



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

Отчет № – 08/01-20

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: РФ, Смоленская
область, Кардымовский р-н,
1700 м. юго-западнее
д. Залужье

Дата оценки:

23 января 2020 года

Дата составления отчета:

23 января 2020 года

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2020

Сопроводительное письмо

23 января 2020 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №398 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, находящийся по адресу: Россия, Смоленская область, Кардымовский р-н, 1700 м. юго-западнее д.Залужье, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 23 января 2020 г.

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

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

Основные факты и выводы

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 66 000+/-1,17 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:67:10:0020101:631 Адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Смоленская область, Кардымовский р-н, 1700 м. юго-западнее д.Залужье
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой

стоимости объекта оценки	МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	23 января 2020 года
Период проведения оценки	23 января 2020 года
Дата составления отчета	23 января 2020 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Сравнительный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	46 800 000 рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно	46 800 000 рублей

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

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

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена доходным подходом (методом предполагаемого использования)

Заявление о соответствии

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

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

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

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

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

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

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

- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

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

**На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов,
исходя из функционального использования земельных участков
сельскохозяйственного назначения, как пастбище, справедливая стоимость
объекта оценки, с учетом округления, составляет –составляет:**

46 800 000

(Сорок шесть миллионов восемьсот тысяч) рублей, без учета НДС¹

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

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

В.И. Светлаков



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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	12
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....	12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	13
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	23
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	57
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	80
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	82
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	83

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с дополнением №398 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 66 000+/-1,17 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:67:10:0020101:631 Адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Смоленская область, Кардыковский р-н, 1700 м. юго-западнее д.Залужье
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	23 января 2020 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Оценка проводится с допущением, что земельный участок рассматривается, как месторождение по добыче песка.

Согласно заключения №02\03 от 02 марта 2018 года о наличии на участке в Кардымовском районе Смоленской области, в границах предоставленных заказчиком, запасов, прогнозных ресурсов и проявлений полезных ископаемых на оцениваемом земельном участке находятся залежи полезных ископаемых (песчано-гравийные). Песчано- гравийные залежи со следующими параметрами: средняя мощность вскрышных пород -4,1 м., полезная тоща полезного ископаемого-10,0. Со слов заказчика на оцениваемом земельном участке находится только песчаные залежи. Они составляют 80% от общей площади земельного участка.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование: ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

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

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

п/с N 4070181030000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва

БИК: 044583685

к/с: 30101810600000000685 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

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

Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор,

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

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

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

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
 - настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
 - отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
 - Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
 - мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
 - Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
 - В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
 - третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
 - третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;

о третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.

о Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

о при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

о все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;

о Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

о заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

о Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

о мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

о результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

о события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

о Отчет ограничивается объемами, обозначенными в Задании на оценку;

о ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

о Оценка проводится с допущением, что земельный участок рассматривается, как месторождение по добыче песка.

о Согласно заключения №02\03 от 02 марта 2018 года о наличии на участке в Кардымовском районе Смоленской области, в границах предоставленных заказчиком, запасов, прогнозных ресурсов и проявлений полезных ископаемых на оцениваемом земельном участке находятся залежи полезных ископаемых (песчано-гравийные). Песчано-гравийные залежи со следующими параметрами: средняя мощность вскрышных пород -4,1 м., полезная толща полезного ископаемого-10,0.

- Со слов заказчика на оцениваемом земельном участке находится только песчаные залежи. Они составляют 80% от общей площади земельного участка.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1)Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26 февраля 2018 года.

2) Заключение №02\03 от 02 марта 2018 года о наличии на участке в Кардымовском районе Смоленской области, в границах предоставленных заказчиком, запасов, прогнозных ресурсов и проявлений полезных ископаемых.

3)Обзор участка песчано- гравийного материала с предоставленными координатами расположенному в Кардымовском районе Смоленской области.

4) Договор купли- продажи земельного участка №26-06-18-1 от 02 июля 2018 года.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

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

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

Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО № 13) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 N 722)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

Земельный участок 1	
Местоположение	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Смоленская область, Кардымовский р-н, 1700 м. юго-западнее д.Залужье
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	66 000+/-1,17
Кадастровый номер:	67:10:0020101:631
Кадастровая стоимость:	157 740,00
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства

Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Плотность застройки: нулевая; тип застройки окружения: объектов строительства нет; характеристика доступности: доступность средняя, состояние дорожного покрытия: дорога с асфальтовым покрытием, грунтовая дорога.
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

Заказчиком не был предоставлен доступ к объектам оценки. Все количественные и качественные характеристики выяснены со слов заказчика, а так же предоставленных документов.

Близлежащим к участку населенным пунктом является д. Залужье. На расстоянии 3300-3600 м к юго-востоку от участка проходит автодорога Москва- Минск. Ближайшая железнодорожная станция Московской железной дороги находится в районе пос. Кардымово.

Рельеф района создан ледниками аккумулятивными и послеледниковыми эрозионными процессами. Геоморфологически территория представляет собой пологоволнистую моренную равнину, расчлененную овражно - балочной сетью. Абсолютные отметки рельефа колеблются в пределах 225-250 м.

Количество выпадающих осадков в год в пределах 600-660 мм. Среднегодовая температура воздуха +4,1 С. Глубина промерзания почвы достигает 1,2 м.

На исследуемой территории песчано-гравийные залежи со следующими параметрами: средняя мощность вскрышных пород- 4,1 м., полезная толща полезного ископаемого-10,0

На оцениваемом земельном участке со слов заказчика будет производиться добыча песка. Площадь занятая полезными ископаемыми со слов заказчика составляет 80% от общей площади.

Предварительный подсчет запасов полезных ископаемых

Согласно данным заключения о наличии на участке в Кардымовском районе Смоленской области, в границах предоставленных Заказчиком, запасов, прогнозных ресурсов и проявлений полезных ископаемых средняя мощность вскрышных пород составляет: 4,1 м.

Общая площадь земельного участка составляет: 66 000 кв.м.

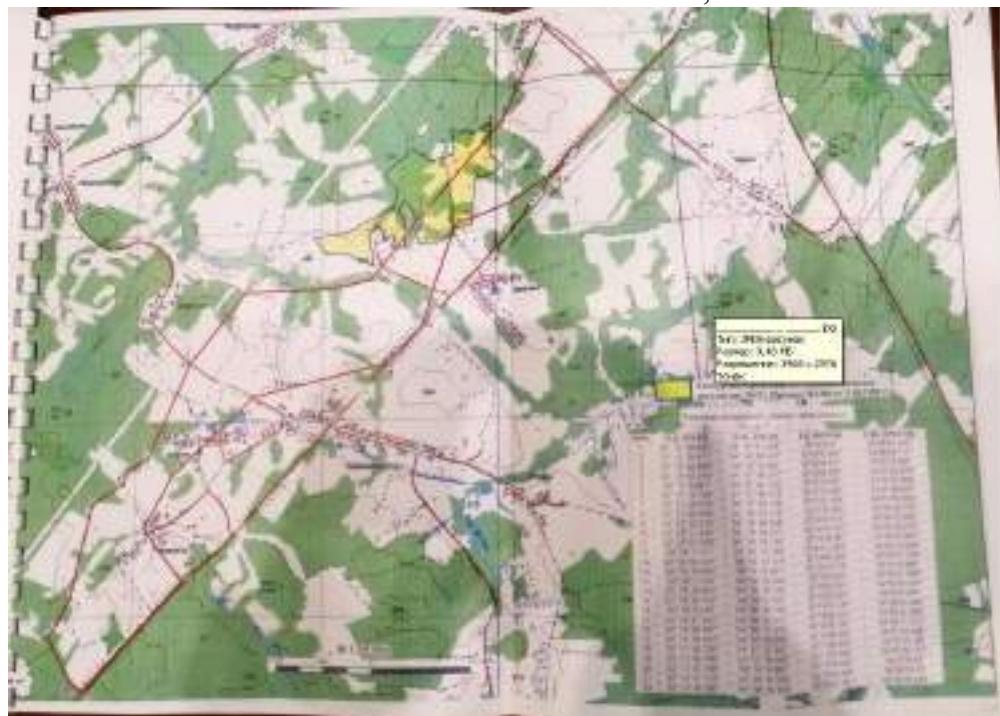
Объем вскрышных работ составляет: 270 600 м³

Полезная толща полезного ископаемого составляет: 10 м

Общая площадь составляет: 66 000 м²

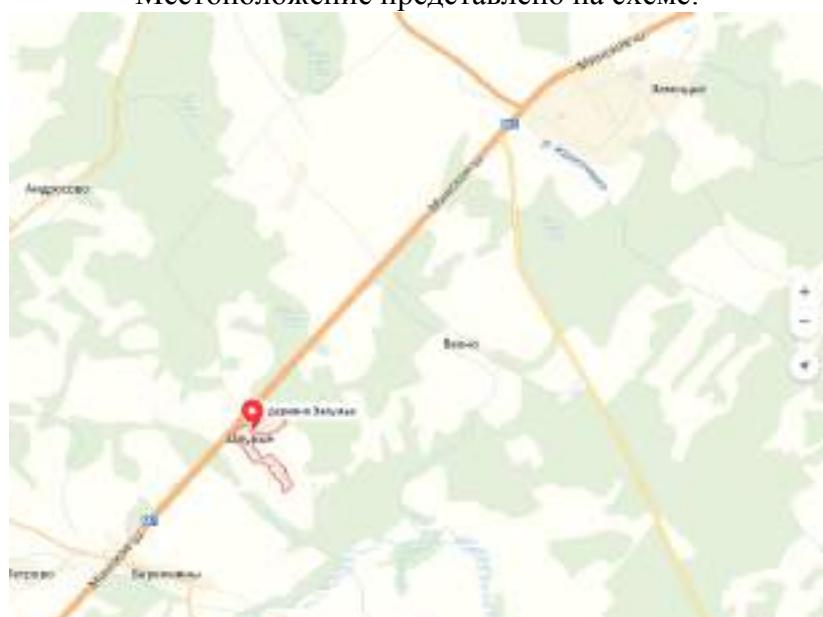
Площадь, на которой находятся полезные ископаемые составляет 80% от общей площади

Объем полезных ископаемых составляет: $66\ 000 \times 10 \times 0,8 = 528\ 000$ м³



АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение представлено на схеме:



Смолёнская область (Смоленщина) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный (областной) центр — город Смоленск. Расстояние от Смоленска до Москвы — 365 км, до Минска - 331 км.

Граничит: на западе с Белоруссией (Витебская и Могилёвская) области, на севере с Псковской и Тверской областями, на востоке с Московской областью, на юго-востоке с Калужской областью, на юге с Брянской областью

Площадь — 49 779 км².

Население — 949 348 чел. (2018)

Образована 27 сентября 1937 года на территории Западной области.

Награждена орденом Ленина (1958).

Географическое положение

Смоленская область расположена в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины. Большую часть области занимает Смоленско-Московская возвышенность, на северо-западе располагается Прибалтийская низменность, на юге Приднепровская низменность. На западе область граничит с Белоруссией (Витебская и Могилёвская) области, на севере с Псковской и Тверской областями, на востоке с Московской областью, на юго-востоке с Калужской областью, на юге с Брянской областью. Часть территории Смоленской области вдоль границы с Белоруссией включена в состав пограничной зоны, режим доступа в пределы которой формально ограничен.

Рельеф

В целом поверхность волнистая, с холмистыми участками и сравнительно глубоко врезанными речными долинами.

Большая часть территории находится в пределах Смоленской, Духовщинской (до 282 м) и Вяземской возвышенностей. Максимальная отметка региона — 321 м у деревни Марьино Вяземского района. На северо-западе — моренные гряды (Слободская (до 241 м) и другие), участки Витебской (до 232 м) и Валдайской возвышенностей. На востоке участок Московской возвышенности (высоты до 255 м).

Низины — Вазузская, Верхнеднепровская, Березинская; Приднепровская низменность на крайнем юге области с абсолютными отметками от 175 до 180 м и Прибалтийская в северо-западной части где находится самая низкая отметка — 141 м по берегу реки Западная Двина на границе с Белоруссией.

Полезные ископаемые

На территории области обнаружено около 30 видов полезных ископаемых, имеющих осадочное происхождение. Наиболее распространённые: бурый уголь, различные глины и суглинки, торф, каменная соль, песчано-гравийные материалы и булыжный камень, стекольные, формовочные и строительные пески, известковые туфы, известняки, доломиты, мел, мергели, фосфориты, трепела (олоки), глауконит, гипс, сапропели, лечебные грязи, минеральные воды, рассолы, а также различные руды, охра, серный колчедан, ратовкит, вивианит, кремний, горный хрусталь. Большинство месторождений разведано и эксплуатируется.

В восточной и юго-восточной частях области залегают бурые угли Подмосковного угольного бассейна. Детально разведаны около 30 месторождений суммарным запасом 400 млн т.

Распространены поверхностные залежи торфа, насчитывается 1154 месторождения с общими запасами более 300 млн т, особенно массивные находятся в Духовщинском и Руднянском районах. Насчитывается 233 месторождения сапропелей с общими запасами 170 млн т.

Разведаны месторождения каменной соли — вскрыты пласты мощностью от 15 до 51 м с прослойками калийных солей, фосфоритов — общие запасы до 10 млн т с содержанием Р2О5 до 18 %.

Повсеместно распространены известковые туфы, общий запас которых около 7 млн т, известняки (сравнительно неглубоко залегают в центральной и западной частях области,

общие запасы 2,4 млн м³); мел (распространён в южной части области, максимальная толщина пласта до 36 м); огнеупорные, лёгкоплавкие, бентонитовые и строительные глины; доломиты, мергель, трепел, глауконит, гипс, стекольные и строительные пески, песчано-гравийные материалы.

Кроме того, встречаются лечебные грязи и высококачественные минеральные воды и рассолы.

Климат

Закат в Смоленске

Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января $-6\ldots-9$ °С, июля $+17\ldots+19$ °С. Для большей части области различия в температуре невелики, лишь южные районы имеют более высокую температуру (примерно на 1°). Относится к избыточно увлажняемым территориям, осадков от 630 до 730 мм в год, больше в северо-западной части — где чаще проходят циклоны, максимум летом. Среднегодовое количество дней с осадками от 170 до 190. Вегетационный период 129—143 дня. Период с положительной среднесуточной температурой воздуха продолжается 213—224 дня. Средняя продолжительность безморозного периода 125—148 дней. Для области характерна значительная изменчивость циркуляции атмосферы в течение года, что приводит к весьма заметным отклонениям температуры и осадков от средних многолетних. Распределение осадков в течение года также неравномерно — наибольшее количество их выпадает летом (порядка 225—250 мм). За год в целом преобладают ветры западного, юго-западного и южного направлений. Также Смоленская область характеризуется высокой облачностью (наибольшее количество ясных дней весной — до 10 %).

На территории региона действуют четыре метеорологические станции Росгидромета, действует Смоленская аэрологическая станция.

Гидрография

Основная статья: Список рек Смоленской области

Основная река области — Днепр с притоками Сож, Десна, Вопь, Вязьма. К бассейну Волги относятся реки Вазуза и её приток Гжать, а также приток Оки река Угра. На северо-западе протекает короткий участок Западной Двины и её приток река Каспля.

В области несколько сотен озёр, из них особенно красивы ледниковые на северо-западе (более 160 с площадью зеркала не менее 1 га): Каспля, Свадицкое, Велисто и др. Самое крупное среди них Акатовское (655 га), самое глубокое — Баклановское (28 метров). Самое крупное карстовое озеро — Калыгинское.

