^n - \gamma]}$$

Отсюда:

$$R = \frac{r(1+r)^n - r\gamma}{(1+r)^n - 1} + r - r = r + \frac{(1-\gamma)r}{(1+r)^n - 1} = r + I \frac{r}{(1+r)^n - 1}$$

Или, приведя к стандартному виду, получим:

$$R = r + I * K_3(r, n) \quad (6)$$

Полученная формула вместе с ее выводом приведена в различных публикациях. Тем не менее, она достаточно редко используется практикующими Оценщиками. Как отмечалось выше, в большинстве случаев предпочтение оказывается формуле (4). По мнению автора, предположение о том, какую часть стоимости потеряет объект

недвижимости за **5** лет, более естественно, чем предположение о том, через сколько лет объект недвижимости полностью потеряет свою стоимость. И уж совсем представляется сомнительным остаточный срок эксплуатации рассчитывать, исходя из нормативного срока, как это обычно делается при оценке на основе традиционной формулы Инвуда **(4)**. Это дает основание утверждать, что данная версия коэффициента капитализации в ряде случаев может быть более оправдана, чем традиционная **(4)**.

Однако остаются ограничения в использовании этой формулы, связанные с допущением о постоянстве доходов и отсутствии роста стоимости недвижимости. Такие допущения выглядят не очень реальными для текущего состояния рынка недвижимости за исключением случаев, которые имеют место, как отмечалось выше, при оценке специальной недвижимости.

Типовая ситуация 2а

Данная ситуация сохраняет все признаки 2-й типовой ситуации с одним лишь уточнением:

В течение прогнозного периода не ожидается заметной потери стоимости объекта недвижимости, или ее снижение компенсируется соответствующим ростом цен. В этом случае можно считать, что стоимость объекта недвижимости остается неизменной до конца прогнозного периода (**$FV_n = PV$**), и поэтому при перепродаже объекта через **n** лет первоначальные вложения будут возвращены в полном объеме. При таком предположении необходимость в возврате затраченных средств отпадает, и коэффициент капитализации, как это видно из формулы **(6)**, становится равным норме доходности :

$$R = r$$

Типовая ситуация 3.

Эта ситуация отражает эффекты, связанные с ростом рыночной стоимости объекта недвижимости в связи с общим ростом недвижимости на рынке и одновременной потерей стоимости, обусловленной износом объекта. Сформулируем основные допущения, принятые при выводе расчетной формуле.

- Прогнозный период - **n** лет.
- В течение всего прогнозного периода объект приносит постоянный доход, равный **D**.

- Ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года.
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- В процессе всего прогнозного периода на рынке недвижимости ожидается рост цен с ежегодным темпом, равным g . Поэтому к концу прогнозного периода цены на рынке недвижимости вырастут в $(1+g)^n$ раз. Соответственно такой же рост ожидается для оцениваемого объекта.
- По окончании прогнозного периода объект частично утрачивает свою стоимость. Известен процент утраченной стоимости, т. е. будущая стоимость в ценах текущего года (если бы отсутствовал рост цен на недвижимость) равна:

$$FV_n = \gamma * PV$$

При данных допущениях уравнение для расчета текущей стоимости объекта недвижимости примет вид:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+r)^t} + \gamma * \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} * PV \quad (7)$$

После преобразований, подобных выше описанным, коэффициент капитализации можно записать в виде

$$R = r + K_3(r, n) \left[1 - (1 - I_n)(1+g)^n \right] \quad (8)$$

Здесь следует отметить следующее обстоятельство. Прямое использование такой модели весьма ограничено. Дело в том, что постоянство доходов от сдачи в аренду при одновременном росте цен на недвижимость не характерно для рынка. Поэтому к использованию этой модели следует относиться с осторожностью. Легко увидеть, что полученное выражение в частных случаях переходит в известные формулы для коэффициента прямой капитализации. Рассмотрим частные случаи:

1. Рост недвижимости отсутствует, прогнозируется частичный износ:

$$R = V + I * K_3(r, n)$$

Формула совпадает с (6)

2. Рост недвижимости отсутствует, прогнозируется полный износ

$$R = r + K_3(r, n)$$

Формула совпадает с (4)

Прогнозируется рост недвижимости, предполагается, что за прогнозный период потеря стоимости, обусловленная износом, незначительна:

$$R = r + (1 - (1 + g)^n) K_3(r, n)$$

4. Рост недвижимости отсутствует, износ в течение прогнозного периода незначителен (снижением стоимости можно пренебречь). В этом случае:

$$R = r$$

Типовая ситуация 4

Данная типовая ситуация относится к случаю, когда арендные ставки растут с темпом, равным g , а стоимость объекта недвижимости к концу прогнозного срока будет равна нулю. С такой ситуацией сталкивается оценщик, когда оцениваемый объект представляет собой некоторое строение, находящееся на земельном участке, полученным в аренду на небольшой срок (например, **5 лет**). В этом случае арендная ставка растет вместе с рынком, но по прошествии фиксированного периода строение подлежит сносу, и поэтому стоимость реверсии такого объекта недвижимости можно считать равной нулю. Сформулируем основные допущения, отвечающие рассматриваемой ситуации, которые приняты при выводе расчетной формулы.

- Прогнозный период - n лет.
- В течение всего прогнозного периода растет арендная плата, и соответственно объект приносит чистый операционный доход, ежегодно увеличивающийся с темпом, равным g .

$$D_t = D_0 (1 + g)^t$$

- Ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года.
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании прогнозного периода объект полностью утрачивает свою стоимость. $FV_n = 0$

При данных допущениях уравнение для расчета текущей стоимости объекта недвижимости может быть записано в виде:

$$PV = D_0 \sum_{t=1}^n \frac{(1+g)^t}{(1+r)^t} \quad (9)$$

После несложных преобразований получим простую формулу для текущей стоимости, в соответствии с которой коэффициент прямой капитализации может быть представлен в виде:

$$R = (r - g) * \frac{(1+r)^n}{(1+r)^n - (1+g)^n} \quad (10)$$

Легко показать, что при введении дополнительных допущений данная формула переходит в известные формулы. В частности, при $g=0$ (рост платежей отсутствует), формула (10) переходит в формулу (5) для коэффициента капитализации для типовых ситуаций 1а и 2а

Типовая ситуация 5

Предполагается, что арендные ставки растут с постоянным темпом g . С таким же темпом растет стоимость самого объекта недвижимости. При этом заметного износа за прогнозный период не ожидается.

Ситуация достаточно естественная. В периоды быстрого роста цен на недвижимость за небольшой период эффектом потери стоимости, обусловленной старением, можно пренебречь.

Сформулируем основные допущения, отвечающие рассматриваемой ситуации, которые приняты при выводе расчетной формул.

- Прогнозный период - n лет. В течение всего прогнозного периода растет арендная плата, и соответственно объект приносит чистый операционный доход, ежегодно увеличивающийся с темпом, равным g .
- Ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года.
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании прогнозного периода объект не утрачивает своей первоначальной стоимости (потерей стоимости, обусловленной износом за прогнозный период можно пренебречь).
- В процессе всего прогнозного периода на рынке недвижимости ожидается рост цен с ежегодным темпом, равным g . Поэтому к концу прогнозного периода

цены на рынке недвижимости вырастут в $(1+g)^n$ раз. Соответственно такой же рост ожидается для оцениваемого объекта.