Среди крупных водохранилищ можно подчеркнуть снабжающие водой Москву Вазузское и Яузское водохранилища на северо-востоке, а также охладители электростанций — Смоленское водохранилище на севере у посёлка Озёрного и Десногорское водохранилище на юге области около города Десногорска.

В недрах залегают около 40 водоносных горизонтов. Общие ресурсы инфильтрации подземных вод оцениваются в 4,75 млрд м³/год.

Вазузское водохранилище на территории Гагаринского района Смоленской области Почвы

Преобладающим типом почв являются дерново-подзолистые (78 % площади) в южной части области в основном супесчаного в остальной части суглинистого типов. Реже встречаются типичные подзолы, дерновые, различные виды болотных и пойменных почв. Отмечается низкое содержание гумуса и деградация плодородия, а в результате прекращения мелиорации местами развивается водная эрозия почв.

Растительность

Смоленская область расположена в подтайской зоне смешанных широколиственno-тёмнохвойных лесов. Растительность представлена лесами, лугами, болотами, водной растительностью, посевами культурных растений. Леса (осина, берёза, ель) на 2000-е занимают около 38,2 % территории. Высокая лесистость в Угранском, Демидовском,

Духовщинском и Холм-Жирковском районах (более 50 % территории районов покрыто лесами). На территории области преобладают мелколиственные и хвойные породы, среди которых наиболее многочисленны береза двух видов и ель (приблизительно по 35 % от общего количества деревьев), также большую долю составляют сосна и осина (около 12 % по отдельности), меньше распространены два вида ольхи. Довольно обильны и широколиственные породы: дуб, липа, ясень, клён, два вида вяза, составляющие заметную примесь в лесах, а в ряде случаев доминирующие в древостое. Во флоре лугов преобладают многолетние виды: тимофеевка луговая, овсяница луговая, мятыник луговой, ежа сборная и др. и вместе с бобовыми культурами (клевер) составляют основу растительного покрова. Широко распространены на лугах однолетние полупаразиты: погремок малый, очанки, мытники. В почвах лугов насчитывается до 80 видов водорослей. Болота занимают на территории области значительные площади с преобладанием низинных болот. На них произрастают различные виды осок (острая, пузырчатая, лисья), тростник обыкновенный, хвощ болотный, хвощ приречный и др.; на почве — зелёные блестящие гипновые мхи. Из древесных растений на болотах можно встретить сосну обыкновенную, берёзу пушистую и некоторые виды ив

Общая площадь лесного фонда — 2100 тыс. га, запасы древесины — около 230 млн м³, в том числе хвойных пород — 55 млн м³. Запасы распространены неравномерно, в основном в верховьях Днепра и на юге — юго-востоке (по долине р. Угры). Выделяются незначительные участки широколиственно-сосновых лесов на крайнем юге и сосновых лесов в Прибалтийской низменности.

Животный мир

Лиса в "Смоленском поозерье"

В области обитают представители 14 типов животных. Некоторые виды, обитающие на территории Смоленской области, занесены в Красную книгу области и России [7].

Из млекопитающих в области встречаются: заяц-русак, лось, лисица, волк, куница, бурый медведь и др.

Из птиц — дятел, снегирь, дрозд, глухарь, сова, аист и др.

В водоёмах области обитает более 45 видов рыб (обычный ёрш, карась, карп, лещ, окунь, плотва, ротан, щука, сом), часть из них завезённые. По программе «Развитие рыбного хозяйства Смоленской области» на 2009—2012 годы будет происходить активное зарыбление водоёмов Смоленщины — Днепра (стерлядь), а также озёр Акаторское, Большое Рутавечь и Смоленское водохранилище (толстолобик, белый амур):

«Раньше у нас водился днепровский осётр. Но из-за заилиения нерестовых мест, гидроооружений и дамб, была нарушена миграция. Потом потихоньку браконьеры всех осетровых и выловили. Сейчас уже созданы благоприятные условия. Мы завозим стерлядь с прошлого года. Как только первая рыба начнёт нереститься — выпуск прекратим. Это произойдёт через три-четыре года»

Многочисленны различные насекомые. Достоверно выявлено около 2000 видов, что составляет только 10 % от их реального количества на территории области.

В области обитает несколько видов рептилий — ящерицы (ломкая веретеница, прыткая ящерица) и змеи (обыкновенная гадюка, уж обыкновенный, медянка).

Земноводные представлены — тритонами (обыкновенный и гребенчатый), жабами (серая и зелёная) и лягушками (травяная, озёрная, прудовая, съедобная).

Охрана природы и экологическое состояние

Ледниковые озера в национальном парке "Смоленское поозерье"

На территории Смоленской области создан национальный парк «Смоленское Поозерье» общей площадью около 150 тыс. га, охраняющий, в том числе и значимые фонды леса от распространившейся незаконной вырубки. Парк был создан в 1992 году на основании специального постановления правительства Российской Федерации. Также

действует природный парк «Гагаринский» общей площадью 55 тыс. га, созданный в 2007 году.

В настоящее время охране подлежат 131 вид животных, 87 видов растений, 1 вид грибов и 2 вида лишайников — все они занесены в Красную книгу Смоленской области. Материалы, помещённые в Красную книгу, в некоторой степени носят предварительный характер.

В области функционирует 13 государственных биологических заказников, общей площадью — 293,655 тыс.га: общевидовые (Шумячский, Хиславичский), заказники выхухоли (Соловьевский), кабана (Междуреченский), косули (Угранский, Велижский), глухаря (Смоленский, Руднянский, Дорогобужский), выдрь, бобра (Ернический, Сычевский), оленя (Ельниковский), лося (Краснинский).

Экологические проблемы Смоленской области:

загрязнение токсичными, бытовыми и другими отходами (техногенная перегрузка, нерациональная структура производства и природопользования)

недостаточный уровень экологической сознательности, образованности и культуры

превышение среднегодового уровня загрязнения атмосферного воздуха в городах и посёлках

вода во многих водоёмах не отвечает нормативным требованиям по качеству

деградация ландшафтов, снижение плодородия почв

экологически несовершенные технологии в промышленности, сельском хозяйстве, энергетике и на транспорте

Основной вклад в загрязнение вносят предприятия Смоленская ГРЭС и ОАО «Дорогобуж». Самые загрязнённые районы: Духовщинский, Дорогобужский и Смоленский.

Численность населения области по данным Росстата составляет 949 348 чел. (2018). Плотность населения — 19,07 чел./км². Столовое население — 71,31% (2018).

Область (ранее административно-территориальная единица) составляет более 94 % населения (2010).

Насел.	Численность в 2002 году, человек (из)	Численность в 2010 году, человек
Русско	590 073 (53,4 %)	553 875 (54,6 %)
Брянцы	11 362 (1,7 %)	12 325 (1,3 %)
Белорусы	16 231 (1,5 %)	12 812 (1,3 %)
Другие	8 993	8 776 (0,8 %)
Дигест	3011	—
Татары	2424	—
Азербайджанцы	2416	—
Евреи	1434	—
Индики	1158	—
Другие	и.д.	21 234
Люди, не указавшие национальность	11 032 (1,1 %)	11 450

Административно-территориальное устройство и местное самоуправление
С 2006 года на территории области существуют 350 муниципальных образований, из них:

2 городских округа,

25 муниципальных районов,

23 городских поселений,

300 сельских поселений.

Городские округа

Город Смоленск — 330025 (2018)

Муниципальное образование «Город Десногорск» — 27806 (2018)



Экономика

Валовой региональный продукт в текущих ценах: 234,7 млрд руб. в 2014 году; 79,2 млрд руб. в 2006 году; 68,4 млрд руб. в 2005 году. ВРП на душу населения: 242,9 тыс. руб. в 2014 году (53-е место из 85 среди регионов); 232,5 тыс. руб. в 2013 году. Среднедушевые доходы населения в декабре 2015 года составили 34347 руб. в месяц.¹⁴

Консолидированный бюджет области (2015):

доходы — 38,56 млрд руб.,¹⁸
расходы — 45,51 млрд руб.,
дефицит — 6,952 млрд руб.²¹

Промышленный комплекс формирует около 38 % ВРП (2006), из них 23,1 % обрабатывающие производства (прежде всего химическая и пищевая промышленности), 8,3 % — энергетика, 6,5 % — строительный комплекс. В агропромышленном комплексе создаётся 10 % ВРП (2006).

Промышленность

В объёме промышленного производства (55 946 млн руб. (2004)) выделяются ювелирная промышленность (около 15 %; ОАО ПО «Кристалл»), электроэнергетика (около 13 %; Смоленская АЭС, «Смоленскэнерго»), машиностроение (около 12 %; «Автоагрегатный завод», «Вагоноремонтный завод»), пищевая промышленность (около 10 %) и химия (около 9 %; «Дорогобуж»).

Электроэнергетика

Энергосистема Смоленской области работает в составе Единой энергетической системы России. В 2014 году потребление электроэнергии в Смоленской энергосистеме составило 6 304 млн кВт· ч, выработка электростанций — 26 674 млн кВт· ч, максимум потребления мощности — 1 102 МВт, установленная мощность электростанций на конец года — 4 022 МВт[31]. Исторический максимум потребления мощности равен 1 436 МВт и достигнут в 1990 году.

На территории области функционируют четыре электростанции оптового рынка[31]:

Смоленская АЭС (филиал ОАО «Концерн Росэнергоатом») установленной мощностью 3 000 МВт,

Смоленская ГРЭС (филиал ОАО «Э.ОН Россия») установленной мощностью 630 МВт,

Смоленская ТЭЦ-2 (производственное подразделение филиала ОАО «Квадра» — «Центральная генерация») установленной мощностью 275 МВт,

Дорогобужская ТЭЦ установленной мощностью 128 МВт.

Химическая промышленность

ОАО «Дорогобуж» (г. Дорогобуж) — производитель минеральных удобрений, синтетического аммиака, и слабой азотной кислот и катализаторов. Входит в холдинг «Акрон».

Несколько предприятий на базе бывшего завода пластмасс (ОАО «Авангард», ОАО «Полипласт», ЗАО "СП «Компител», «Колтек-спецреагенты», Сафоновский филиал «Смолкабель») г. Сафоново: производство пластмассовых изделий, кабельной продукции, реагентов для нефтедобывающей и нефтеперерабатывающей промышленности.

Рославльский химический завод выпускает продукцию бытовой химии (масляные краски, белила, лаки).

Вяземский завод синтетических продуктов — фармацевтическую и косметическую продукцию.

Строительный комплекс

Основные производители строительных материалов: Смоленский ДСК, Сафоновский завод стройматериалов; кирпичные заводы: Смоленские № 1 и № 2, Вяземский, Рославльский, Сафоновский; Вяземский горно-обогатительный комбинат (щебень и песок для ЖБИ), Вяземский завод железобетонных шпал.

Пищевая промышленность

Регион занимает первое место в Центральном районе по производству молочных консервов и сухого молока, в области множество производителей сыра, крупные производители мучной, мясной, масложировой и овощеконсервной продукции.

Основные представители:

ЗАО «Рудняконсервмолоко» (молочные консервы);

Гагаринский и Кардымовский заводы сухого молока;

Красноборский сыродельный комбинат (Смоленск);

5 мясокомбинатов в рамках ОАО «Смолмясо»;

Смоленский и Вяземский комбинаты хлебопродуктов;

Смоленский хлебобулочный комбинат, Вяземский пищекомбинат, Смоленское АО макаронных изделий;

Рославльский жиркомбинат (АО «Растмасло») обрабатывающий льняное и горчичное семя, фасующий растительное масло и выпускающий натуральную олифу «Оксоль»;

Смоленский консервный и Рославльский овощесушильный заводы.

Машиностроение

Ведущими среди подотраслей являются: автомобильная промышленность (22,3 %) и приборостроение (20,8 %), электротехническая промышленность (10,8 %), машиностроение для лёгкой и пищевой промышленности (7,2 %), а также авиастроение, производство энергетического оборудования и металлургия.

Основное направление специализации машиностроения — изготовление узлов, деталей и запасных частей к автомобилям. Основные предприятия подотрасли:

Рославльский автоагрегатный завод — тормозная аппаратура;

Смоленский автоагрегатный завод — коробки передач.

Другие отрасли машиностроения представлены отдельными предприятиями: Смоленский авиационный завод, заводы «Измеритель», «Диффузион», «Кентавр», «Протон», радиодеталей, торгового оборудования, «Инструмент», комплексных дорожных машин, бытовых холодильников (АО «Айсберг»), Дорогобужский котельный завод (п. Верхнеднепровский), Вяземский машиностроительный завод и завод «Динамик»

(Гагарин), ОАО «Авангард» (г.Сафоново), Сафоновский электромашиностроительный завод, Рославльский завод алмазных инструментов.

Ремонтные предприятия: Рославльский вагоноремонтный завод, Смоленский и Рославльские авторемонтные предприятия. Металлургия: Государственное унитарное предприятие города Москвы «Литейно-прокатный завод» (Ярцево).

Сельское хозяйство

Ведущая отрасль сельского хозяйства — животноводство (более 55 % стоимости продукции отрасли) молочно-мясного направления. На 01.01.2016 года поголовье крупного рогатого скота составило около 72,8 тыс. голов, в том числе 32,1 тыс. коров, поголовье свиней - 219,6 тысяч голов, поголовье птицы составило 484,8 тыс. голов. Производство 2015: Молоко — 218,1 тыс. т, мясо — 49,2 тыс. т, яйца — 196,8 млн шт..

Сельскохозяйственные угодья области занимают 1,75 млн га (1 % площади сельхозугодий РФ) или 35,2 % её территории. 1,3 млн га приходится на пашню, в южных районах распаханность достигает 70 %.

Растениеводство области специализируется на кормовых (44 % посевых площадей) и зерновых (45 %) культурах, производстве льна, картофеля и овощей. Под зерновыми занято 160 тыс. га. На 2011—2015 запланировано развитие льняного комплекса. Под выращивание льна требуется отвести 12 000 га.

Залужье — деревня в Кардымовском районе Смоленской области России. Входит в состав Каменского сельского поселения. Население — 34 жителя (2007 год).

Расположена в центральной части области в 15 км к северо-западу от Кардымова, в 0,1 км южнее автодороги М1 «Беларусь». В 15 км северо-восточнее деревни расположена железнодорожная станция Присельская на линии Москва — Минск.

В годы Великой Отечественной войны деревня была оккупирована гитлеровскими войсками в августе 1941 года, освобождена в сентябре 1943 года.

Деревня	
Залужье	
Страна	Россия
Субъект Федерации	Смоленская область
Муниципальный район	Кардымовский
Сельское поселение	Каменское
Площадь	1,79 км ²
Тип климата	умеренно-континентальный
Население	34 человека (2007)
Часовой пояс	UTC+3
Телефонный код	+7 48167
Почтовый индекс	215850
Код ОКАТО	66 223 810 014
Код ОКТМО	66 623 410 166
Показать/скрыть карты	

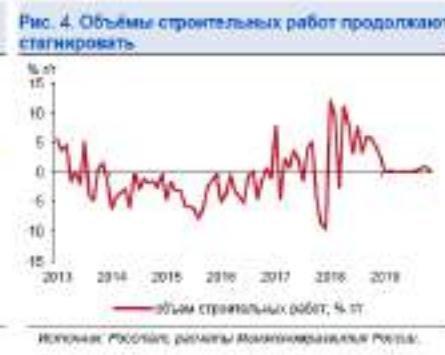
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Экономический обзор Картина деловой активности. Декабрь 2019 года Экономическая активность

Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г (после 2,31 % г/г и 1,9 % г/г в октябре и сентябре соответственно). С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом (см. «О предварительной оценке ВВП за III квартал 2019 года»). Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и начале 2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса.



Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре², а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне–октябре. Замедление производственной активности сопровождалось снижением грузооборота транспорта (-1,5 % г/г в ноябре после нулевой динамики в предыдущие два месяца). Кроме того, после незначительного оживления в октябре темпы роста объема строительных работ в ноябре вернулись на околонулевые уровни, наблюдавшиеся в течение большей части года.



Поддержку экономическому росту в ноябре оказывали торговля и сельское хозяйство. Темп роста выпуска сельскохозяйственной продукции сохраняется на относительно высоких уровнях – 5,8 % г/г в ноябре после 5,2 % г/г в октябре, что обусловлено хорошим урожаем текущего года и относительно стабильной ситуацией в секторе животноводства (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В ноябре 2019 г. зафиксирован максимальный с начала года темп роста оборота розничной торговли – 2,3 % г/г (1,7 % г/г в октябре). Рост оптовой торговли, по оценке, также ускорился под влиянием временных факторов (рост экспорта газа в страны дальнего зарубежья, увеличение продаж продуктов питания).

Рынок труда

Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5 % от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась на 0,1 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности в ноябре снизилась на 19,8 тыс. человек (-0,6 % м/м SA), в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -4,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 272,0 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение рабочей силы замедлилось до -0,1 % г/г. В целом за январь–ноябрь 2019 г. уровень безработицы сохраняет значение 4,6 % SA от рабочей силы. При этом необходимо отметить, что низкий уровень безработицы поддерживается за счет снижения доли рабочей силы среди населения в возрасте от 15 до 72 лет. Если в начале 2018 года этот показатель, очищенный от сезонности, составлял 69,1 %, то к настоящему времени он снизился до 68,2 %.

Рис. 5. Безработица в ноябре вернулась на минимальное значение – 4,5 % от рабочей силы

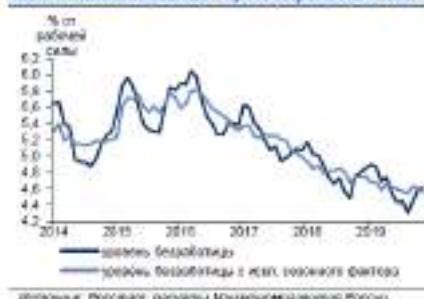
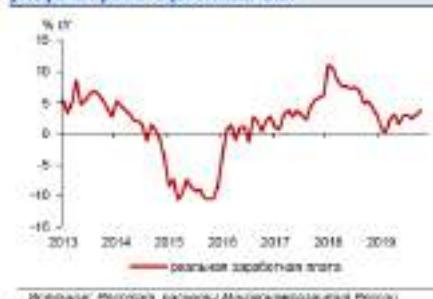


Рис. 6. Третий месяц подряд продолжается ускорение роста заработных плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Август 2019 г. – данные Росстата.

По итогам октября 2019 г. рост реальной заработной платы ускорился до 3,8 % г/г (3,1 % г/г в сентябре). Основной вклад в улучшение динамики показателя в октябре внесло ускорение роста номинальных заработных плат, при этом поддержку покупательной способности населения также оказывает продолжающееся замедление годовой инфляции. По оценке Минэкономразвития России, ускорение роста реальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в ноябре ускорился до 5,8 % после роста на 5,2 % в октябре.

Высокие темпы обеспечены в основном динамикой в растениеводстве. Так, по оценке Росстата, в хозяйствах всех категорий в 2019 г. зерновых и зернобобовых намолочено 120,6 млн. тонн, что на 6,5 % выше, чем годом ранее. Подсолнечника собрано 15,1 млн. тонн (+18,4 %), сахарной свеклы – 50,6 млн. тонн (+20,3 %), овощей – 14,0 млн. тонн (2,3 %). Сбор картофеля незначительно уступил показателям прошлого года – 22,2 млн. тонн (снижение на 0,9 %, по состоянию на 1 ноября отставание составляло -1,4 %).

В животноводстве в целом сохраняется относительно стабильная динамика выпуска, вместе с тем по отдельным видам продукции динамика разнонаправленная. Так, в ноябре в производстве скота и птицы на убой (в живом весе) продолжилось снижение темпов роста производства (до 1,2 % г/г с 3,6 % г/г). При этом в производстве молока и яиц темп роста производства ускорился по сравнению с октябрем до 4,6 % г/г с 3,8 % г/г в октябре и до 2,3 % г/г с 0,3 % г/г соответственно.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	11 мес.	ноя.19	окт.19	Экв19	2кв19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,8	3,0	2,6	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,1	1,5	1,5	1,1	-	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,7	7,4	7,7	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,2	2,3	2,4	2,2	-	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1	-0,1	-0,7	-1,2	-1,3	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,7	75,4	75,3	75,3	75,5	-	-
Численность занятых**								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	0,1	-0,6	-1,0	-1,1	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	72,2	71,9	71,8	71,9	72,0	-	-
Численность безработных***								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,2	-4,0	-3,7	-5,2	-5,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5	-	-
Уровень занятости***								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,7	59,5	59,4	59,4	59,4	-	-
Уровень безработицы***								
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,6	4,6/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,6/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

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

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции. Декабрь 2019 года

В ноябре 2019 г. потребительская инфляция продолжила замедление до 3,53 % г/г после 3,75 % г/г месяцем ранее, что соответствует ожиданиям Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Ноябрь 2019 года»). В терминах последовательных приростов темпы роста цен третий месяц подряд сохраняются на относительно низких уровнях (около 0,2 % м/м SA). Вклад в снижение годовой инфляции также внес эффект высокой базы предыдущего года, сформированной в условиях более низкого урожая 2018 сельскохозяйственного года и ухудшения эпизоотической обстановки в конце прошлого года.

Продовольственная инфляция в терминах последовательных приростов ускорилась (до 0,45 % м/м после 0,18 % м/м в октябре) при сезонном удорожании плодовоощной продукции.

Ценовая динамика в секторе продовольственных товаров за исключением плодовоощной продукции сохранилась практически на уровне предыдущего месяца (0,21 % м/м после 0,15 % м/м в октябре).

Динамика цен на продовольствие с исключением сезонного фактора соответствовала октябрю -0,1 % м/м SA. Из-за включения в базу расчета высоких темпов роста цен на продовольствие, наблюдавшихся в конце прошлого года, темп роста цен за скользящий год остается повышенным (3,65 % г/г). Нормализация годовых темпов роста цен на продовольственные товары произойдет в ближайшие два месяца.

В сегменте непродовольственных товаров помесячные темпы роста цен вернулись на уровень апреля–сентября (0,23 % м/м) после незначительного ускорения в октябре до 0,31 % м/м, что нетипично для ноября. Снижению темпа роста цен с исключением сезонного фактора (0,17 % м/м SA после 0,20 % м/м SA в октябре) способствовала оклонулевая динамика цен на одежду и обувь при сохраняющейся дефляции в группе электро- и телерадиотоваров. За годовой период инфляция на непродовольственные товары продолжила замедление – до 3,06 % г/г после 3,21 % г/г месяцем ранее.

Цены на услуги в ноябре выросли после двухмесячной дефляции (0,11 % м/м после -0,4 % за сентябрь–октябрь). С исключением сезонного фактора темп прироста цен в ноябре незначительно ускорился – до 0,39 % м/м SA с 0,33 % м/м SA в октябре. Основной вклад в рост цен текущего месяца внесло удорожание услуг связи, а также услуг, связанных с туризмом и

отдыхом. В результате в сфере услуг по итогам ноября наблюдалось ускорение годовой инфляции – до 3,93 % г/г после 3,82 % г/г в октябре.

Монетарная инфляция1 по-прежнему находится значительно ниже целевого ориентира Банка России (2,79 % м/м SAAR в ноябре после 2,48 % м/м SAAR в октябре). В последние 9 месяцев монетарная инфляция «заякорилась» в диапазоне 2–3 %.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре не ожидается значительного изменения ценовой конъюнктуры на потребительском рынке. По итогам года рост цен составит 3,0–3,1 % г/г после 4,3 % в 2018 году. В январе 2020 года годовая инфляция замедлится до 2,5–2,7 % г/г на фоне выхода из базы расчета эффекта повышения НДС в начале 2019 года.

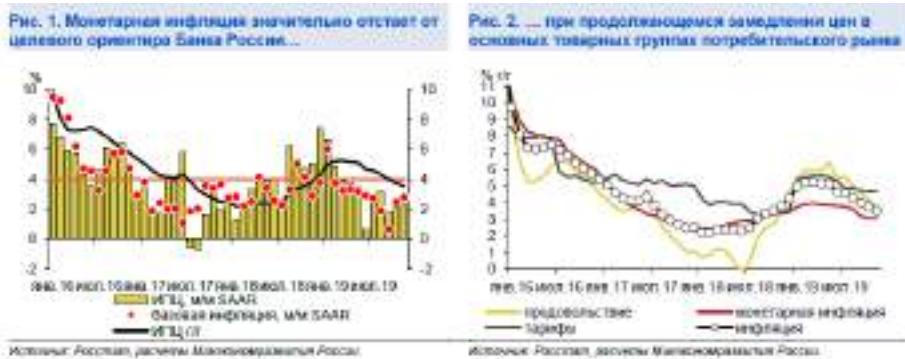


Таблица 1. Индикаторы инфляции

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

*оценка Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства. Декабрь 2019 года

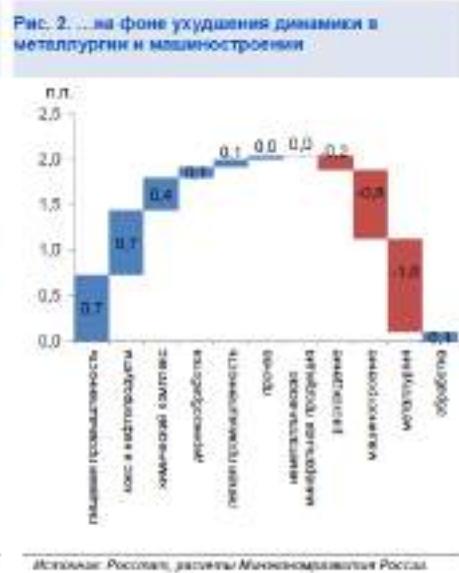
Годовые темпы роста промышленного производства в ноябре снизились до 0,3 % г/г (2,6 % г/г в октябре) и достигли минимального за последние два года уровня.

Динамика обрабатывающей промышленности начала соответствовать слабым значениям индекса PMI, который с мая текущего года находится в негативной области.

Вклад обрабатывающей промышленности, которая была основным драйвером роста промышленного производства на протяжении июня–октября, упал практически до нуля (0,1

п.п.). Некоторый рост вклада добывающих отраслей (до 0,5 п.п. в ноябре) был компенсирован ухудшением динамики в секторе энергетики и водоснабжения (-0,2 п.п.), что было связано, в том числе, с более теплой, чем в прошлом году, погодой в европейской части России. В целом за первые 11 месяцев года индекс промышленного производства увеличился на 2,4 % г/г.

В ноябре наблюдалось резкое ухудшение динамики обрабатывающей промышленности – до 0,1 % г/г по сравнению с 3,7 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре. С поправкой на календарный фактор замедление, по оценке, также было существенным – до 0,9 % г/г (в ноябре текущего года было на 1 рабочий день меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, в октябре вклад календарного фактора был нейтральным). Наблюдаемое снижение темпов роста обрабатывающей промышленности соответствует динамике индекса PMI обрабатывающих отраслей, который в последние три месяца держится на минимальных с 2009 года уровнях (в ноябре – 45,6).

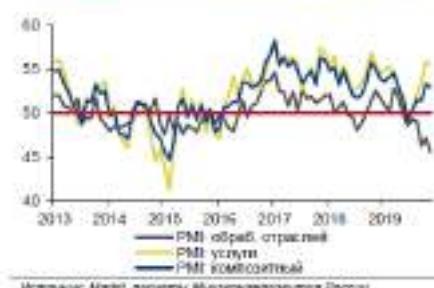


В отраслевом разрезе основной вклад в ухудшение динамики обрабатывающих отраслей внесло сокращение выпуска в машиностроительном (-4,4 % г/г в ноябре) и металлическом комплексах (-4,9 % г/г). При этом отрасли, которые в течение последних лет оставались драйверами роста обрабатывающей промышленности, – пищевая промышленность, химический комплекс, производство стройматериалов – также продемонстрировали замедление роста. Вместе с тем стабильный положительный вклад второй месяц подряд вносит компенсирующий рост производства кокса и нефтепродуктов (+4,1 % г/г в ноябре после 6,8 % г/г в октябре), связанный с окончанием модернизации на ряде крупных нефтеперерабатывающих заводов.

Темп роста добычи полезных ископаемых в ноябре сохранился на низком уровне (1,4 % г/г по сравнению с 0,9 % г/г в октябре). Добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) третий месяц подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-0,8 % г/г в ноябре). Поддержку динамике добывающего комплекса в ноябре оказывало возобновление роста добычи естественного природного газа (+1,3 % г/г) после падения месяцем ранее, увеличение выпуска сжиженного природного газа (+21,3% г/г), а также положительная динамика в добыче других полезных ископаемых (угля, металлических руд) и предоставлении услуг.

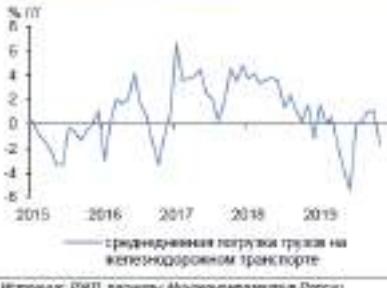
Слабая динамика индекса PMI и других индикаторов производственной активности создает риски дальнейшего ухудшения темпов роста промышленности в декабре, что также усугубляется сохранением теплой погоды в европейской части России. С учетом этого темп роста промышленности в целом за 2019 год может оказаться несколько ниже текущего прогноза (2,3 % г/г). При этом также высока вероятность сохранения слабой динамики в промышленности в первые месяцы 2020 года.