При данных допущениях уравнение для расчета текущей стоимости объекта недвижимости может быть записано в виде:

$$PV = D_0 \sum_{t=1}^n \frac{(1+g)^t}{(1+r)^t} + \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} * PV \quad (11)$$

После очевидных преобразований получаем широко известную формулу Гордона:

$$PV = \frac{D_0(1+g)}{r-g}$$

Соответственно коэффициент капитализации принимает вид:

$$R = r - g \quad (12)$$

По существу применение формулы Гордона в качестве базовой формулы метода прямой капитализации возможно, если можно ожидать, что в течение весьма длительного времени рост арендной платы будет существенно более значимым, чем ее падение, обусловленное износом здания. Такое допущение в ряде случаев представляется достаточно обоснованным. Действительно, в последние годы наблюдается устойчивый рост арендных ставок и соответственно цен на объекты недвижимости, существенно обгоняющий потерю стоимости, обусловленную физическим изнашиванием. В результате, например, офис, купленный три года назад, сегодня имеет более высокую стоимость, чем при покупке, не смотря на его естественное старение. В этой ситуации говорить о возмещении капитала не приходится. Таким образом, если опираться на допущение, что в достаточно длительной перспективе цены на рынке недвижимости и соответствующие арендные ставки будут расти с постоянным темпом, равным g , то рыночная стоимость определяется формулой Гордона. Особенно следует подчеркнуть, что при выводе формулы не предполагается бесконечный поток. Таким образом, модель Гордона справедлива не только бесконечного потока. Она может использоваться и при более мягких предположениях относительно прогнозной динамики рынка. Для правомерного использования модели Гордона достаточно того, чтобы предположительно цены на недвижимость и арендные ставки росли "синхронно" с постоянным годовым темпом.

Такое допущение в большинстве случаев выглядит более обосновано, чем предположения о постоянном росте в необозримом будущем.

Типовая ситуация 6

Предполагается, что изменение стоимости объекта недвижимости происходит под действием двух противоположно влияющих факторов. С одной стороны имеет место износ, вследствие которого за прогнозный период недвижимость теряет часть своей стоимости. С другой стоимость недвижимости растет вместе с общим ростом рынка аналогичных объектов. Данная ситуация является наиболее общей, и с нашей точки зрения наиболее правильно отражает реальное положение дел на рынке недвижимости. Укажем основные предположения, которые использовались при выводе формулы:

- Прогнозный период - n лет.
- В течение всего прогнозного периода растет арендная плата, и соответственно объект приносит чистый операционный доход, ежегодно увеличивающийся с темпом, равным g .
- Ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года.
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании прогнозного периода объект утрачивает часть своей первоначальной стоимости вследствие износа. Известен процент утраченной стоимости, т. е. будущая стоимость в ценах текущего года (если бы отсутствовал рост цен на недвижимость) равна:

$$FV_n = I * PV$$

- В процессе всего прогнозного периода на рынке недвижимости ожидается рост цен с ежегодным темпом, равным g . Поэтому к концу прогнозного периода цены на рынке недвижимости вырастут в $(1+g)^n$ раз. Соответственно такой же рост ожидается для оцениваемого объекта. Таким образом, окончательное выражение для стоимости реверсии с учетом действия двух факторов (рост цен на рынке и изнашивание) может быть записано в виде:

$$FV_n = PV(1 - I)(1 + g)^n$$

При данных допущениях уравнение для расчета текущей стоимости объекта недвижимости может быть записано в виде:

$$PV = D_0 \sum_{t=1}^n \frac{(1+g)^t}{(1+r)^t} + \gamma \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} * PV$$

После несложных преобразований получим формулу для коэффициента капитализации в виде:

$$R = (r - g) \left(\frac{(1+r)^n - (1-I)(1+g)^n}{[(1+r)^n - (1+g)^n]} \right) \quad (13)$$

Это выражение в наибольшей степени отражает общую ситуацию с недвижимостью. Здесь учитывается, что объект в процессе эксплуатации изнашивается (физически и морально) и теряет свою начальную стоимость. Одновременно общие процессы на рынке приводят к росту его стоимости и одновременному увеличению доходов от его эксплуатации. С точки зрения данной модели по прошествии некоторого времени стоимость объекта недвижимости может возрасти, несмотря на то, что она подвержена износу. Это вполне укладывается в реалии сегодняшнего дня, когда мы наблюдаем, как стареющая недвижимость растет в цене и весьма быстрыми темпами.

Естественно, данное выражение сводится к полученным ранее формулам при включении соответствующих допущений. Например, в случае, если предположить, что в течение прогнозного периода износ заметно не проявится ($I = 0$), то общее выражение для коэффициента капитализации примет вид известной формулы Гордона:

$$R = r - g$$

Сводные данные

В заключение приведем таблицу с формулами, отвечающими различным ситуациям и соответственным допущениям

Таблица № 36.

Описание ситуации (Основные допущения)	<u>Расчетная формула</u> коэффициента капитализации
ТС-1 Износ недвижимости, полная потеря стоимости к концу эксплуатации. Доходы постоянные.	$R = r + K_3(r, n)$
ТС-2 Износ недвижимости. Частичная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период n равен I . Рост цен на рынке	$R = r + I * K_3(r, n)$

недвижимости отсутствует $FVn = (1 - I)PV$ Доходы постоянные.	
ТС-1а Неограниченный срок эксплуатации (бесконечный поток доходов), Доходы постоянные	$R = r$
ТС-2а Износ отсутствует, рост недвижимости отсутствует ($FVn = PV$). Доходы постоянные	$R = r + I * K_3(r, n)$ (независимо от n)
ТС-3 Износ недвижимости. Частичная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период n равен I . Стоимость недвижимости растет с ежегодным темпом g . ($FVn = (1+g)^n$) Доходы постоянные.	$R = r + K_3(r, n) [1 - (1 - I)(1 + g)^n]$
ТС-3а Износ отсутствует. Стоимость недвижимости растет с ежегодным темпом g . ($FVn = (1+g)^n$). Доходы постоянные.	$R = r + (1 - (1 + g)^n) K_3(r, n)$
ТС-4 Полная потеря стоимости к концу эксплуатации. Доходы растут с ежегодным темпом g .	$R = (r - g) * \frac{(1 + r)^n}{(1 + r)^n - (1 + g)^n}$
ТС-5 Износ отсутствует. Стоимость недвижимости растет с ежегодным темпом g ($FVn = (1+g)^n$). Доходы растут с ежегодным темпом g .	$R = r - g$ (независимо от n)
ТС-6 Износ недвижимости. Частичная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период n равен I . Недвижимость растет с темпом g . ($FVn = (1 - I)(1+g)^n$). Доходы растут с ежегодным темпом g .	$R = (r - g) \left(\frac{(1 + r)^n - (1 - I)(1 + g)^n}{(1 + r)^n - (1 + g)^n} \right)$

Дополнительные замечания

1. Полученные формулы естественно не несут больше информации, чем исходные уравнения, вытекающие непосредственно из метода дисконтирования. Поэтому на практике можно отказаться от использования приведенных компактных формул и в отчет включать только численный результат решения на компьютере. Более важно при этом четко сформулировать и обосновать из содержательного анализа проблемы допущения (предположения), которые положены в основу применяемых методов и моделей.
2. Формулы прямой капитализации оказываются полезными для решения «обратных» задач метода дисконтирования. Речь идет о задаче, связанной с оценкой рыночной величины арендной платы и о задаче определения конечной

отдачи от доходной недвижимости. Дело в том, что прямое использование метода дисконтирования для этих целей таит в себе много подводных камней, а расчет через метод прямой капитализации позволяет избежать многие трудности.

3. Особенно следует обратить внимание, что ставка дисконтирования r не сводится к текущей отдаче. В условиях растущих цен на недвижимость она включает в качестве слагаемого темп роста (ежегодный рост).
4. Следует отметить, что все изложенное относится не только к оценке недвижимости. Поскольку метод прямой капитализации также применяется и при оценке бизнеса, и при оценке машин и оборудования, то большая часть выводов также может быть отнесена и к оценке этих объектов.

В нашем случае для расчетов выберем формулу для Т-3. Это выражение в наибольшей степени отражает общую ситуацию с недвижимостью. Здесь учитывается, что объект в процессе эксплуатации изнашивается (физически и морально) и теряет свою начальную стоимость. Одновременно общие процессы на рынке приводят к росту его стоимости и одновременному увеличению доходов от его эксплуатации. С точки зрения данной модели по прошествии некоторого времени стоимость объекта недвижимости может возрасти, несмотря на то, что она подвержена износу. Это вполне укладывается в реалии сегодняшнего дня, когда мы наблюдаем, как стареющая недвижимость растет в цене и весьма быстрыми темпами.