Рис. 3. Замедление роста промпроизводства подтверждается слабой динникой индекса PMI



Источник: Аналитика Росстата, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. ...и снижением погрузки грузов на железнодорожном транспорте



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели промышленного производства

в % к уровню предыдущего года	ноя.19	окт.19	Экс19	сен.19	авг.19	2кв19	1кв19	2018
Промышленное производство	0,3	2,8	2,9	3,0	2,9	3,8	2,1	2,9
Добыча полезных ископаемых	1,4	0,9	2,9	2,5	3,1	3,3	4,7	4,1
добыча угля	3,0	5,3	0,0	2,5	-1,0	-0,1	3,1	4,2
добыча сырой нефти и природного газа	-0,1	-0,7	1,3	0,6	2,2	3,1	4,5	2,8
добыча металлических руд	4,5	2,3	1,3	-1,3	3,5	5,3	10,9	4,8
добыча прочих полезных ископаемых	3,6	2,2	12,1	18,0	2,8	1,4	-3,5	4,0
Обрабатывающие производства	0,1	3,7	2,9	3,2	2,7	2,4	1,3	2,6
пищевая промышленность	4,1	4,3	3,3	6,0	0,9	0,7	4,0	4,4
лесная промышленность	5,1	6,6	0,2	2,8	-2,3	-4,7	-2,6	2,3
деревообработка	2,6	-0,2	1,3	2,2	1,0	3,1	7,3	11,7
производство юкса и нефтепродуктов	4,1	6,8	0,6	-0,7	3,3	-1,8	2,0	1,8
химический комплекс	3,4	8,1	6,2	6,4	7,0	5,1	3,3	3,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,1	2,9	2,2	3,6	0,0	5,6	0,4	4,4
металлургия	-4,9	-0,5	2,1	3,5	1,7	3,9	2,6	1,6
машиностроение	-4,4	5,3	0,8	3,8	-3,2	-4,8	-7,7	1,2
прочее производство	0,7	-2,1	10,0	6,4	13,7	6,7	6,9	1,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,0	2,5	2,4	3,8	2,1	1,5	-1,5	1,6
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-8,9	-6,7	1,3	-1,8	4,6	2,1	0,8	2,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

**ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
РАЗВИТИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА**
за январь–сентябрь 2019 года
(по оперативным данным Территориального органа Федеральной службы
государственной статистики по Смоленской области и
Федеральной налоговой службы России)

Показатели	Ед. изм.	Январь–сентябрь 2019 года	Январь–сентябрь 2018 года	2019 год в % к 2018 году
1. Основные социально-экономические показатели развития города Смоленска, предоставляемые ежеквартально				
1.1. Демография				
Численность постоянного населения города Смоленска	тыс. чел.	325,1	328,2	99,1
Число родившихся	чел.	2200	2475	88,9
Число умерших	чел.	3221	3181	101,3
Естественная убыль	чел.	-1021	-706	144,6
Миграционный прирост (+), снижение (-)	чел.	-3282	-1088	в Зр
1.2. Показатели деятельности крупных и средних организаций				
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами – всего,	млн. руб.	47906,7	44882,0	106,7
в том числе:				
- обрабатывающие производства;		34551,7	32902,3	105,0
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха;		9827,9	10120,3	97,1
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений ¹		3527,1	1859,4	189,7
Индекс промышленного производства – всего, в том числе:	%	103,9	97,7	
- обрабатывающие производства;		104,0	97,6	
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха;		92,9	101,1	
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений		125,5	101,8	
Оборот розничной торговли:	млн. руб.	40980,3	38468,7	106,5
в сопоставимой оценке к предыдущему году	%	101,6	105,9	
Оборот общественного питания:	млн. руб.	589,1	539,9	109,1
в сопоставимой оценке к предыдущему году	%	101,9	104,5	
Объем платных услуг населению:	млн. руб.	13483,6	12057,8	111,8
в сопоставимой оценке к предыдущему году, в том числе:	млн. руб.	104,9	97,9	
- бытовые услуги;		62,2	60,3	103,2
в сопоставимой оценке к предыдущему году	%	98,9	95,5	

Показатели	Ед. изм.	Январь-сентябрь 2019 года	Январь-сентябрь 2018 года	2019 год в % к 2018 году
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн. руб.	861,0	892,1	96,5
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования - всего, в том числе:	тыс. кв. м	130,4	69,4	187,9
- индивидуальными застройщиками	тыс. кв. м	28,4	21,26	133,6
Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования	млн. руб.	4751,7	4274,4	111,2
Индекс физического объема	%	99,4	139,4	
Перевезено пассажиров транспортом общего пользования - всего, в том числе:	млн. чел.	27,8	26,0	106,9
- автобусами;		5,8	5,4	107,4
- трамваями;		6,8	8,0	85,0
- троллейбусами;		4,1	3,4	120,6
- привлеченными автобусами (включая маршрутные таксомоторы)		11,1	9,2	120,7
Объем перевозок грузов организаций автомобильного транспорта	тыс. т	814,9	727,6	112,0
Грузооборот организаций автомобильного транспорта	млн. т-км	257,8	255,8	100,8
Сумма прибыли, полученная организациями основных видов экономической деятельности	млн. руб.	4557,1	5190,3	87,8
Доля прибыльных организаций основных видов экономической деятельности	%	70,4	72,3	
Среднесписочная численность работающих в организациях города	тыс. чел.	91,6	92,4	99,1
Зарегистрировано безработных	чел.	1143	1098	104,1
1.3. Уровень жизни населения				
Среднемесячная заработка плата	руб.	36142,8	34000,8	106,3
Реальная заработка плата	%	101,1	109,3	
Задолженность по заработной плате	млн. руб.	4,8	6,1	78,7
Сводный индекс потребительских цен по Смоленской области, в том числе:	%	101,4	102,6	
- на продовольственные товары;		99,3	101,6	
- на непродовольственные товары;		102,7	103,3	
- на платные услуги,		103,6	103,4	
из них на жилищно-коммунальные		105,6	103,8	
Величина прожиточного минимума в Смоленской области (в расчете на душу населения)	руб.	10810	10364	104,3

Показатели	Ед. изм.	Январь-сентябрь 2019 года	Январь-сентябрь 2018 года	2019 год в % к 2018 году
1.4. Социальная поддержка населения				
Число граждан, пользующихся социальной поддержкой по оплате жилого помещения и коммунальных услуг	тыс. чел.	68,6	69,0	99,4
Среднемесячный размер социальной поддержки на одного пользователя	руб.	660,3	558,1	118,3
Число семей, получавших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	семей	8130	7401	109,9
Среднемесячный размер субсидии на семью	руб.	2138	2035	105,1
Расходы бюджета города Смоленска на компенсацию платы, взимаемой с родителей или законных представителей, за присмотр и уход за детьми в муниципальных образовательных учреждениях, реализующих программу дошкольного образования, находящихся на территории города Смоленска ³	млн. руб.	20,0	16,3	122,7
Среднемесячное число родителей или законных представителей, получивших компенсацию платы, взимаемой с родителей или законных представителей, за присмотр и уход за детьми в муниципальных образовательных учреждениях, реализующих программу дошкольного образования, находящихся на территории города Смоленска ³	чел.	1867	1949	95,8
Расходы бюджета города Смоленска на возмещение муниципальным бюджетным общеобразовательным учреждениям затрат, связанных с предоставлением бесплатных горячих завтраков учащимся, осваивающим образовательные программы начального общего образования	млн. руб.	44,6	40,9	109,0
Количество обучающихся в муниципальных бюджетных общеобразовательных учреждениях, получающих бесплатные горячие завтраки	чел.	13823	13361	103,5
Расходы бюджета города Смоленска на возмещение муниципальным бюджетным общеобразовательным учреждениям затрат, связанных с предоставлением бесплатных горячих обедов отдельным категориям обучающихся	млн. руб.	10,7	10,7	100,0
Количество обучающихся в муниципальных бюджетных общеобразовательных учреждениях, получающих бесплатные горячие обеды	чел.	2491	2548	97,8
Расходы бюджета города Смоленска на обеспечение бутилированной питьевой водой обучающихся в муниципальных бюджетных общеобразовательных учреждениях	млн.	1,6	1,6	100,0

Показатели	Ед. изм.	Январь-сентябрь 2019 года	Январь-сентябрь 2018 года	2019 год в % к 2018 году
организациях дополнительного образования	руб.			
Расходы бюджета города Смоленска на предоставление льгот по родительской плате в муниципальных бюджетных дошкольных образовательных учреждениях	млн. руб.	27,1	24,7	109,7
Количество детей, посещающих муниципальные бюджетные дошкольные образовательные учреждения без оплаты	чел.	292	250	116,8
Количество детей, посещающих муниципальные бюджетные дошкольные образовательные учреждения с 50%-й оплатой	чел.	2376	2230	106,5
Расходы бюджета города Смоленска на предоставление дополнительной меры социальной поддержки в виде ежемесячной денежной выплаты ветеранам боевых действий	млн. руб.	7,8	7,5	104,0
Количество ветеранов боевых действий, пользующихся дополнительной мерой социальной поддержки в виде ежемесячной денежной выплаты	чел.	2903	2744	105,8
Расходы бюджета города Смоленска на компенсацию расходов на оплату жилого помещения, коммунальных услуг, радио, телефона гражданам, удостоенным звания «Почетный гражданин города Смоленска», вдовам граждан, удостоенных звания «Почетный гражданин города Смоленска»	млн. руб.	0,7	0,7	100,0
Количество граждан, удостоенных звания «Почетный гражданин города Смоленска», вдов граждан, удостоенных звания «Почетный гражданин города Смоленска», получающих компенсационные выплаты	чел.	12	12	100,0
Расходы бюджета города Смоленска на выплату ежемесячной материальной помощи гражданам, удостоенным звания «Почетный гражданин города Смоленска» ⁴	млн. руб.	0,6	0,7	85,7
Количество граждан, удостоенных звания «Почетный гражданин города Смоленска», получающих ежемесячную материальную помощь	чел.	4	4	100,0
2. Финансы				
Сумма по налоговым платежам, перечисленным налогоплательщиками города в бюджеты всех уровней	млн. руб.	20469,8	18799,1	108,9

Показатели	Ед. изм.	Январь-сентябрь 2019 года	Январь-сентябрь 2018 года	2019 год в % к 2018 году
Задолженность по налоговым платежам и сборам в бюджеты всех уровней и платежам в государственные внебюджетные фонды - всего, в том числе по налоговым платежам и сборам в бюджеты всех уровней, из них:	млн. руб.	1704,5 1309,4 82,1	1329,8 976,0 104,5	128,2 134,2 78,6
Доходы бюджета города - всего, в том числе:	млн. руб.	4496,9	3766,6	119,4
- собственные доходы - всего, из них:		2147,7	2059,3	104,3
- налоговые;		1888,9	1800,5	104,9
- неналоговые;		258,8	258,8	100,0
- безвозмездные поступления из бюджетов вышестоящих уровней		2349,2	1707,3	137,6
Расходы бюджета города - всего, в том числе:	млн. руб.	4552,0	3831,8	118,8
- на отрасли городского хозяйства;		1210,4	778,2	155,5
- на социальную сферу		2860,9	2597,0	110,2
1 – зафиксированный рост объема отгрузки товаров по виду экономической деятельности «здоровье, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации аварийных» связан с тем, что в 2018 году в распоряжение появился объемы по видам экономической деятельности «оборудование сточных вод», «оборудование и утилизация отходов, обработка вторичного сырья»;				
2 – увеличение количества поездок, переделанных трамваями, связано с проведением капитального ремонта трамвайных путей по проспекту Гагарина (гс.к. Лобком до ул. Николаева), сокращение количества трамвайных маршрутов, прекращение движения маршрутами на период ремонтных работ;				
3 – рост расходов на компенсацию платы связи с ростом расхода платы, взимаемой с родителей (законодательно предоставленной) за одного ребёнка в день, а также увеличением количества полученных комиссиями на третьего ребенка (комиссионной в размере 70%); снижение числа родителей (законодательно предоставленной), получающих компенсацию, связано с тем, что согласно постановлению Администрации Смоленской области от 02.12.2013 № 993 с 01.04.2017 года комиссия предоставляемая при условии пребывания семьи на земле;				
4 – снижение расходов бюджета города Смоленска на выплату ежемесячной материальной помощи гражданам, удостоенным звания «Почетный гражданин города Смоленска» связано с тем, что в период с января по май 2018 года материальную помощь получили 5 граждан, удостоенных звания «Почетный гражданин города Смоленска».				

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

- земельные участки;
 - жилье (жилые здания и помещения);
 - нежилые здания и помещения, строения, сооружения;
- В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
 - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

•телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;

•земли лесного фонда;

•земли водного фонда;

•земли запаса.

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

•общественно-деловая;

•производственная;

•инженерных и транспортных инфраструктур;

•рекреационная;

•сельскохозяйственного использования;

•специального назначения;

•военных объектов;

•иные территориальные зоны.

•жилье (жилые здания и помещения):

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

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

•офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

•гостиницы, мотели, дома отдыха;

•магазины, торговые центры;

•рестораны, кафе и др. пункты общепита;

•пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

•заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного

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

•паркинги, гаражи;

•склады, складские помещения.

•недвижимость социально-культурного назначения:

•здания правительственные и административных учреждений;

•культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

•религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

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

- земли сельскохозяйственного назначения; -

земли населенных пунктов;

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

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда; - земли водного фонда;

- земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В

соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте.

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

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

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

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

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

Обзор рынка земельных участков

На 1 января 2019 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 2219,4 тыс. га. Из земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и иного специального назначения, а также в земли населенных пунктов было переведено в общем 0,4 тыс.га, в то же время, в земли сельскохозяйственного назначения из земель запаса также переведено 0,2 тыс. га земли. Таким образом, общая площадь земель сельскохозяйственного назначения на территории области уменьшилась на 0,2 тыс.га.

В структуре земель сельскохозяйственного назначения наибольшую долю составляют сельскохозяйственные угодья – 1729,5 тыс. га, в том числе пашня – 1263,2 тыс. га, под лесами и древесно-кустарниковой растительностью занято 354,7 тыс. га, заболочено 59,6 тыс. га (таблица 1.2).

Распределение категории земель сельскохозяйственного назначения по районам области представлено на рисунке 1-2.

Самый большой процент земель данной категории по отношению к общей площади районов имеется в Кардымовском (63,3%), Монастырщинском (66,9%), Починковском (68%), Хиславичском (65,4%) районах.

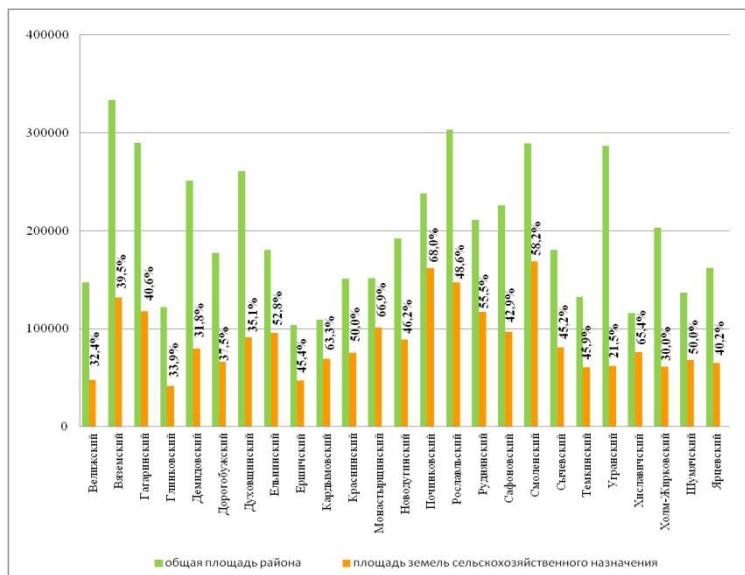


рис. 1-2. Общая площадь и земли сельскохозяйственного назначения по районам области (отношение в %)

Сельскохозяйственные угодья – это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. Они подлежат особой охране, и перевод их в несельскохозяйственные угодья допускается в исключительных случаях.

По состоянию на 1 января 2019 года сельскохозяйственные угодья во всех категориях земель занимают 2093,9 тыс. га, а их доля в структуре земельного фонда области составила 42% (таблица 1.2).

Большая часть сельскохозяйственных угодий - 1729,5 тыс. га или 82,6% относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, к категории земель населенных пунктов – 186,4 тыс. га (8,9%), земель запаса – 168,1 тыс. га (8%).

По своему составу сельскохозяйственные угодья представлены пашней, многолетними плодовыми насаждениями, залежными землями и кормовыми угодьями, состоящими из сенокосов и пастбищ.

Наиболее важным видом сельскохозяйственных угодий является пашня. К ней относятся земли, систематически обрабатываемые и используемые под посевы сельскохозяйственных культур. По состоянию на 1 января 2019 года площадь пашни составила 1461,6 тыс. га (69,8% всех сельскохозяйственных угодий).

Площадь залежных земель, то есть земель, которые ранее использовались под пашню и более года не используются для посева сельскохозяйственных культур, составляет 17,7 тыс. га или 0,8% от площади, занимаемой сельскохозяйственными угодьями.

Кормовые угодья - это сельскохозяйственные угодья, используемые для сенокошения и выпаса скота, занимают 595,1 тыс. га (28,5%), из них сенокосы – 215,1 тыс. га, пастбища – 380 тыс. га.

Многолетние плодовые насаждения (сады, ягодники, плодовые питомники) в структуре сельскохозяйственных угодий имеют наименьшую долю – 0,9% (19,5 тыс. га).

Структура сельскохозяйственных угодий представлена на рисунке 1-7.

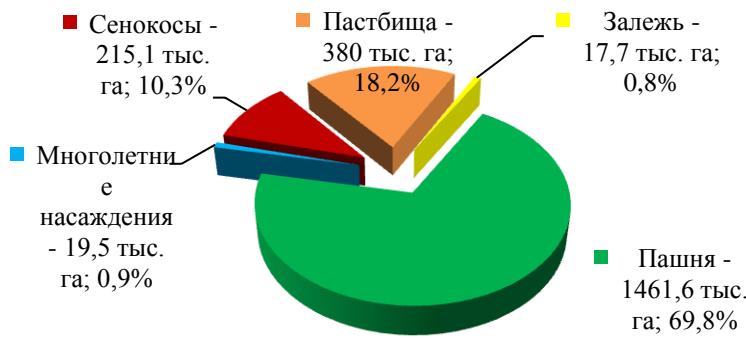


рис. 1-7. Структура сельскохозяйственных угодий Смоленской области

Распределение сельскохозяйственных угодий, в том числе пашни по районам области представлено на рисунке 1-8.

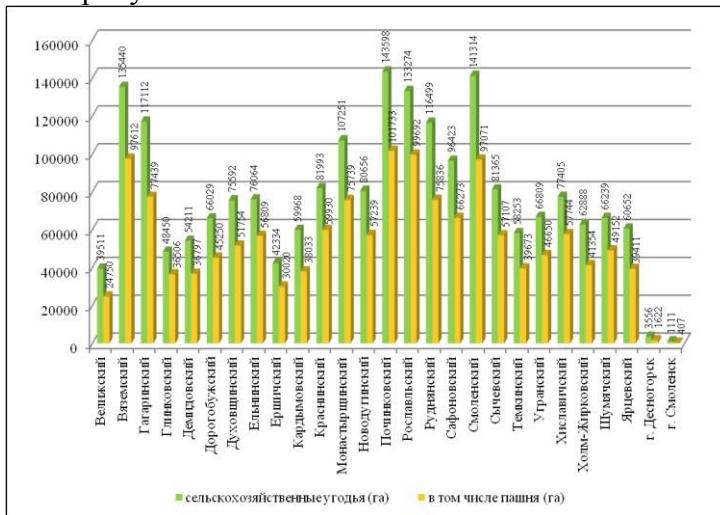


рис.1-8. Распределение сельскохозяйственных угодий по районам области

Самые большие площади сельскохозяйственных угодий наблюдаются в Вяземском (135440 га), Починковском (143598 га), Рославльском (133274 га) и Смоленском (141314 га) районах.

Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения на 1 января 2019 года составила 2219,4 тыс. га. Значительная их часть – 909,3 тыс. га или 41% находится в государственной и муниципальной собственности: из них 62,6 тыс. га – в собственности Российской Федерации; 65 тыс. га – в собственности Смоленской области; 59,5 тыс. га – в муниципальной собственности.

Площадь приватизированных земель составила 1310,1 тыс. га (59% площади земель категории), из них 1054 тыс. га находится в собственности граждан, 256,1 тыс. га – в собственности юридических лиц (таблица 1.4). Доля приватизированных земель сельскохозяйственного назначения в общей площади приватизированных земель области составляет 93,2%.

Для производства сельскохозяйственной продукции предприятиями, организациями и гражданами используются земли всех категорий. По состоянию на 1 января 2019 общая площадь таких земель составила 2186,1 тыс. га или 43,9% земельного фонда области. Из них 119,3 тыс. га земель (5,5%) от общей площади земель, используемых производителями сельскохозяйственной продукции, приходится на земли населенных пунктов.

В площадь этих земель включены земли, занятые крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, предприятиями, которые занимаются сельскохозяйственным производством, садоводческими и огородническими объединениями, а также индивидуальными садоводами и огородниками, личными подсобными хозяйствами и земли, занятые под индивидуальное жилищное строительство.

Использование земель для сельскохозяйственного производства в 2018 году проводилось предприятиями и организациями различных организационно-правовых форм.

Вне зависимости от форм хозяйствования функционировали сельскохозяйственные предприятия и организации, которые осуществляли свою деятельность на землях различных форм собственности.

Предприятиями и организациями для производства сельскохозяйственной продукции в области используется 1490,5 тыс. га земель, или 29,9% от общей площади области. При этом используются земли, находящиеся в собственности юридических лиц – 244,4 тыс. га, в общей собственности – 667,8 тыс. га, в государственной и муниципальной собственности – 569,6 тыс. га, в собственности иных физических и юридических лиц и органов власти, оформленные в срочное пользование предприятиям – 8,7 тыс. га.

В составе общей собственности на землю долевая собственность составила 666,3 тыс. га, совместная – 1,5 тыс. га. Земли общей долевой собственности почти на 94% состоят из земельных долей граждан, и только на площади 2,3 тыс. га (0,3%) юридические лица зарегистрировали долю в праве общей собственности, и на 41 тыс. га зарегистрированы доли в праве (после отказа граждан от собственности долей) муниципальных образований.

Наибольшие площади земель для сельскохозяйственного производства используются хозяйственными товариществами и обществами. На 1 января 2019 года они занимали 1048,4 тыс. га, что составляет 70,3%, из них 674,3 тыс. га составляют сельскохозяйственные угодья, в составе которых пашня занимает 494,5 тыс. га (таблица 1.6).

Сельскохозяйственные производственные кооперативы используют 156,2 тыс. га (10,5%) земель, из них сельскохозяйственных угодий 121,3 тыс. га, в том числе 84,7 тыс. га пашни.

На долю государственных и муниципальных унитарных сельскохозяйственных предприятий приходилось 93,4 тыс. га (6,3%), в том числе на сельскохозяйственные угодья – 57,7 тыс. га, из них на пашню – 43,7 тыс. га. Основная часть этих земель находилась в государственной и муниципальной собственности – 84,3 тыс. га, и лишь 9,1 тыс. га – в собственности граждан.

Подсобные сельскохозяйственные предприятия, имеющие статус юридического лица, занимали 31,5 тыс. га или 2,1% от земель, используемых организациями для сельскохозяйственного производства, из них сельскохозяйственные угодья составляли 19,3 тыс. га, пашня – 14,4 тыс. га. В государственной собственности данного вида предприятий находилось 24,6 тыс. га и 6,9 тыс. га – в собственности юридического лица.

Земли научно-исследовательских и учебных учреждений и заведений, а также прочих некоммерческих предприятий, организаций и учреждений и казачьих обществ занимали в 2018 году 5,9 тыс. га, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Земли прочих предприятий, площадью 155 тыс. га, составляют 10,4% от общей площади земель, используемых организациями. Большая половина данных земель находится в собственности юридического лица – 117,9 тыс. га, в государственной и муниципальной собственности – 36,7 тыс. га.

В целом по области гражданами для производства сельскохозяйственной продукции по состоянию на 1 января 2019 года использовалось 695,6 тыс. га или 14% от общей площади земель области. Из общей площади земель, используемых гражданами, 657,9 тыс. га (94,6%) составляли сельскохозяйственные угодья, из них 468,6 тыс. га пашня (таблица 1.8).

К землям граждан отнесены участки, предоставленные для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота, участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, служебные наделы, земли собственников земельных участков и собственников земельных долей, не вошедшие в состав земель, используемых предприятиями и организациями.

Значительный удельный вес составляли земли крестьянских (фермерских) хозяйств. По состоянию на 1 января 2019 года они занимали 86,3 тыс. га (12,4%), из них 75,2 тыс. га сельскохозяйственных угодий, в том числе 58,4 тыс. га пашни. Почти половина данных земель (35,7 тыс. га) находилась в государственной и муниципальной собственности (41,4%), из них предоставлено на праве аренды 20,7 тыс. га, пользования – 4,7 тыс. га, пожизненного наследуемого владения – 10,3 тыс. га.

В собственности граждан и юридических лиц находилось 46,7 тыс. га, и 3,9 тыс. га были арендованы у собственников земельных долей. Наличие большого количества земель крестьянских (фермерских) хозяйств, находящихся в собственности юридических лиц, связано с тем, что многие хозяйства не перерегистрировались как индивидуальные предприниматели в соответствии с Гражданским кодексом РФ (таблица 1.9).

Большие площади занимали земли личных подсобных хозяйств. На 1 января 2019 года общая площадь данных земель составила 128,4 тыс. га, в том числе 116,7 тыс. га сельскохозяйственных угодий, из них 80,9 тыс. га пашни. В собственности граждан и юридических лиц находилось 102 тыс. га (79,4%), в государственной и муниципальной собственности – 26,4 тыс. га (20,6%), из них предоставлено гражданам в пожизненное наследуемое владение и постоянное пользование 18,8 тыс. га, в аренду – 7,6 тыс. га.

Гражданами и их коллективами по садоводству и огородничеству использовалось 16,7 тыс. га земель, из них сельскохозяйственные угодья занимали 15,8 тыс. га. В частной собственности граждан и юридических лиц находилось 12,8 тыс. га (76,6%), в государственной и муниципальной собственности – 3,9 тыс. га (23,4%).

Гражданами, имеющими земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, в 2018 году использовалось 12,2 тыс. га земель, в том числе 9,7 тыс. га сельскохозяйственных угодий, из них 7,4 тыс. га пашни. В собственности граждан и юридических лиц находилось 9,1 тыс. га земель, в государственной и муниципальной собственности – 3,1 тыс. га, из которых 1,5 тыс. га предоставлены гражданам в пожизненно наследуемое владение и пользование и 0,8 тыс. га – в аренду.

Гражданами, занимающимися сенокошением и выпасом скота, на 1 января 2019 года использовалось 86,2 тыс. га земель, из них сельскохозяйственные угодья составляли 85,9 тыс. га, в том числе пашня – 31,3 тыс. га. Все эти земли находятся преимущественно в государственной и муниципальной собственности и предоставлены на праве пользования и аренды, в собственности граждан находится 0,2 тыс. га (Глинковский и Холм-Жирковский районы).

Земли, занимаемые индивидуальными предпринимателями, не образовавшими крестьянское (фермерское) хозяйство, составили 8,9 тыс. га, из которых 2,8 тыс. га находятся в частной собственности и 6,1 тыс. га – в государственной и муниципальной собственности, предоставленной им в аренду.

Земли, предоставленные для дачников и дачных объединений, занимали 0,8 тыс. га, из которых 0,7 тыс. га находились в собственности граждан, а 0,1 тыс. га – в государственной и муниципальной собственности, предоставленной в аренду.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (ст. 77 Земельного кодекса РФ).

Они выступают в качестве основного средства производства продуктов питания, кормов для животных, сырья для промышленности. Земли этой категории имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их качества и повышение их продуктивности. Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются сельскохозяйственным предприятиям, организациям для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей, а также гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота.

Таблица 2 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	71 000	37 000	19 000	600	46 000
Цена предложения, рублей	1 770 000	25 117 400	1 000 000	180 000	900 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Смоленская область, Кардымовский район, Лисичино деревня	Смоленская область, Кардымовский район, Мольково деревня, ул. 3-я Молодежная	Смоленская область, Кардымовский район, деревня Березкино, Кардымово, Смоленская область	Смоленская область, Кардымовский район, Витязи деревня	Смоленская область, деревня Жуково
Описание	земельный участок 7,1 га "земли сельскохозяйственного назначения" на берегу реки "Хмость", рядом лес. До трассы 400 метров. Участок 7,1 га граничит с д.Лисичино . Рядом с участком свет, газ,вода. Пригоден для пчеловодства, для разведения и выращивания рыбы и др. видов деятельности в рамках КФХ. Пригоден для дачного строительства. Участок в собственности, проведено межевание, документы на землю в наличии	Продам землю под Смоленском, площадью 370 соток. Земля в собственности у физического лица. Дополнительная информация по телефону.	Продам два ухоженных земельных участка площадью 9,5 га каждый. Расположены в 3 км до п.Кардымово. от Смоленска в 30 км. В районе старой Смоленской дороги в черте д.Березкино. Рядом природный газ, свет, вода. Участки находятся в собственности. Проведено межевание. Кадастровые номера 67:10:0020105:325 и 67:10:0020105:326	Доброго времени суток. Вашему вниманию предлагается земельный участок в Смоленской области Площадью 550 соток. (5,5 Га) (земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства. По цене могу немного уступить из-за срочности	Земельный участок 4,6 гектар сельскохозяйственных земель в районе д. Лентево Смоленского района(14 км от г. Смоленска, 4 км от трассы Москва-Минск), расположен прямо на автодороге Жуково-Захарино, кадастровый номер 67:18:0020201:3103, продам для использования в коммерческих целях: строительство придорожного сервиса, автобазы, турбазы. Отличное место для работы и отдыха, ижс, строительства фермы, транспортная доступность, участок на возвышенности, рядом хвойный лес, напротив озера ледникового происхождения Пенеснарь (федеральная собственность), в районе расположено еще 5 озер с отличной рыбалкой, социальная инфраструктура. В населенном пункте газопровод, + электричество. Возможно расширение участка до 9 гектар за счёт соседнего участка 67:18:0020201:2988.Градостроительные нормы допускают строительство, и перевод в другую категорию земель. Собственик частное лицо. Все необходимые документы в наличии. Возможен небольшой торг при осмотре либо рассрочка. Цена за всё. СРОЧНО!
Источник	https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/184486378/	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/194711984/	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-kardymovo-264747701	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/194709238/	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_704042560
Цена за 1 кв.м.. рублей	24,93	668,02	5,26	682,00	19,57