Укажем основные предположения, которые использовались при выводе формулы:

- Прогнозный период - n лет.
- В течение всего прогнозного периода растет арендная плата, и соответственно объект приносит чистый операционный доход, ежегодно увеличивающийся с темпом, равным g .
- Ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года.
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании прогнозного периода объект утрачивает часть своей первоначальной стоимости вследствие износа. Известен процент утраченной стоимости, т. е. будущая стоимость в ценах текущего года (если бы отсутствовал рост цен на недвижимость) равна:

$$FV_n = r * PV$$

В процессе всего прогнозного периода на рынке недвижимости ожидается рост цен с ежегодным темпом, равным g . Поэтому к концу прогнозного периода цены на рынке недвижимости вырастут в $(1+g)^n$ раз.

$$R = r + (1 - (1 + g)^{-n}) K_z(r, n)$$

С учетом темпа роста 3,30 % в год для данных видов разрешенного использования ставка арендной платы составит $Cap = 12,65 + 3,30 = 15,95\%$.

Для земельных участков для строительства, с учетом сроков строительства – 5,3 года, ставка арендной платы составит $15,95\% / 5,3 = 3,5\%$.

ИТОГОВЫЙ ВЫВОД:

№ п/п	Разрешенное использование или целевое использование земельного участка	Ставка арендной платы Cap, %
7	для эксплуатации прочих промышленных предприятий, цехов	15,95
8	для эксплуатации прочих объектов материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	15,95
9	для строительства объектов промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок на период, предусмотренный проектом строительства	3,5
10	для строительства объектов промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок свыше периода, предусмотренного проектом строительства	15,95
18	Под производственными базами	15,95
19	Для строительства производственной базы	3,5

Экономические ставки арендной платы за земельные участки, изъятые из оборота или ограниченные в обороте, из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Коэффициент капитализации определяется как показатель, используемый для перевода величины стоимости в доход³⁰. Для определения коэффициента капитализации объектов

³⁰ Что соответствует общепризнанному в рамках мирового оценочного сообщества определению ставки капитализации: «Capitalization rate- any rate used to convert income into value» (стр. 41, «The Dictionary of Real Estate Appraisal», 4th ed., 2002, Appraisal Institute).

аренды (земельного участка) могут использоваться следующие показатели, рассчитываемые для единого объекта недвижимости:

- коэффициент капитализации;
- коэффициент, обратный значению валового рентного мультипликатора.

Как было указано ранее формула расчета Cap имеет вид :

$$Cap = R_{зем}$$

В соответствии с принципами , изложенными в Постановлении Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 05.05.2017) "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" для Пожарского муниципального района Приморского края Cap обоснован как размер земельного налога, утвержденный следующими решениями:

Таблица № 37.

СУБЪЕКТ РФ	МУН. ОБРАЗОВАНИЕ	НАЛОГ	НАЗВАНИЕ ДОКУМЕНТА	Дата	Номер
25 - Приморский край	Межсельные территории Пожарского муниципального района	Земельный налог	Решение Думы Пожарского муниципального района "Об установлении земельного налога в Пожарском муниципальном районе"	09.11.2006	70
25 - Приморский край	Лучегорское городское поселение	Земельный налог	Решение муниципального комитета Лучегорского городского поселения Пожарского муниципального района Приморского края "Об установлении земельного налога на территории Лучегорского городского поселения" в ред. от 19.10.2017 №189,	07.09.2006	67
25 -	Верхнеперевальское	Земельный	Решение	15.02.2016	29-

СУБЪЕКТ РФ	МУН. ОБРАЗОВАНИЕ	НАЛОГ	НАЗВАНИЕ ДОКУМЕНТА	Дата	Номер
Приморский край	сельское поселение	налог	Муниципального комитета Верхнеперевальского сельского поселения Пожарского района Приморского края "Об установлении земельного налога" (в ред. от 18.07.2016 №41)		НПА
25 - Приморский край	Губеровское сельское поселение	Земельный налог	Нормативный правовой акт Муниципального комитета Губеровского сельского поселения Пожарского муниципального района Приморского края "Об установлении земельного налога на территории Губеровского сельского поселения"	08.11.2018	18-НПА
25 - Приморский край	Игнатьевское сельское поселение	Земельный налог	Решение муниципального комитета Игнатьевского сельского поселения "Об установлении земельного налога на территории Игнатьевского сельского поселения" (в ред. от 22.12.2015 №8)	10.11.2014	103
25 - Приморский край	Красноярское сельское поселение	Земельный налог	Решение муниципального комитета Красноярского сельского поселения Пожарского муниципального района Приморского края "О внесении "Об установлении земельного налога на территории Красноярского сельского поселения"(в	07.11.2014	118

СУБЪЕКТ РФ	МУН. ОБРАЗОВАНИЕ	НАЛОГ	НАЗВАНИЕ ДОКУМЕНТА	Дата	Номер
			ред. от 25.12.2015 №148		
25 - Приморский край	Нагорненское сельское поселение	Земельный налог	Решение муниципального комитета Нагорненского сельского поселения Пожарского муниципального района Приморского края "Об установлении земельного налога на территории Нагорненского сельского поселения"	21.11.2014	133
25 - Приморский край	Пожарское сельское поселение	Земельный налог	Решение муниципального комитета Пожарского сельского поселения Пожарского муниципального района Приморского края "О внесении изменений и дополнений в нормативно-правовой акт муниципального комитета Пожарского сельского поселения от 20.11.2014г. №27 "Об установлении земельного налога на территории Пожарского сельского поселения"	02.02.2016	3
25 - Приморский край	Светлогорское сельское поселение	Земельный налог	Решение муниципального комитета Светлогорского сельского поселения Пожарского муниципального района Приморского края "Об установлении земельного налога на территории Светлогорского сельского поселения"	23.11.2017	04- НПА

СУБЪЕКТ РФ	МУН. ОБРАЗОВАНИЕ	НАЛОГ	НАЗВАНИЕ ДОКУМЕНТА	Дата	Номер
25 - Приморский край	Федосьевское сельское поселение	Земельный налог	Решение муниципального комитета Федосьевское сельского поселения Пожарского муниципального района Приморского края "Об установлении земельного налога на территории Федосьевского сельского поселения"	11.11.2014	121
25 - Приморский край	Соболинское сельское поселение	Земельный налог	Решение муниципального комитета Соболинского сельского поселения Пожарского муниципального района Приморского края "Об установлении земельного налога на территории Соболинского сельского поселения" (в редакции от 15.07.2016 №26)	02.02.2016	18

В данном случае учтен принцип:

«принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, **не превышающих размер земельного налога**, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога». Виды деятельности на данных земельных участках можно считать социально значимыми, в данном случае экономическое обоснование ставки арендной платы можно рассчитать как значение ставки земельного налога в размере 1,5.

Согласно действующего законодательства для земельных участков, переоформленных из постоянного бессрочного пользования - под любыми объектами ставка арендной платы не может превышать 2,0% , из состава земель сельскохозяйственного назначения 0,3%.

Экономическое обоснование ставок арендной платы для размещения объектов отдыха и туризма

В данном разделе будет произведен расчет ставок арендной платы- Сап для следующих видов разрешенного использования:

№ п/п	Разрешенное использование или целевое использование земельного участка
1	для эксплуатации домов отдыха, баз отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических и горнолыжных баз, туристско-оздоровительных лагерей, детских лагерей, домов рыболовов и охотников
2	для строительства домов отдыха, баз отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических и горнолыжных баз, туристско-оздоровительных лагерей, детских лагерей, домов рыболовов и охотников на период, предусмотренный проектом строительства
3	для эксплуатации других объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
4	для строительства иных объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения на период, предусмотренный проектом строительства
5	для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения свыше периода, предусмотренного проектом строительства

Для расчета Сап рассчитаем ставку капитализации Rзем.