Наименование	Аналог № 6	Аналог №7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	2 410 000	104 000	34 000	400 000	450000
Цена предложения, рублей	12 000 000	2 400 000	599 000	5 000 000	100 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Смоленская область, Кардымовский район, Кардымово пгт, ул. Ленина, 16	Смоленская область, Смоленский район, Гречишино деревня	д. Зыколино, Смоленск, Смоленская область	д. Лисичино, ул. Речная, Кардымово, Смоленская область	деревня Ковши, Смоленский район р-н Заднепровский
Описание	<p>Продаются 10 земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Смоленской области в Кардымовском районе (приблизительно в 20 км от г. Смоленска), общей площадью 241 3400 кв.м. Все земли расположены вдоль автомобильных дорог с круглогодичной транспортной доступностью, примыкают к действующим населенным пунктам. Наличие электричества и магистрального газоснабжения. По границе участков река Днепр или большие проточные водоемы.</p> <p>Земельные участки с кадастровыми 67:10:0020103:589, 67:10:0020103:590, 67:10:0020103:591, 67:10:0020103:592, 67:10:0020103:593, 67:10:0020103:587 общей площадью 156 2000 кв.м. образуют единый земельный надел и примыкают к районному центру поселок городского типа Кардымово, в котором имеются сетьевые магазины (Дикси, Пятерочка), одноименная ж/д станция (прямое сообщение до Москвы и Смоленска), почта, полиция, банки, районная больница и т.п. На границе указанного надела находится АЗС Роснефть.</p> <p>Земельные участки с кадастровыми 67:10:0030105:177, 67:10:0030105:178, 67:10:0030105:179, 67:10:0030105:180 общей площадью 85 1400 кв.м. находятся на первой линии реки Днепр и рядом с большим проточным прудом. Дополнительные бонусы. Приблизительно 100 га земли засеяны пшеницей (сорт Сударыня). Имеется около 30 тонн пшеницы урожая 2018 года.</p> <p>Пакет правоустанавливающих документов на землю готов к переоформлению прав собственности.</p> <p>ВОЗМОЖЕН ТОРГ.</p> <p>Отвечаю на смс, звонки, также WhatsApp</p>	<p>Продажа земельных участков: сельскохозяйственные земли общей площадью 10,4 Га Смоленская область, Смоленский район, с.п.</p> <p>Корохоткинское, восточнее д.Гречишино на расстоянии 600 м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность перевода участков в земли промышленности.</p> <p>Участок ровный, вдоль Окружного шоссе. Хороший подъезд круглый год (от Окружного шоссе). 17 км. от г. Смоленск, 13 км. до М1(Е 30)</p>	<p>Предлагается на продажу земельный участок площадью 3,4 гектара.</p> <p>Адрес: д. Зыколино Стабенское с/п. Смоленский район.</p> <p>Участок из состава земель сельхозназначения, разрешенное использование: для ведения фермерского хозяйства. Участок граничит с населенным пунктом (д. Зыколино). В деревне все коммуникации. Деревня активно застраивается коттеджами, подъезд круглый год. Рядом лес, озеро! Возможен перевод участка в категорию, предусматривающую строительство. Цена обсуждается</p>	<p>СРОЧНО. Продается живописный участок 40 Га. Замечательно подходит как для сельского хозяйства, так и для отдыха! Находится на границе Кардымовского и Духовчинского районов. Все коммуникации на границе участка. В собственности.</p> <p>Остальные вопросы по телефону. Возможен торг.</p>	<p>продам землю с/х назначения 45га. За 1га- 100 000руб</p>
Источник	https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/206730893/	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/149292674/	https://www.domofond.ru/uchastok/zemeli-na-prodazhu-smolensk-210877734	https://www.domofond.ru/uchastok/zemeli-na-prodazhu-kardymovo-1708458483	https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_1688698674
Цена за 1 кв.м.. рублей	4,98	23.08	17,62	12,5	0,22

Диапазон цен на сельскохозяйственные земли Смоленской области в районе расположения объекта оценки составляет: от 0,22 до 682 рублей за кв. м.

Обзор рынка нерудных материалов

По итогам апреля 2019 года производство нерудных строительных материалов составило 36,1 млн м³, что на 6,7% меньше, чем в апреле 2018 года.

Доля песков природных в общем объёме производства составила 38,2%, а щебня, гравия, гальки и прочих нерудных материалов – 61,8%. При этом структура производства обычно неоднородна по месяцам: в начале и конце года большую долю составляет производство щебня, гравия, гальки и прочих нерудных материалов, а в середине – производство песка. Таким образом, ожидается перераспределение долей в пользу песка в ближайшие месяцы.

В апреле 2019 года подорожали смеси песчано-гравийные, гравий и щебень. Цены на пески строительные снизились.

В апреле 2019 года было произведено 14 млн. кубометров песков природных, что на 16% меньше, чем в апреле прошлого года. На долю песков строительных приходится 46,7% производства, а объём их производства составил 6,5 млн. кубометров, что на 8,9% меньше, чем в марте 2018. При этом производство прочих песков выросло на 24,1% Апрельская цена производителей песка по сравнению с мартовской уменьшилась на 0,4% со 140 руб.за кубометр до 139 руб. за кубометр, цена приобретения песка снизилась на 18,6% с 359 руб.за кубометр до 292 руб. за кубометр.

Производство щебня, гравия, гальки и прочих нерудных материалов в марте 2019 года составило 22,1 млн. кубометров, увеличившись на 8,0%. Преобладающую долю в данной группе занимает производство щебня – 73%. Снизились цены приобретения песков строительных с 359 до 292 руб. за кубометр (-18,6%), цены смесей песчано-гравийных выросли с 860 до 954 руб. за кубометр (+11%).

Нерудные материалы по-другому называются неметаллическими полезными ископаемыми. Единственный способ их получения – добыча и дальнейшая переработка различных горных пород. Наиболее часто используемыми нерудными материалами являются щебень, песок и гравий. Они играют значительную роль в экономике страны, поскольку характеризуются широкомасштабным многоцелевым использованием. Нерудные материалы применяются для создания специальной керамики и композитов, строительства железнодорожных и автомобильных дорог, промышленных и гражданских объектов, производства железобетонных конструкций, сухих смесей и много другого.

В настоящее время в России функционирует порядка 1000 предприятий, специализирующихся на производстве нерудных материалов. Основная их часть сосредоточена в Северо-Западном, Сибирском и Центральном федеральных округах. Здесь находится около 550 таких предприятий. Каких-либо кардинальных изменений среди основных производителей нерудных материалов в 2018 году специалисты не ожидают.

Рынок нерудных материалов обоснованно считается одним из важных критериев оценки развития любой страны. Стабильный рост спроса указывает на активное строительство и, соответственно, серьезные инвестиции в экономику. Анализ результатов 2017 года свидетельствует о некоторой неоднозначности этой отрасли. Снижение строительной активности привело к падению спроса на щебень, но в то же время продолжила расти востребованность песка за счет дорожно-инфраструктурных проектов.

В целом, по данным аналитиков известной компании СМPro, в России в течение 2017 года происходило стабильное снижение объемов производства и потребления нерудных материалов по сравнению с 2014. Только по результатам первого полугодия падение рынка добычи составило 9 %, и такая тенденция сохранилась до конца года.

ВАЖНЕЙШЕЕ СОБЫТИЕ 2018 ГОДА

Одним из важнейших событий 2016 года стало проведение I международной научно-практической конференции «Российский рынок нерудных строительных материалов». Она проходила в Москве 11–12 февраля. Целью конференции являлось содействие укреплению межотраслевых связей между производителями нерудных материалов, их потребителями и исполнительными органами власти. Мероприятие подобного масштаба в России до этих пор не проводилось, поэтому вызвало вполне ожидаемый высокий интерес. Всего на

конференции было зарегистрировано 212 участников. Доклады и обсуждения велись по ряду важных вопросов, включая совершенствование рыночных связей, проблемы перевозки, ценообразование и нормативные требования к нерудным материалам.

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕРУДНЫХ МАТЕРИАЛОВ, И ПРОГНОЗ НА БУДУЩЕЕ

Одним из важнейших факторов, влияющих на развитие рынка нерудных материалов, считается дорожное строительство. Эта отрасль является одним из основных потребителей щебня и песка. От ее развития во многом зависит изменения спроса на нерудные материалы. Так, в 2000 году было введено в эксплуатацию 8000 км автомобильных дорог. Такие объемы дорожного строительства способствовали активному спросу на щебень и песок. В дальнейшем эта цифра заметно снизилась. Уже в 2010 году было введено в эксплуатацию 3100 км дорог, а в 2015 – чуть более 1500 км. Примерно столько же запланировано на 2018 год.

На данный момент общая динамика дорожного строительства отрицательная, но в 2019 и 2020 годах предполагается ввод в эксплуатацию не менее 2000 км дорог ежегодно. Это должно несколько оживить рынок нерудных материалов. Еще одним влиятельным фактором спроса на песок и щебень являются изменения на рынке первичного жилья. Здесь наблюдается стабильный рост. Так, в 2013 году в стране было введено в эксплуатацию около 70 млн м² жилья. Уже в 2017 году эта цифра приблизилась к 90 млн м², а в 2018 должна достичь 100 млн м². Это достаточно серьезное подспорье для благоприятного развития ситуации на рынке нерудных материалов.

ТЕНДЕНЦИИ, КОТОРЫЕ СЛЕДУЕТ ИЗМЕНИТЬ

Уже неоднократно многие аналитики отмечали низкую степень автоматизации производственных процессов при изготовлении нерудных материалов и определенное отставание технического уровня используемого на отечественных предприятиях оборудования от мировых стандартов. Довольно часто технологии переработки минерального сырья и проведения горных работ остаются неизменными на протяжении 40 лет. Это никак не может способствовать активному росту рынка нерудных материалов. Следует отметить и недостаточность работ по разведке новых месторождений. Особенно это касается щебня и гравия. По сути, на сегодняшний день все еще используется разведанный сырьевой задел, созданный в советское время. В ближайшем будущем геологическая разведка должна стать приоритетной задачей горной промышленности. В комплексе с переоборудованием предприятий и новыми инвестиционными проектами это позволит добиться оптимального сочетания цены и качества, а также спроса и предложения продукции.

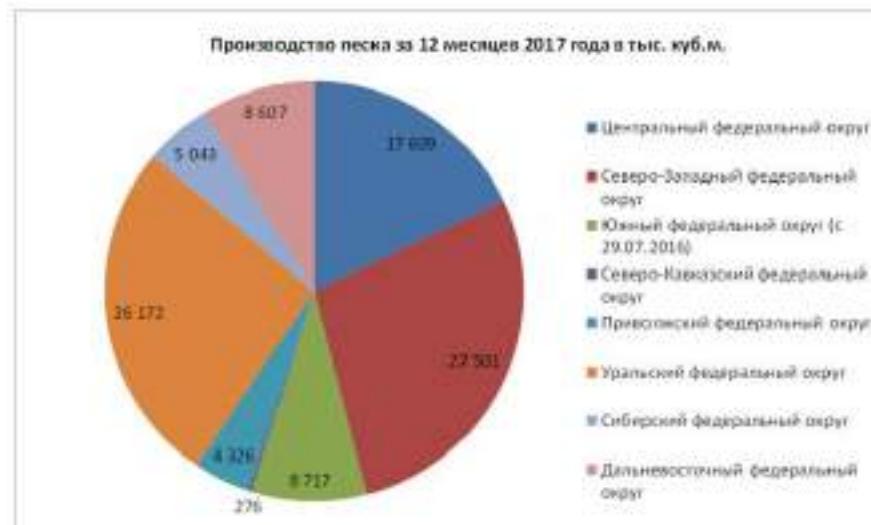
Обзор рынка песка

В августе 2018 года добыча нерудных строительных материалов снизилась на 5,3% к августу прошлого года до 57,4 млн м³. За период с начала года добыча нерудных материалов снизилась на 3%, в том числе в УФО на 10,6%, в ДВФО – на 8,4%, в СЗФО – на 6,0%. Существенный рост производства зафиксирован в ЦФО (+6,1%). Добыча песка в августе 2018 года составила 30,3 млн м³, что на 3,2% больше, чем в прошлом месяце. За период с начала года показатель упал на 6,0%. При этом пески строительные показали положительный результат +4,6% к январю-августу 2017 года. Производство щебня, гравия, гальки и прочих нерудных материалов в августе 2018 года сократилось на 6,7% к августу прошлого года до 27,1 млн м³. За январь-август 2018 года производство незначительно увеличилось до 179,1 млн м³. Производство щебня в августе 2018 года сократилось на 3,6% к августу прошлого года до 18,2 млн м³. За январь-август 2018 года производство незначительно уменьшилось до 123,0 млн м³. Доли субъектов РФ – крупнейших производителей щебня за январь-август 2018 года уменьшилась на 1,5% к январю-августу 2017 года до 70,2 млн м³. Наибольший рост производства с начала 2018 года к аналогичному периоду прошлого года показала Новосибирская область – 22%, наибольшее снижение производства наблюдается в Воронежской и Ростовской областях – на 14% и 13% соответственно. За январь-август 2018 года средняя цена производителей песков

природных увеличилась на 2 руб./м³ до 157 руб./м³. Средняя цена приобретения за тот же период выросла на 11,7% до 403 руб./м³. Таким образом, доля транспортной составляющей + налоги в цене природных песков для конечного потребителя выросла на 3,9 п.п. с 57,1% до 61,0%. За январь-август 2018 года средняя цена производителей ПГС составила 290 руб./м³, что на 14,6% больше, чем за аналогичный период прошлого года. По данным федеральной службы государственной статистики, цена приобретения резко увеличилась в начале 2018 года с 491 руб./м³ в декабре 2017 до 830 руб./м³. Средневзвешенная цена приобретения за период с начала года составила 875 руб./м³, что на 85,6% выше показателя января-августа прошлого года. Таким образом, доля транспортной составляющей + налоги в цене ПГС для конечного потребителя выросла на 20,5 п.п. с 46,4% до 66,9%. Цены производителей гравия за январь-август 2018 года составили в среднем 553 руб./м³, что незначительно отличается от показателей аналогичного периода прошлого года. Доля транспортной составляющей + налоги в цене гравия для конечного потребителя выросла на 9,0 п.п. с 41,7% до 50,6%. Средняя цена производителей щебня за январь-август 2018 года выросла на 6,7% к аналогичному периоду прошлого года до 503 руб./м³. Средняя цена приобретения за 8 месяцев составила 1 216 руб./м³, что на 6,4% превышает показатель за аналогичный период прошлого года. Доля транспортной составляющей + налоги в цене щебня для конечного потребителя упала на 0,1 п.п. с 58,7% до 58,6%.

По оценкам Росстата с января по декабрь 2017 года в Российской Федерации произведено 98,2 млн. куб. метров строительного песка.

Самое большое количество строительного песка было произведено в 2017 году в Северо-Западном федеральном округе и Уральском федеральном округе 27,5 млн. и 26,2 млн. куб. метров песка соответственно. Самые скромные показатели у Северо-Кавказского федерального округа: 0,276 млн. куб. метров.