Ставка капитализации

Ставка капитализации при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости определяется как сумма безрисковой ставки дохода, премии за риск вложения в недвижимость, премии за низкую ликвидность недвижимости, премии за инвестиционный менеджмент.

Формула модели кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$R = R_f + K + N + L + M,$$

где R – необходимая норма дохода на собственный капитал;

R_f – очищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка);

K – норма возврата капитала;

N – премия за риск вложения в недвижимость;

L – премия за низкую ликвидность недвижимости;

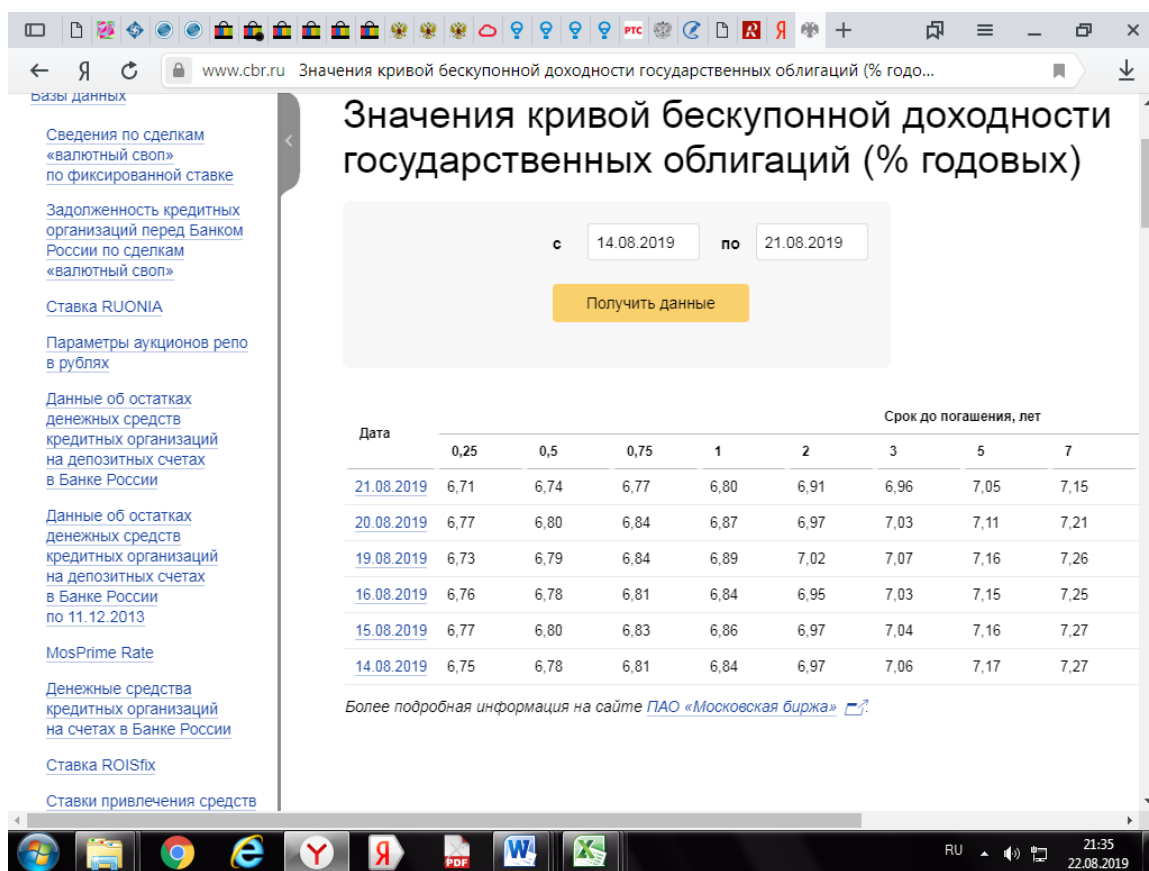
M – премия за инвестиционный менеджмент (качество управления).

Безрисковая ставка

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные составляющие процентной ставки.

Российские показатели берутся исходя из курсов ценных бумаг государственного займа или ставок по депозитам банков высшей категории надежности.

Безрисковая ставка принята на уровне средней доходности ОФЗ – 7,05 % (на 21.12.2018 г. источник: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).



Рассчитаем риски:

Таблица № 38.

Виды риска		Уровень риска					Определение уровня риска
Премия за инвестиционный менеджмент , <i>M</i>							
1	Ключевая фигура			X			Нет зависимости от ключевой фигуры
2	Стратегия маркетинга		X				Разработана
3	Финансовая структура		X				Хорошая
Количество наблюдений		0	2	1	0	0	
Взвешенный уровень риска		0	4	3	0	0	
Сумма весов		7					
Количество факторов		3					
Средневзвешенная величина		2,33					
Виды риска		Уровень риска	Определение максимального риска (уровень 5)				
		1	2	3	4	5	
Премия за риск вложения в недвижимость, <i>N</i>							
1	Государственная гарантия возврата инвестиций					X	Нет правовой базы
2	Объемы инвестиций		X				Требуются
3	Кредитная политика банков			X			Доступность долгосрочных кредитов
Количество наблюдений		0	1	1	0	1	

Взвешенный уровень риска	0	2	3	0	5	
Сумма весов	10					
Количество факторов	3					
Средневзвешенная величина	3,33					

Расчет премии за низкую ликвидность недвижимости, L :

При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть рассчитана с учетом безрисковой ставки и срока экспозиции объекта на рынке. По данным проведенного анализа рынка недвижимости Пожарского муниципального района Приморского края можно сделать вывод о сроке экспозиции для объектов аренды в среднем 4 месяца.

Расчет надбавки за низкую ликвидность произведем по формуле: $\Pi = (R_b * L) / Q$, где:

Π – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L - период экспозиции (в месяцах);

Q - общее количество месяцев в году.

$$\Pi = (7,05 * 4) / 12 = 2,35\%.$$

$$K_p = 7,05 + 2,33 + 3,33 + 2,35 = 15,06.$$

ИТОГО : 15,06 % (округленно).

В данном случае при экономическом обосновании следует учесть то, что объекты, расположенные на земельных участках данного вида разрешенного использования и соответственно земельные участки приносят доход ограниченное количество времени в году, а именно в среднем 4,6 месяца, коэффициент использования составит $4,6/12=0,383$.

$$C_{ap} = 15,06 * 0,383 = 5,8 \text{ (округленно)}.$$

Для эксплуатации других объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения свыше периода, предусмотренного проектом строительства следует учесть то, что объекты, расположенные на земельных участках данного вида разрешенного использования и соответственно земельные участки приносят доход ограниченное количество времени в году, а именно в среднем 3,7 месяца, коэффициент использования составит $3,7/12=0,312$, $C_{ap} = 15,06 * 0,312 = 4,7$ (округленно).

Для строительства домов отдыха, баз отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических и горнолыжных баз, туристско-оздоровительных лагерей, детских лагерей, домов рыболовов и охотников на период, предусмотренный проектом строительства C_{ap} составит, с учетом срока строительства: $5,80 * 0,163 = 0,945$.

Для строительства иных объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения на период, предусмотренный проектом строительства $Caп$ составит, с учетом срока строительства: $4,70 \cdot 0,1554 = 0,73$.

ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ:

№ п/п	Разрешенное использование или целевое использование земельного участка	Ставка арендной платы $Caп$, %
1	для эксплуатации домов отдыха, баз отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических и горнолыжных баз, туристско-оздоровительных лагерей, детских лагерей, домов рыболовов и охотников	5,80
2	для строительства домов отдыха, баз отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических и горнолыжных баз, туристско-оздоровительных лагерей, детских лагерей, домов рыболовов и охотников на период, предусмотренный проектом строительства	0,945
3	для эксплуатации других объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	4,7
4	для строительства иных объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения на период, предусмотренный проектом строительства	0,73
5	для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения свыше периода, предусмотренного проектом строительства	4,7

Экономическое обоснование ставок арендной платы для земельных участков для эксплуатации лесоперерабатывающих объектов

Для расчета $Caп$ рассчитаем ставку капитализации $R_{зем}$.

Ставка капитализации

Ставка капитализации при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости определяется как сумма безрисковой ставки дохода, премии за риск вложения в недвижимость, премии за низкую ликвидность недвижимости, премии за инвестиционный менеджмент.

Формула модели кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$R = R_f + K + N + L + M,$$

где R – необходимая норма дохода на собственный капитал;

R_f – очищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка);

K – норма возврата капитала;

N – премия за риск вложения в недвижимость;

L – премия за низкую ликвидность недвижимости;

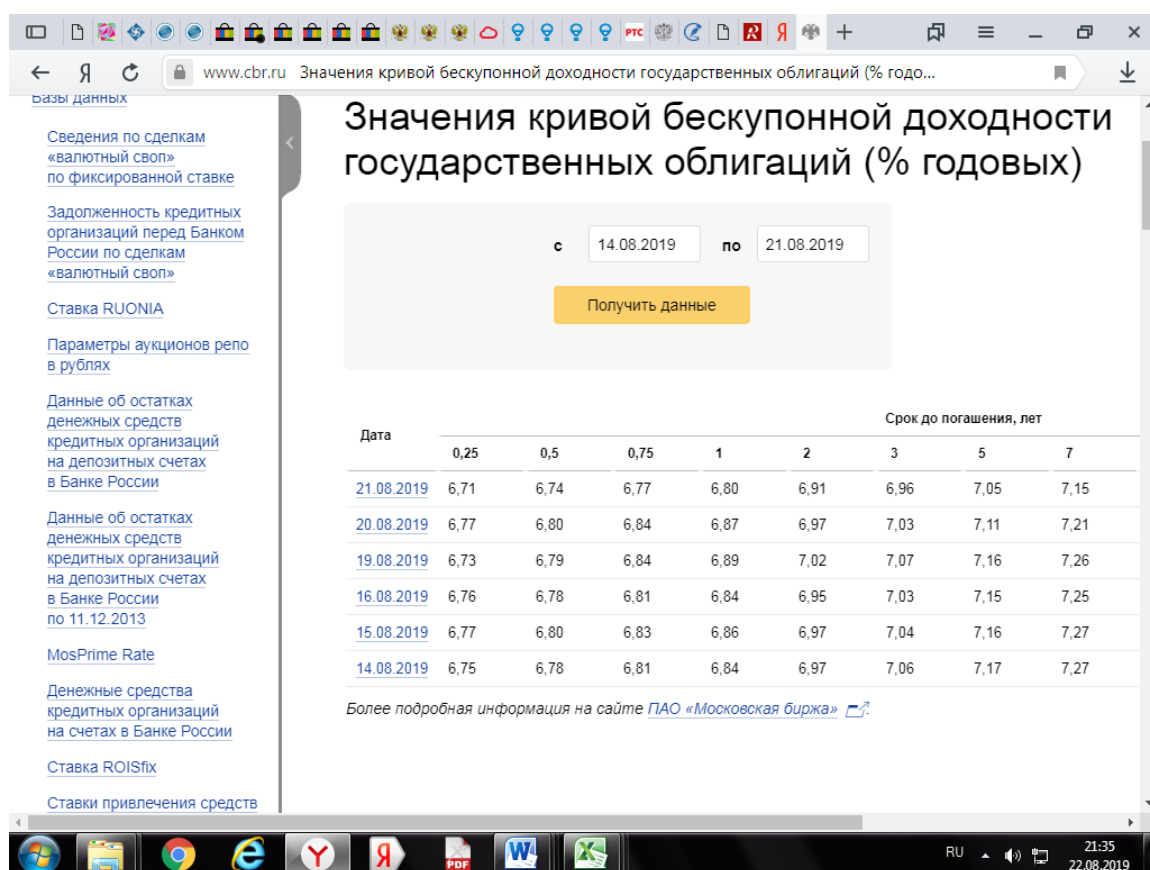
M – премия за инвестиционный менеджмент (качество управления).

Безрисковая ставка

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные составляющие процентной ставки.

Российские показатели берутся исходя из курсов ценных бумаг государственного займа или ставок по депозитам банков высшей категории надежности.

Безрисковая ставка принята на уровне средней доходности ОФЗ – 7,05 % (на 21.12.2018 г. источник: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).



Рассчитаем риски:

Таблица № 39.

Виды риска		Уровень риска					Определение уровня риска
Премия за инвестиционный менеджмент , M							
1	Ключевая фигура			X			Нет зависимости от ключевой фигуры
2	Стратегия маркетинга		X				Разработана
3	Финансовая структура		X				Хорошая
Количество наблюдений		0	2	1	0	0	
Взвешенный уровень риска		0	4	3	0	0	

Сумма весов	7	Определение максимального риска (уровень 5)				
Количество факторов	3					
Средневзвешенная величина	2,33					
Виды риска	Уровень риска					
	1	2	3	4	5	
Премия за риск вложения в недвижимость, N						
1	Государственная гарантия возврата инвестиций				X	Нет правовой базы
2	Объемы инвестиций	X				Требуются
3	Кредитная политика банков		X			Доступность долгосрочных кредитов
Количество наблюдений		0	1	1	0	1
Взвешенный уровень риска		0	2	3	0	5
Сумма весов		10				
Количество факторов		3				
Средневзвешенная величина		3,33				

Расчет премии за низкую ликвидность недвижимости, L :

При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть рассчитана с учетом безрисковой ставки и срока экспозиции объекта на рынке. По данным проведенного анализа рынка недвижимости Пожарского муниципального района Приморского края можно сделать вывод о сроке экспозиции для объектов аренды в среднем 1,77 месяца.

Расчет надбавки за низкую ликвидность произведем по формуле: $\Pi = (R_b * L) / Q$, где:

Π – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L - период экспозиции (в месяцах);

Q - общее количество месяцев в году.

$$\Pi = (7,05 * 1,77) / 12 = 1,04\%.$$

$$K_p = 7,05 + 2,33 + 3,33 + 1,04 = 13,75.$$

ИТОГО : 13,75 % (округленно).

Экономическое обоснование ставок арендной платы $Caп$ для земельных участков для организации и содержания базы –стоянки маломерных судов

Для расчета ставки арендной платы $Caп$ рассчитаем ставку капитализации $R_{зем}$.

Ставка капитализации

Ставка капитализации при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости определяется как сумма безрисковой ставки дохода, премии за риск вложения в

недвижимость, премии за низкую ликвидность недвижимости, премии за инвестиционный менеджмент.