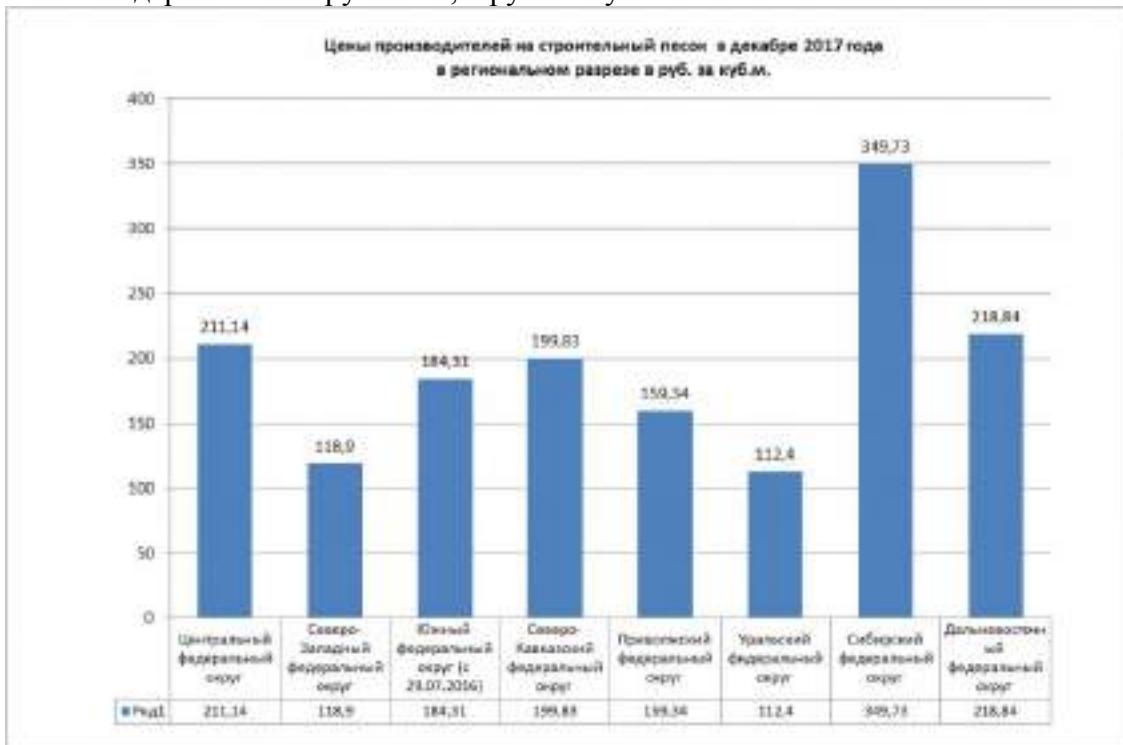


Средняя цена за 1 кубический метр строительного песка у производителей за двенадцать месяцев 2017 года выросла с 134,96 руб. до 163,94 руб. (+ 21,5%).



Из анализа стоимости строительного песка видно, что в октябре 2017 года была зафиксирована максимальная цена на этот строительный материал у производителей. В дальнейшем цена на песок постепенно начала снижаться.

Если рассмотреть цены на строительный песок в региональном разрезе, то максимальные значения достигались, по состоянию на декабрь 2017 года в Сибирском Федеральном Округе: 349,73 руб. за куб.м. Минимальные значения отмечались в Уральском Федеральном Округе: 112,4 руб. за куб.м.



Объемы производства песка в целом по годам росли. По итогам 2017 года производство строительного песка продемонстрировало самый большой объем за последние шесть лет.

Годовые объемы производства песка строительного в ретроспективном периоде

Период производства	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Песок, тыс. куб.м.	63 310,30	58 760,90	60 583,20	70 115,10	67 369,70	98 251

Уровень загрузки производственных мощностей в 2016 году демонстрирует небольшую положительную динамику по сравнению с 2015 годом.

Среднегодовая загрузка производственных мощностей, %

Среднегодовая загрузка производственных мощностей	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Песок, %	43,42%	41,88%	55,41%	56,48%	52,93%	48,68%	51,13%

Данные компаний по производительности песка:

Таблица 3

№	Наименование	Производительность м3 Тыс./ год	Источник
1	Песок	400	http://rusinvestproject.ru/projects/karer-pgs-v-smolenskoj-oblasti/
2	Песок	400	http://savino67.ru/#_lp_block_67829041
3	Песок	480	https://www.karyer.info/kaluga
Среднее значение		426,67	

Средняя цена по продаже песка в Смоленской области

Таблица 4

	Наименование	Источник	Стоимость руб./м³
1	Песок	http://smolensk-sheben.ru/price/	65
2	Песок	http://savino67.ru/#_lp_block_67829041	100
3	Песок	http://www.stroyportal.ru/catalog/section-pesok-155/pesok-karernyy-s-andronovo-gagarinskiy-rn-smolensk-684940022/	110
4	Песок	http://karervyazma.ru/pesok.html	80
5	Песок	http://www.moyareklama.ru/%D0%A1%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%C0%D0%9C%D0%80%D1%80%D0%BA%D0%BD%D1%85%D1%82/sho/p/13667/product:535034	250
6	Песок	https://www.avito.ru/smolensk/remont_i_stroitelstvo/pesok_kirpich_graviy_sheben_zemlya_747828309	130
7	Песок	http://www.moyareklama.ru/%D0%A1%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%C0%D0%9C%D0%80%D1%80%D0%BA%D0%BD%D1%85%D1%82/sho/p/4106/product:198922	150
8	Песок	http://www.moyareklama.ru/%D0%A1%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%C0%D0%9C%D0%80%D1%80%D0%BA%D0%BD%D1%85%D1%82/sho/p/5271/product:396300	250
Среднее значение, руб./м³ с учетом НДС			141,88
Среднее значение, руб./м³ без учета НДС			118,23

Анализ основных ценообразующих факторов

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в последние годы. Как показывает практика прошлых кризисов, на любую экономическую нестабильность загородный рынок всегда реагирует снижением спроса, активные продажи продолжаются только в самых привлекательных по цене и качеству проектах. Пытаясь компенсировать убытки от снизившегося спроса на дома, девелоперы коттеджных поселков выбрасывают на рынок «участки без подряда», заманивая покупателей серьезными дисконтами. Скидки доходят до 50%. Однако, покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

Речь идет о невыполнении девелоперами своих обязательств по строительству дорог, подведению коммуникаций, созданию социальной и бытовой инфраструктуры, службы эксплуатации и т.д. К новым обременениям покупателя, собирающегося возводить дом в отдаленной перспективе, добавляются расходы на содержание участка (в том числе и налоги, которые продолжают расти). В наиболее непростых условиях сегодня, конечно, оказались крупные землевладельцы. Их активы продолжают дешеветь, возможностей реализовать наделы оптом практически не осталось (девелоперы, ранее покупавшие землю впрок, сейчас активно от нее избавляются), а расходы на содержание резко выросли из-за увеличившегося налогового бремени. Лендлордам, имеющим в собственности сельхозугодья, немного проще с налогами, однако они должны продолжать инвестировать в обработку земель, в противном случае слишком велики риски ее изъятия государством под предлогом нецелевого использования.

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скапывал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует постоянных, причем растущих, вложений. Таким образом, для «непрофильных»

собственников земля из актива превратилась в огромную проблему. Можно предположить, что в выигрыше окажутся те землевладельцы, которые будут готовы вступать в альянсы спрофессиональными девелоперами, умеющими создавать востребованный аудиторией продукт. В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и взять на себя, к примеру, разработку документации, решение вопросов с коммуникациями. Собственник вкладывает в проект землю, инвестор - все остальное, а затем происходит расчет готовым жильем. Если стоимость участка составляет 15-20% от общего объема инвестиций, высчитывается доля собственника земли, и собственник с инвестором становятся партнерами по проекту. Однако законодательство не защищает интересы миноритариев (а собственник земли в девелоперском проекте становится миноритарием). Инвесторы, в свою очередь, не готовы покупать землю за деньги, тем более, если участок не подготовлен к сделке. В результате многие крупные инвесторы так и не находят подходящего для себя продукта, несмотря на долгие переговоры с собственниками.

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

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	PC, ППА, РЦ, единиц.	Расстояние, км.	Значимость связи по Чеддоку ⁴
1 г. Москва							
Офисы							
1.1.	Офисно-административные	PC = 363 719*(Расстояние от центра) ^{-1,05}	0,728	0,853	руб./кв. м.	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 262 362*(Расстояние от центра) ^{-1,04}	0,648	0,805	руб./кв. м.	км.	Высокая
1.3.	Торговое	PC = 389 363*(Расстояние от центра) ^{-1,04}	0,650	0,806	руб./кв. м.	км.	Высокая
1.4.	Торговое	ППА = 169 268*(Расстояние от центра) ^{-1,00}	0,616	0,785	руб./кв. м.	км.	Высокая
1.5.	Производственное	PC = 33 889*(Расстояние от центра) ^{-0,99}	0,712	0,845	руб./кв. м.	км.	Высокая
1.6.	Производственное	ППА = 29 004*(Расстояние от центра) ^{-0,91}	0,810	0,904	руб./кв. м.	км.	Очень высокая
Сделки							
1.7.	Коммерческое назначение	PC = 229 057*(Расстояние от центра) ^{-1,08}	0,748	0,865	руб./кв. м.	км.	Высокая
2 Московская область							
Офисы							
2.1.	Торговое	PC = 40 125(Расстояние от МКАД) ^{-0,99}	0,680	0,824	руб./кв. м.	км.	Высокая
2.2.	Производственное	PC = 13 709*(Расстояние от МКАД) ^{-0,98}	0,706	0,840	руб./кв. м.	км.	Высокая
3 Ленинградская область							
Офисы							
3.1.	Производственное	PC = 6 437,4*(Расстояние от КАД) ^{-0,91}	0,785	0,875	руб./кв. м.	км.	Высокая
4 Ярославль							
Офисы							
4.1.	Производственное	PC = 9 361,3*(Расстояние от центра) ^{-1,06}	0,910	0,953	руб./кв. м.	км.	Очень высокая

*Шкала Чеддока (оценка шкалы корреляционной связи):

Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,99
Теснота связи	Слабая	Умеренная	Заметная	Высокая	Очень высокая

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

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

расположен участок, оснащенность транспортом, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро и пр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на право собственности и право аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика

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

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

№ п/п	Назначение ЗУ	Условия	Диапазон корректировок	Местоположение земельных участков	
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к зоопарку	Удаление до 0,3-0,8 км.	0...15%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление до 0,3-0,4 км.	0...12%	Москва, С-П.
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановкам транспорта	Удаление до 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановкам транспорта	Удаление до 0,1-0,2 км.	различия не выражены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом парков	Удаление до 0,3-0,5 км.	различия не выражены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выражены	Москва, С-П.
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...20%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...9%	Москва, С-П.
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химиков, выбросов)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...24%	Москва, С-П.
Земли недалеко расположенных пунктов					
1	Под иж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	13...22%	Краснодарский край, М.О. Ленинградская обл.
2	Под иж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	12...20%	Краснодарский край, М.О. Ленинградская обл.
3	Под иж.с.	Наличие леса или водопада рядом	Отсутствие леса, водопада	4...10%	Краснодарский край, М.О. Ленинградская обл.
5	Под иж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...15%	Краснодарский край, М.О. Ленинградская обл.
6	Под иж.с.	Наличие рядом парков и пляжей	Удаление до 0,3-0,5 км.	0...9%	М.О.
7	Под иж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...12%	М.О.
8	Под иж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	0...21%	М.О.
9	Под иж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога гравийная, гравийная	0...9%	М.О.
10	Под иж.с.	Наличие магазина	Отсутствие магазина	0...28%	М.О.
Земли загородных изложений до 10 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	6...13%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом вышки на федеральную тр.	Высота смысла 2 км.	0...12%	М.О.

№ п/п	Назначение ЗУ	Условия		Знаки корректировки	Местоположение земельных участков
		шумозащищную трасу			
3	Под коттеджную застройку	Наличие дорог с твердым покрытием	Дорога грунтовая, травяная	0...9%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоемов	4...16%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Центральная зона охраны участков	Без огораживания	4...7%	М.О.

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

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидки на торги, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торги

Таблица 122

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

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

недвижимости и способов землепользования, нормативы строительства; коммунальные услуги, пожарная охрана и охрана порядка, уборка мусора и общественный транспорт; федеральная и местная налоговая полиции; специальные правовые нормы, влияющие на стоимость (нормативное установление арендных ставок, ограничение прав собственности, закон об охране окружающей среды, государственные инвестиции в капитальное строительство и т. д.).

□ Под экологическими факторами при оценке недвижимости понимается совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность объекта недвижимости. Экологические факторы при оценке недвижимости необходимо рассматривать как ее метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. В свою очередь, ценность этой метаинфраструктуры, принимая стоимостную (денежную) форму, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости, который может быть как позитивным, так и негативным. Экспертиза негативных экологических факторов проводится для конкретизации основных параметров качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды оцениваемого объекта недвижимости при определении его рыночной стоимости.

Основными экономическими показателями и понятиями, используемыми при оценке месторождения и определении балансовой принадлежности его запасов, являются:

- ДП - денежный поток Cash Flow, (CF);
- Е - ставка (норма) дисконтирования;
- ЧДД - чистый дисконтированный доход от эксплуатации (или чистая современная стоимость, Net Present Value (NPV));

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимущества России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки», оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

При оценке справедливой стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке справедливой стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

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

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование¹⁾.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В нашем случае данный подход использован быть не может в связи с отсутствием рыночных данных.

Затратный подход для оценки стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения нами не применяется: в соответствии с экономической теорией земля стоимости не имеет, так как земля является природным благом и в ее создании не участвовал общественно полезный труд.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
 физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
 транспортная доступность;
 инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод не был использован при оценке объектов. Так как на рынке нет объектов схожих с оцениваемым объектом оценки. Объект оценки земли сельскохозяйственного назначения, на котором располагаются полезные ископаемые(песок)

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с единими объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый

земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данный метод использовался при оценке земельного участка.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе наиболее эффективного использования в настоящем Отчете, определяется наилучший вариант использования Объекта оценки и разрешенное законом использование (право владения, распоряжения и пользования), вследствие чего Объект оценки за предполагаемый период времени должен оправдаться в финансовом, экономическом и моральном отношении.

Понятие эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой первую ступеньку для дальнейшей оценки стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Международные стандарты оценки (МКСОИ) определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физическими возможными*;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков

При анализе оптимального использования земельных участков Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зональным зонам, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологических законодательствах. Земельный участок предполагается для сельскохозяйственного производства. На земельном участке находятся полезные ископаемые (песок). Объект оценки будет использоваться для добычи песка.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования. На свободном земельном участке 80 % от общей площади заняты полезными ископаемыми (песком). Полезная толща полезного ископаемого-10 м. Объем полезного ископаемого составляет:528 000 м³. Средняя мощность вскрышных работ составляет:4,1 м

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

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

При определении наилучшего и наиболее эффективного использования, Оценщик рассматривал, такие направления, как:

- Целевое назначение и разрешенное использование;

-Преобладающие способы использования аналогичных объектов недвижимости окружающие объект оценки;

- Перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;

- Ожидаемые изменения на рынке недвижимости;

- Текущее использование объекта оценки.

Проанализировав ситуацию на рынке земельных участков, Смоленской области, а так же исходя из заключений о наличии полезных ископаемых на оцениваемом земельном участке, то можно сделать вывод, что максимальная эффективность будет от добычи песка на данном земельном участке.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Вывод: Исходя из проведенного анализа можно сделать следующий вывод. Что наибольшую ценность участок имеет, как месторождение по добыче песка. Оценка

справедливой стоимости проводится в соответствии с использованием земельного участка для добычи песка.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Федеральному закону №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. в редакции от 24.07.2007 г. №220-ФЗ и Федеральным Стандартам Оценки №1, №2, №3, утверждённым приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299, при проведении оценки необходимо использовать либо обосновать отказ от использования следующих подходов:

□ Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

□ Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

□ Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании доходного подхода для определения рыночной стоимости. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

В соответствии с п. 21 ФСО №1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Исходя из имеющихся данных, а также целей оценки, Оценщик пришел к выводу, что проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки, возможно на основании доходного подхода. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта оценки, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования объекта оценки. В рамках доходного подхода расчет выполнен по методу предполагаемого использования, так как предполагается неравномерное поступление доходов и расходов от объекта оценки в будущем.

Данный подход применялся для оценки объекта.

В соответствии с п. 22 ФСО №1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

По состоянию на дату оценки в открытых источниках не существует достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая данные обстоятельства применение сравнительного подхода к оценке невозможно.