Формула модели кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$R = R_f + K + N + L + M,$$

где R – необходимая норма дохода на собственный капитал;

R_f – очищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка);

K – норма возврата капитала;

N – премия за риск вложения в недвижимость;

L – премия за низкую ликвидность недвижимости;

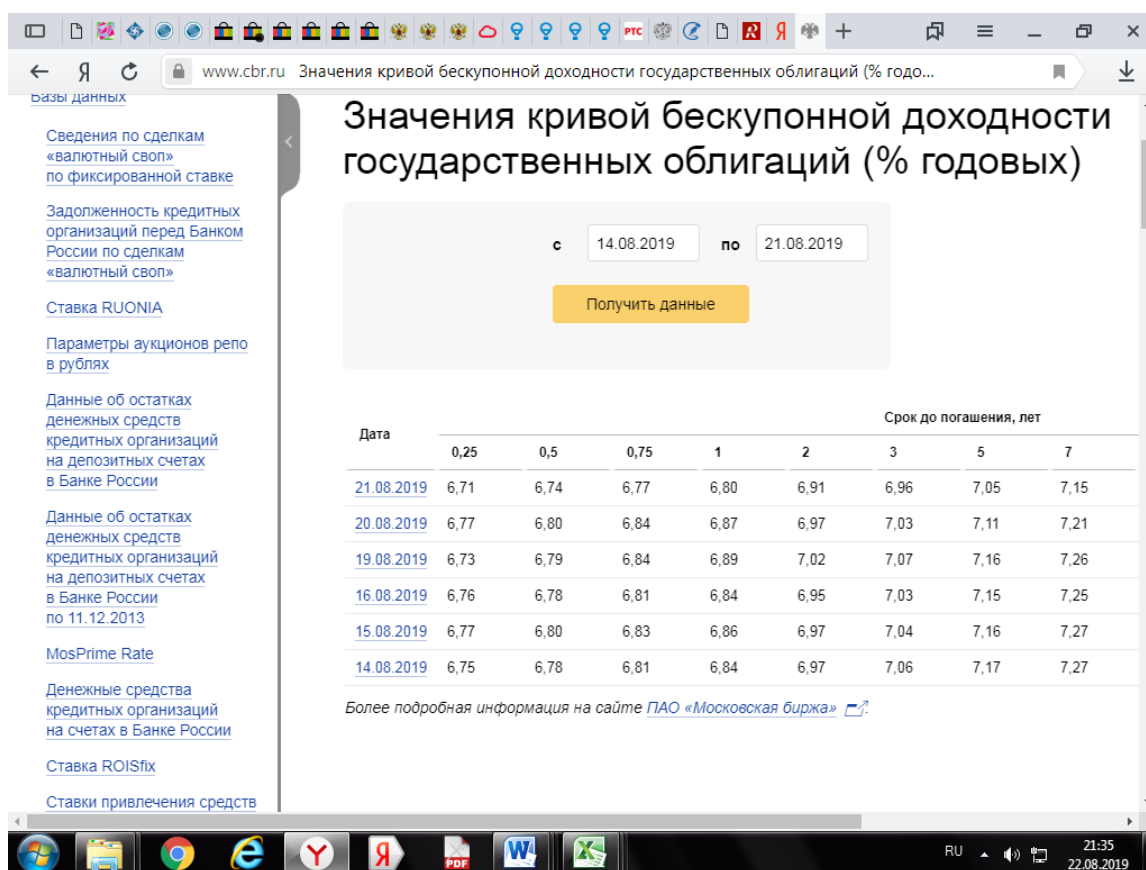
M – премия за инвестиционный менеджмент (качество управления).

Безрисковая ставка

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные составляющие процентной ставки.

Российские показатели берутся исходя из курсов ценных бумаг государственного займа или ставок по депозитам банков высшей категории надежности.

Безрисковая ставка принята на уровне средней доходности ОФЗ – 7,05 % (на 21.12.2018 г. источник: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).



Рассчитаем риски

Таблица 40

Виды риска		Уровень риска					Определение уровня риска	
		1	2	3	4	5		
Премия за риск вложения в недвижимость, <i>N</i>								
1	Государственная гарантия возврата инвестиций		X				Нет правовой базы	
2	Объемы инвестиций		X				Текущие	
3	Кредитная политика банков		X				Доступность краткосрочных и долгосрочных кредитов	
Количество наблюдений		0	3	3	0	0		
Взвешенный уровень риска		0	6	6	0	0		
Сумма весов		3						
Количество факторов		1						
Средневзвешенная величина		2						
Премия за инвестиционный менеджмент (качество управления), <i>M</i>								
1	Ключевая фигура		X				Нет зависимости от ключевой фигуры	
2	Стратегия маркетинга		X				Нет данных	
3	Финансовая структура		X				Нет данных	
Количество наблюдений		0	3	0	0	0		
Взвешенный уровень риска		0	6	0	0	0		
Сумма весов		6						
Количество факторов		3						
Средневзвешенная величина		2						

Премия за низкую ликвидность недвижимости, *L*:

Таблица 41

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематические риски											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	1									
Несистематические риски											
Природные и антропогенные, чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный	1									
Недополучение арендных платежей	Динамичный	1									

Неэффективный менеджмент	Динамичный	1									
Криминогенные факторы	Динамичный			1							
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный		1								
Количество наблюдений		5	4	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	8	3	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		16									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение риска		1,6									

Рассчитаем ставку капитализации

$R_f - 7,05\%$;

$N - 2,00\%$.

$M - 2,00\%$;

$L - 1,60\%$;

ИТОГО : 12,65% (округленно).

С учетом темпа роста 10,55 % в год ставка арендной платы составит $Cap = 12,65 - 10,55 = 2,10\%$.

Предложения по размеру ставок арендной платы Cap

В общем виде, можно сформулировать следующие основные подходы к вопросу установления арендной платы за землю:

1. В предлагаемых ставках арендной платы за землю сохраняется зависимость размера арендной платы от кадастровой стоимости. По отношению к основной массе арендаторов следует рассматривать начисление арендных платежей как составную часть единой системы платежей за землю, поскольку и земельный налог и выкупная цена за землю также определяются на основании кадастровой стоимости.
2. По видам разрешенного использования земельных участков, характеризующихся развитыми рыночными отношениями установление ставок арендной платы с учетом тенденций, сложившихся на рынке.
3. Сокращение числа позиций по видам использования для упрощения восприятия установленных ставок арендной платы и упрощения администрирования договоров аренды.

Итоговые предложения по установлению коэффициента вида использования для установления арендной платы приведены в таблице № 42. Таблицы не содержат отдельные виды земельных участков установление арендной платы по которым предусмотрено федеральным законодательством (например, в случае переоформления права бессрочного пользования на право аренды).

Таблица № 42. Итоговые выводы:

**СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ К РАЗМЕРУ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (Соп)**

№ п/п	Разрешенное использование или целевое использование земельного участка	Ставка арендной платы Соп, %
1	для эксплуатации домов отдыха, баз отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических и горнолыжных баз, туристско-оздоровительных лагерей, детских лагерей, домов рыболовов и охотников	5,80
2	для строительства домов отдыха, баз отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических и горнолыжных баз, туристско-оздоровительных лагерей, детских лагерей, домов рыболовов и охотников на период, предусмотренный проектом строительства	0,945
3	для эксплуатации других объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	4,7
4	для строительства иных объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения на период, предусмотренный проектом строительства	0,73
5	для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения свыше периода, предусмотренного проектом строительства	4,7
6	для эксплуатации лесоперерабатывающих объектов	13,75
7	для эксплуатации прочих промышленных предприятий, цехов	15,95
8	для эксплуатации прочих объектов материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	15,95
9	для строительства объектов промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок на период, предусмотренный проектом строительства	3,5
10	для строительства объектов промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок свыше периода, предусмотренного проектом строительства	15,95
11	земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства (выращивание зерновых технических и прочих сельскохозяйственных культур) и для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, занятые объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства	0,5
12	земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов, предназначенные для сельскохозяйственного использования:	

N п/п	Разрешенное использование или целевое использование земельного участка	Ставка арендной платы Сап, %
	- для огородничества	0,6
	- под сенокосы	0,6
	- под пастбища	0,6
	- земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (приусадебный земельный участок)	0,6
13	земельные участки, переоформленные из постоянного бессрочного пользования - под любыми объектами	2,0
	из состава земель сельскохозяйственного назначения	0,3
	земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте	1,5
14	Для организации и содержания базы –стоянки маломерных судов	2,10
15	Под зданиями гаражей, ГСК, индивидуальными гаражами, автостоянок	2,0
16	Под зданиями погребов, сараев	2,0
17	Для строительства гаражей, автостоянок, погребов, сараев	0,7
18	Под производственными базами	15,95
19	Для строительства производственной базы	3,5
20	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	21,0
21	Для строительства объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	7,0

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ:

1. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей “ТАНДЕМ”. Издательство “ЭКМОС”, 2000г. – 352с.
2. Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие /Под ред. засл. деят. науки РФ, д-ра экон. наук, проф. В.Е. Есипова. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2008. – 159с.
3. В.А. Горемыкин. Российский земельный рынок /Учебное и практическое пособие.- М.: ИНФРА-М, 2006.- 176 с.
4. Н.Г.Волочков. Справочник по недвижимости.- М.: ИНФРА-М, 2006.- 672 с.
5. Организация оценки и налогообложения недвижимости, т.1 /Под ред. Дж. Эккерта.- М.: "СТАР ИНТЕР", 2007.- 382 с.
6. Тарасевич Е.Г. Оценка недвижимости /СПбГТУ, СПб., 2007.-424 с.
7. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под общ. ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во “Смоленск”.
8. Принципы совершенствования государственной кадастровой оценки земель поселений с населением свыше 10 000 человек, Власов А. Д.
9. Проблемы финансов и учета. – 2005. №3(9). – с. 7980.
10. Международная научно-практическая конференция «Развитие оценки земельных участков и других объектов недвижимости при переходе на новые условия налогообложения». – Томск. – 28-29 сентября 2005 г.
11. Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска. 2е изд., перераб. и доп. Новосибирск: Издво СО РАН, 2004. 142 с.
12. математические методы оценки стоимости имущества, изд-во М.:маросейка, Книжная Линия, 2014 г.-352 с., С.В.Грибовский, С.А.Сивец, И.А.Левыкина,
13. Справочники оценщика недвижимости, под ред.Лейфер Л.А., г.Нижний Новгород, 2014-206\16 гг.

Регистрационный номер 0648/13



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Page 605

(фамилия, имя, отчество)

ТОМ, ЧТО ОН(А) С "12" 03 2013 Г. ПО "10" 04 2013 Г.

повыша(а) свою квалификацию в (на) Институте
(наименование)
экономичи и статистического управления
(специализация)
по профессии статистика экономического
(наименование, профессия, специальность)
финансово-кредитного учета экономического
(наименование)
и внебюджетных чужих валют эксперту
(наименование)
в объеме 12 квалификационных часов
(количество часов)

За время обучения сда(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Правов. аспекты в экот. деят-ти	20	зачтено
2. Прогностич. и норматив. основы экотерр. экономики	32	зачтено
3. Эко. аспекты экотерр. экон.	40	зачтено
4. Эко. правов. основы экот. экон.	30	зачтено
5. Эконом. аспекты экот. экон.	30	зачтено

Прошел(а) стажировку в (на) _____

.....наименование предприятия,

выполнил(а) итоговую работу на тему

организации, учреждения)

..... (наименование темы)

43 Проблемы А.Н.

Душенко С. В.

Mocaba



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Шатаеве Григорьеве (фамилия, отчество)

в том, что он(а) с 29 мая 2006 г. по 13 июня 2006 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) ГБОУ ВПО «Брянскгоств
университет цветных металлов и золота (наименование образовательного учреждения)
по программе «Оценочная деятельность» (наименование профессионального образования)

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

в объеме 104 часа (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>		
<u>по выбору</u>		
<u>итоговый экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город Брянск год 2006

Мин. Госплана. 1996.

Регистрационный номер 690-МР/ЦПР

13 июня 2006 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Радеевой Ларисе
(фамилия, имя, отчество)
Тригорьевне

в том, что он(а) с 01 июня 2009 г. по 26 июня 2009 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) МОУ ДОУ «Центр
образования, развития и банковского дела»
по программам «Обучение» и «Профессиональное образование»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
2. <u>Выборочные по выбору</u>	<u>32</u>	
3. <u>Итоговой комплексной</u>		
<u>работы</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) МОУ ДОУ «Центр образования, развития и банковского дела»
(наименование предприятия, учреждения, организации)

выполнил(а) итоговую работу на тему Нет
(наименование темы)

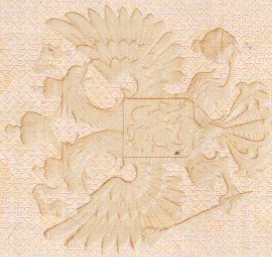


Директор (подпись)

Секретарь (подпись)

Город Новосибирск год 2009

МРО Голоса. 1396.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 200680/09

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИНастоящее свидетельство выдано
Благовещенскому районув том, что он(а) с 04 июня 2012 г. по 05 июня 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) ФГОУ ВПО «Иркутский государственный технический университет им. Л.И. Брежневца»
(наименование образовательного учреждения (подразделения) заочного факультета (наименование образовательного учреждения)
(наименование программы дополнительного профессионального образования)на программе «Оценочная деятельность»в объеме 104 час.

(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговой комплексный экзамен		отлично

Проект (с) утверждён, в (на) нет

(наименование предприятия,

выполнено (с) нет

(наименование, учреждение)

(наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город Баянзасур год 2012

Генерал, М.В. Давыдов, 2012

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификацииРегистрационный номер 860/2012

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 143/2003

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 323311

Настоящий диплом выдан Радевый
Ильяне Григорьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01- октября 2003г. по 27- июня 2003г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) _____
(наименование образовательного учреждения)

по программе "Высшая
стоимости предприятия
(бизнес)"
(наименование профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 27- июня 2003г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Радевый
Ильяны Григорьевны (фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере аукции
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Город Москва

Председатель государственной
аттестационной комиссии
М.П. _____
Ректор (директор) А.Б.Беглов

МНО: 143/2003

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 414
Дата выдачи: 26 сентября 2011 г.

Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 435306

Настоящий диплом выдан

Владимировичу
Вадиславу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 21 мая 2008 г. по 24 ноября 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО

Сибирская академия права и
социальных наук (наименование образовательного учреждения, профессионального образования)

бакалаврского дела.

по программе профессиональной
переподготовки "Оценка стоимости

предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 октября 2008

удостоверяет право (соответствие квалификации) Вадислава

Вадислава Владимировича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере "Оценка

стоимости предприятия (бизнеса)"

Председатель государственной
аттестационной комиссии

М.П.

Ректор (директор)

Город Новосибирск год 2008

МПО Типома. 1996

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовкеДиплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 653

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003394-1 « 13 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Радеевой Татьяне Григорьевне

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

от « 13 » февраля 20 18 г. № 48

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » февраля 20 21 г.

АО «Ориент», Москва, 2017 г. - «О» Лицензия № 05-05-08/002 ФНС РФ, 13 № 1171. Тел.: (495) 720-47-42, www.orient.ru



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«05» марта 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01031
номер свидетельства

**Радеева
Татьяна Григорьевна**

ИНН 190332511087

Россия, г. Красноярск, пр. им. Газеты «Красноярский рабочий», д.72 Б, кв.1
Паспорт 0410 949164, выдан Отделом УФМС России по Красноярскому краю в
Ленинском р-не гор. Красноярская, 26.05.2010, код подразделения 240-002

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное свидетельство должно быть возвращено в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5, оф. 40750 ОГРН 1102300000000

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.sroao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Радеевой Татьяны Григорьевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Радеева Татьяна Григорьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«05» марта 2018 года за регистрационным номером № 00981.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «05» марта 2018г.

Дата составления выписки «05» марта 2018г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

ООО «Экспертиза и оценка региональной собственности»

№ п/п	Наименование органа	№ дела	Истец	Ответчик	Исковые требования	Резолютивная часть (решение)
1	Арбитражный суд Красноярского края	A33-18009/2008	ООО "Водоканал"	Назаровский районный Совет депутатов	признание недействующими пункта 5 приложения 2, пункта 4 приложения 3 к решению от 30.06.2008 N ВЧ-285 "Об арендной плате за землю на территории Назаровского района"	признать недействующими пункт 5 приложения 2, пункта 4 приложения 3 к решению от 30.06.2008 N ВЧ-285 (не представлены доказательства, подтверждающие экономическую обоснованность установленных значений коэффициентов к кадастровой стоимости земельного участка для определения размеров арендной платы за землю)
2	Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа	№ A32-15460/2007-14/453	ООО «Армавирский торговый комплекс»	Армавирская городская Дума	о признании недействующим пункта 11 Приложения «Поправочные коэффициенты к базовым ставкам арендной платы за земельные участки по категориям арендаторов и видам целевого использования» к решению Думы от 20.02.2003 № 236 «О порядке расчета арендной платы за землю на территории г. Армавира» (далее - Приложение) в части установления поправочного коэффициента 40 при расчете арендной платы за земельные участки, занятые временными (некапитальными) объектами торговли (киоски, ларьки, палатки, павильоны, торговые комплексы, центры, в том числе аптечные) в первой зоне градостроительной ценности (уточненные требования)	Решением от 05.03.2008, заявленные требования удовлетворены на том основании, что оспариваемый пункт Приложения не соответствует закону и Дума не предоставила доказательств экономической обоснованности размера поправочного коэффициента (экономическое обоснование коэффициента 40 представлено суду администрацией в ходе рассмотрения дела и в нем отсутствует анализ конкретных социально-экономических факторов, которые должны учитываться при установлении размера поправочного коэффициента, а пояснительная записка администрации к проекту решения Думы не содержит обоснование коэффициента 40, суд правомерно указал, что орган местного самоуправления не доказал экономической обоснованности данного коэффициента)
3	Комиссия антимонопольного органа по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства	Дело № 179-15-07			нарушение Советом депутатов Назаровского района Красноярского края части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».	решение от 18.09.07 о признании Совета депутатов Назаровского района Красноярского края нарушившим часть 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», в части установления экономически необоснованного значения коэффициента к кадастровой стоимости земельного участка для определения размера арендной платы за землю, учитывающего условия использования земельного участка и вид деятельности, установленного решением Совета депутатов Назаровского района от 22.03.2007 № 22-162 «Об арендной плате за землю на территории Назаровского района» (Значения коэффициентов к кадастровой стоимости земельного участка для определения размера арендной платы за землю, учитывающие условия использования земельного участка и вид деятельности, устанавливались Советом депутатов путем сложившейся практики, с учетом дефицита объема бюджета на соответствующий год и не имеют экономического обоснования)
4	Арбитражный суд Амурской области	Дело № A04-3967/07-19/359	открытое акционерное общество «Амурнефтепродукт»	Зейский районный Совет народных депутатов, администрация Зейского района	о признании решения Зейского районного Совета народных депутатов от 26.02.2007 № 2-РР «О порядке заключения договоров аренды и определения размера арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Зейского района» не соответствующим Конституции РФ, Земельному кодексу РФ и недействующим в части установления коэффициента 15 к базовой ставке арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, под размещение стационарных и передвижных АЗС на период эксплуатации	Признать решение Зейского районного Совета народных депутатов от 28.02.2007 № 2-РР «О порядке заключения договоров аренды и определения размера арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Зейского района» в части установления коэффициента 15 к базовой ставке арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, под размещение стационарных и передвижных АЗС на период эксплуатации, не соответствующим требованиям Земельного кодекса РФ и недействующим, ввиду отсутствия экономического обоснования коэффициентов
5	Арбитражный суд Красноярского края		ООО «Разрез Ошаровский»	Нижнеингашский районный совет депутатов Красноярского края	о признании недействующим решения Нижнеингашского районного совета депутатов Красноярского края от 27 мая 2008 г. № 26-483 «Об установлении коэффициентов K1, K2 при расчете годовой суммы арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (опубликовано в Информационном вестнике муниципального образования «Нижнеингашский район» (№ 16 (48) за 2008 г.)), в части установления коэффициента K2 для	требования ООО «Разрез Ошаровский» законны, обоснованы и подлежат удовлетворению

ООО «Экспертиза и оценка региональной собственности»

6	Арбитражный суд Красноярского края	Дело N А33-2109/04-сб	Индивидуальный предприниматель В.	Красноярский городской Совет предоставленных юридическим лицам земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства о признании недействующим нормативного акта Красноярского городского Совета в части пункта 1 Решения от 25.11.2003 N В-193	признать Решение Красноярского городского Совета от 25.11.2003 N В-193 "Об установлении базовых размеров и дифференцированных ставок арендной платы за землю в г. Красноярске", в части пункта 1, утверждающего базовые размеры арендной платы арендаторам земель, занимаемых средствами наружной рекламы, в размере 3117 руб./кв. м в год, не соответствующим Конституции Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации, Закону РФ "О плате за землю" и недействующим (Ответчик не заявил доводов, не представил доказательств, подтверждающих экономическую обоснованность названного повышения базового размера арендной платы за землю, установление повышенного размера в целях, предусмотренных законом) Признать пункт 1 Решения Совета депутатов Светлогорского городского округа от 10 августа 2004 года № 80 «Об установлении базовых ставок арендной платы и коэффициентов, применяемых для расчёта арендной платы за землю в Светлогорском городском округе» в части утверждения базовой ставки арендной платы по пятой экономико-планировочной зоне в Приложении № 1 не соответствующим Уставу (Основному Закону) Калининградской области, поскольку нормативное установление указанной базовой ставки арендной платы произведено без соответствующего экономического обоснования, основанного на многофакторном анализе оценочных характеристик земельных участков
7	Уставный суд Калининградской области		Долбилина Светлана Ефимовна	Совет депутатов Светлогорского городского округа запрос о признании не соответствующими Уставу (Основному Закону) Калининградской области пункта 1 Решения Совета депутатов Светлогорского городского округа Калининградской области от 10 августа 2004 года № 80 «Об установлении базовых ставок арендной платы и коэффициентов, применяемых для расчёта арендной платы за землю в Светлогорском городском округе» в части утверждения базовой ставки арендной платы в размере 29, 94 рубля за квадратный метр по пятой экономико-планировочной зоне в Приложении № 1 и коэффициента К1 по видам использования объектов в размере 1,5 по коду 1.15.3.1. в Приложении № 2	Отказ в удовлетворении заявленных требований
8			ООО «Сектор»	о признании недействующим п. 3 Положения о порядке расчета арендной платы за земельные участки как несоответствующего ст. ст. 22, 65 ЗК РФ (определение базового размера арендной платы в зависимости от кадастровой стоимости является неправомерным, не соответствующим положениям ст. ст. 22 и 65 ЗК РФ)	
9	Арбитражный суд Читинской области	Дело № А78-6262/2006 С2-27/322	закрытое акционерное общество «РОСТЭК-Забайкальск»	Совет городского поселения «Забайкальское» о признании недействующим решения от 4 мая 2006 г. № 40 Совета городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район» Читинской области «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городского поселения «Забайкальское» в части: — пункта 5 Положения в части, устанавливающей: «Изменение размера годовой арендной платы за земельные участки производится на основании нормативных актов РФ, субъекта РФ — Читинской области, городского поселения «Забайкальское» с момента вступления их в законную силу», — таблицы 1 «Коэффициент, учитывающий вид целевого использования земельного участка (К1) в части пункта 17 «Гаражи, гаражные кооперативы — поправочный коэффициент 1»	в заявленном закрытом акционерном обществе «РОСТЭК-Забайкальск» требовании о признании недействующим решения от 4 мая 2006 г. № 40 Совета городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район» Читинской области «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городского поселения «Забайкальское» в части пункта 5 Положения, устанавливающего: «Изменение размера годовой арендной платы за земельные участки производится на основании нормативных актов РФ, субъекта РФ — Читинской области, городского поселения «Забайкальское» с момента вступления их в законную силу»; таблицы 1 «Коэффициент, учитывающий вид целевого использования земельного участка (К1) в части пункта 17 «Гаражи, гаражные кооперативы — поправочный коэффициент 1», как не соответствующего Земельному кодексу Российской Федерации, Гражданскому кодексу Российской Федерации, Федеральному закону от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», отказать