В соответствии с п. 23 ФСО №1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

По состоянию на дату оценки не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Учитывая данные обстоятельства применение затратного подхода к оценке невозможно.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Экономическое обоснование и расчеты, используемые при определении справедливой стоимости месторождений и оценке экономической эффективности от реализации проекта, являются кульминацией всех проведенных на месторождении геологоразведочных работ, технологических и экологических исследований. Они разрабатываются с детальностью, обеспечивающей возможность создания документа, приемлемого для банков и других источников финансирования. Расчеты экономического обоснования проектов «постоянных» разведочных и эксплуатационных кондиций основываются на сложившихся в мировой практике принципах, изложенных в "Методических рекомендациях по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финанси-рования" (М., 1994), главными из которых являются:

- моделирование потоков продукции, ресурсов и денежных средств в пределах расчетного периода (горизонта расчета), обычно отвечающего сроку отработки месторождения или на период, не менее чем в 2 раза превышающий срок действия предполагаемого займа;
- определение экономического эффекта путем сопоставления ожидаемых интегральных результатов и затрат с ориентацией на достижение требуемой нормы дохода на капитал;
- приведение в расчетах ожидаемых разновременных доходов и расходов к условиям их соизмеримости по экономической ценности в начальном периоде с использованием процедуры дисконтирования;
- учёт результатов анализа рынка минерального сырья;
- учёт неопределенностей и рисков, связанных с осуществлением проекта. Расчеты экономических показателей проекта предваряются сведениями о предполагаемом состоянии и структуре рынка продукции, включающими в себя, в частности, данные: о соотношении спроса-предложения (текущий и прогноз); об основных потребителях продукции; о ценовых изменениях (прогноз цен) и т.п.

Основными экономическими показателями и понятиями, используемыми при оценке месторождения и определении балансовой принадлежности его запасов, являются:

- ДП - денежный поток Cash Flow, (CF);
- Е - ставка (норма) дисконтирования;
- ЧДД - чистый дисконтированный доход от эксплуатации (или чистая современная стоимость, Net Present Value (NPV));
- ИД - индекс доходности, Profitability Index (PI);
- ВНД - внутренняя норма доходности (или внутренняя норма прибыли, Internal Rate of Return (IRR));
- Срок окупаемости капиталовложений.

Денежный поток - это движение наличных средств, будущих реальных денежных поступлений (приток) и расходов (отток) при эксплуатации месторождения, иллюстрирующее финансовые результаты от возможной реализации проекта. Определяется как ежегодная разница между валовой прибылью от реализации продукции и выплачиваемыми налогами, процентами по кредитам, оборотным капиталом (чистый денежный поток). Расчеты осуществляются на период (горизонт расчета) срока отработки запасов, обычно не более чем на 10 - 15 лет, если это позволяет минерально-сырьевая база. Оценка на более длительный период нецелесообразна в связи с убывающей в

геометрической прогрессии величиной коэффициента дисконтирования. Расчёт денежного потока в общем случае осуществляется исходя из следующих основных условий:

- стоимость товарной продукции определяется без учёта НДС, исходя из прогнозируемых (реальных) оптовых цен внутреннего или мирового рынка на конечную продукцию (в последнем случае - за вычетом таможенных пошлин, транспортных расходов и страховки). Перевод выручки в рубли осуществляется по действующему курсу МВБ;
- размер капиталовложений в максимальной степени определяется прямым расчётом;
- эксплуатационные расходы определяются с использованием нормативов на базе решений технологических частей ТЭО или на основании опыта работы аналогичных предприятий;
- размер оборотных средств обычно принимается равным величине 2 - 3 месячных эксплуатационных затрат. В конце расчётного периода сумма оборотных средств прибавляется к величине денежного потока;
- амортизация рассчитывается по действующим нормам и при расчете валовой прибыли в состав производственных расходов не включается;
- валовая прибыль предприятия определяется как разность между стоимостью товарной продукции и эксплуатационными затратами;
- налогооблагаемая прибыль определяется как разность между стоимостью товарной продукции и производственными расходами.

Расчет налогооблагаемой прибыли производится по формуле:

$$\Pi = \text{Цt} - \text{Зt} - \text{А} - \text{бк} - \text{Нс} - \text{Нф} - \text{По}, \text{ где}$$

[1]

Π - прибыль;

Цt - стоимость реализованной товарной продукции (руб.);

Зt - годовые эксплуатационные затраты (руб.);

А - амортизационные отчисления;

бк - погашение процентов за кредит (руб.);

Нс - установленные законодательством налоги и платежи, включенные в себестоимость продукции (плата за пользование недрами, отчисления на ВМСИБ, отчисления во внебюджетные фонды, дотационный налог, плата за воду, землю, выбросы);

Нф - налоги, начисленные по результатам финансовой деятельности и погашенные из налогооблагаемой прибыли (налог на имущество, сбор на нужды образовательных учреждений, налог на содержание жилфонда, объектов соцкультбыта и т.д.);

По - освобождаемая, в соответствии с действующим законодательством или условиями лицензионного соглашения, от налогообложения часть прибыли.

В реализуемых проектах прогноз движения наличности может, при необходимости, осуществляться с учетом инфляции. В случае финансирования проекта полностью или частично за счёт заёмных средств форма выплаты платежей (процентов) по кредитам принимается согласно соглашению между кредитором и получателем кредита (обычно равными долями). При расчете денежного потока приведение разновременных затрат и доходов к начальному периоду оценки осуществляется с использованием процедуры дисконтирования. Коэффициент дисконтирования играет важнейшую роль в экономических расчетах по определению дисконтированного денежного потока (DCF) и позволяет рассчитать чистую современную стоимость объекта и внутреннюю норму прибыли. При коммерческой оценке проектов используется индивидуальная так называемая «рыночная норма дисконта», определяемая как требуемая инвесторами величина нормы прибыли от реализации проекта (обычно около 15%). Существуют несколько разных вариантов расчета коэффициента дисконтирования. Коэффициент дисконтирования, как уже отмечалось выше, имеет важное значение при стоимостной оценке (определении так называемой «покупной цены») месторождения, которая рассчитывается исходя из величины суммарного денежного потока при определенной учетной ставке дисконтирования.

Чистый дисконтированный доход (ЧДД) или чистая современная стоимость объекта (NPV) для постоянной нормы дисконта (Econst) вычисляется как сумма приведенных к начальному шагу оценки всех доходов от эксплуатации месторождения за весь расчетный период. Величина (ЧДД) рассчитывается по формуле:

$$\text{ЧДД(NPV)} = \sum_{t=0}^T (\Pi_t - Z_t) \times \frac{1}{(1+E)^t} - \sum_{t=0}^T (K_t \times \frac{1}{(1+E)^t}), \text{ где} \quad [2]$$

Π_t - стоимость реализованной продукции (выручка предприятия) в t -ом году;

Z_t - эксплуатационные затраты, производимые в t -ом году;

T - расчетный период (в общем случае от начала строительства до ликвидации предприятия);

K_t - капитальные вложения в t -ом году.

Если величина чистого дисконтированного дохода положительная, освоение месторождения экономически эффективно. В указанной формуле в конце последнего (T -го) шага должна учитываться условная реализация активов при ликвидации (завершение отработки месторождения) производства. Индекс доходности (ИД) представляет собой отношение суммы приведенных доходов ($\Pi_t - Z_t$) к величине приведенных капиталовложений:

$$\text{ИД} = \frac{\sum_{t=0}^T (\Pi_t - Z_t) \times \frac{1}{(1+E)^t}}{\sum_{t=0}^T K_t \times \frac{1}{(1+E)^t}} \quad [3]$$

Очевидно, что в экономически эффективных проектах величина ИД должна быть больше единицы. Внутренняя норма доходности (ВНД), или внутренняя норма рентабельности (IRR), представляет собой ту норму дисконта (E), при которой величина приведенных доходов равна приведенным капиталовложениям. Иными словами, это процентная ставка дисконтирования, при которой современная стоимость будущих денежных потоков (прибылей) от капиталовложений равна величине этих капиталовложений. Величина ВНД демонстрирует эффективный процент прибыли от инвестированной наличности. В финансовых расчётах считается, что в случае, если ВНД больше величины требуемой инвестором нормы возврата капиталовложений (нормы прибыли), капиталовложения в проект считаются приемлемыми. Величина ВНД при неравномерных ежегодных денежных потоках в общем случае рассчитывается по формуле:

$$\text{IRR} = \sum (\text{CF} \times q_i) \quad [4]$$

Срок скапаемости капиталовложений - минимальный период времени от начала реализации проекта, за пределами которого величина суммарного денежного потока становится неотрицательной.
Срок скапаемости определяется с использованием процедуры дисконтирования.

Расчет стоимости

Определение величин денежных потоков

Денежные потоки при разработке оцениваемого месторождения формируются от реализации добываемого полезного ископаемого - песка. Как правило, стандартная процедура разработки месторождения песка состоит из трех этапов:

1. Вскрытие месторождения.
2. Подготовительные работы.
3. Добыча.

Песок – мелкоосколочная фракция скальных горных пород. Она образуется в естественных условиях под действием долговременных природных факторов или получается искусственно. А добывать его помогает земснаряд.

Намывной карьерный песок добывается в карьерах путем промывки большого количества породы

Песок является важнейшим материалом, применяемым во многих отраслях промышленности.

Это составляющая цементных растворов и бетонов при производстве строительных материалов и возведении зданий и сооружений, необходимый компонент в дорожном строительстве.

Песок является основным сырьевым материалом в производстве стекла и керамики, входит в состав формовочных смесей в литейном производстве.

Песок залегает на дне водоемов, от океанов и морей до рек и ручьев; он составляет немалую часть и сухопутных недр планеты

Песок добывают несколькими способами, для этого используют:

- карьеры с сухой добычей используют методы и технику, характерные для всех открытых горных работ по добыче любой руды. Это бурение скважин, взрывное рыхление, погрузка экскаваторами или погрузчиками и вывозка автосамосвалами. Песчаный карьер Рыхлый песок добывают без использования буровзрывных работ;

- в карьерах мокрой добычи используется метод гидравлического намыва, не требующий проведения буровзрывных работ. Таким методом добываемый песок получается очищенным от примесей, что в ряде случаев является конкурентным преимуществом продукции;

- со дна рек, озер и прибрежного мелководья морей песок извлекает специальный механизм – земснаряд. Применяются и экскаваторы с длинной стрелой и выкидным ковшом (драглайн) или грейфером.

На оцениваемом земельном участке песок будет добываться сухим карьерным способом

- Разработка месторождения начинается с проведения вскрышных работ.

Вырубаются деревья и кустарники, удаляется бульдозерами или фронтальными погрузчиками плодородный слой почвы (вскрыша) и пустая порода до песчаного слоя.

Работа в карьере осуществляется по проекту, предусматривающему удобную и безопасную работу. Чередующиеся слои песка и пустой породы вынимаются экскаваторами и вывозятся раздельно.

Согласно данным заключения о наличии на участке в Кардымовском районе Смоленской области, в границах предоставленных Заказчиком, запасов, прогнозных ресурсов и проявлений полезных ископаемых средняя мощность вскрышных пород составляет: 4,1 м.

Общая площадь земельного участка составляет: 66 000 кв.м.

Объем вскрышных работ составляет: 270 600 м³

Распределение грунтов по группам при разработке их гидромониторами

Таблица 5

Группа грунта	Расход воды в м ³ на разработку и транспортирование 1 м ³ грунта	Наименование грунтов	Количество частиц грунта по массе, %, в зависимости от их размера, мм						гравийных 2-40	галечных 40-60
			глинистых менее 0,005 0,005	пылеватых 0,005-0,05	песчаных					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	4.5	грунты предварительно разрыхленные, не слежавшиеся	до 40	не регламентируются			до 50	—	—	
2	5.4	пески мелкие	до 3	до 15	более 50	до 50		до 1	—	
		пески пылеватые	до 3	не регламентируются						
		супеси (частиц менее 0,005 мм до 6%)	3-6							
		лесс высокопористый (коэффициент пористости больше 0,8)	до 8	до 70	не регламентируются					
		торф сильно разложившийся	не регламентируется				—	—	—	
3	6.3	пески средней крупности	до 3	не регламентируются		более 50				
		супеси (частиц менее 0,005 мм до 10%)	6-10	не регламентируются			до 50	до 5	до 1	
		суглинки (частиц менее 0,005 мм до 15%)	до 15							
		лесс низкопористый (коэффициент пористости меньше 0,8)		до 15	не регламентируется					
4	8.1	пески крупные	до 3	не регламентируются			свыше 50	5-15	до 1	
		супеси (частиц менее 0,005 мм до 15%)	6-15							
		суглинки (частиц менее 0,005 мм до 30%)	15-30	не регламентируются				до 10		

Группа грунта	Расход воды в м ³ на разработку и транспортирование 1 м ³ грунта	Наименование грунтов	Количество частиц грунта по массе, %, в зависимости от их размера, мм						
			глинистых менее 0,005	пылеватых 0,005-0,05	песчаных			гравийных 2-40	галечных 40-60
					мелких 0,05-0,25	средних 0,25-0,5	крупных 0,5-2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		глины (частиц менее 0,005 мм до 40%)							
5	10.8	пески гравелистые	до 5		не регламентируются				до 25
		глины (частиц менее 0,005 мм до 50%)	40-50						
6	12.6	пески гравелистые	до 5		не регламентируются				до 40
		глины (частиц менее 0,005 мм до 60%)	50-60						

Согласно данной таблицы грунт на оцениваемом земельном участке со слов заказчика, можно отнести ко 2 группе.

$$C = C_c * K_{per} * K_{2019/2001}, \text{ где}$$

C-стоимость работ на дату оценки

C_c - сметная стоимость работ

K_{per} - коэффициент регионального пересчета

$K_{2019/2001}$ - индекс перехода от цен 2001 года к ценам на дату оценки

Согласно справочника Федеральные единичные расценки на строительные работы ФЕР-2001-01 Земляные работы (Госстрой России) Москва, 2001 г. - с.

Таблица 01-01-013 Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью 1 (1-1,2) м³, группа грунтов

Исходя из таблицы сметная стоимость работ для 2 группы грунтов составляет: 2921,02 руб./1000м³

Сметная стоимость дана для Московской области. Необходимо ввести региональный коэффициент пересчета.

Для расчета используются данные справочника Ко-ИНВЕСТ выпуск №106 январь 2019 года.

Согласно стр.46 для Московской области коэффициент в 2001 году составляет: 1,355

Согласно стр.46 для Смоленской области коэффициент в 2001 году составляет: 1,400

$$\text{Коэффициент равен: } 1,4 / 1,355 = 1,033$$

Необходимо пересчитать цены на дату оценки.

С помощью справочника Ко-ИНВЕСТ выпуск №106 январь 2019 года.

$$K_{2001} = 1,400$$

$$K_{2018} = 9,001$$

$$K = 9,001 / 1,400 = 6,43$$

Стоимость вскрышных работ на дату оценки составляет: 2921,02 * 1,033 * 6,43 = 19401,97 руб./1000 м³

Затраты на вскрышные работы для объекта оценки составят: 19401,97 руб./1000 м³ * 66000 = 1 280 530,02 рублей

Полезная толщина полезного ископаемого составляет: 10 м

Общая площадь составляет: 66 000 м²

Площадь, на которой находятся полезные ископаемые составляет 80% от общей площади

Объем полезных ископаемых составляет: 66 000 * 10 * 0,8 = 528 000 м³

Согласно анализу рынка средний годовой объем песка составляет: 426 670 в год

Таблица 6

№	Наименование	Производительность м ³ Тыс./ год	Источник
1	Песок	400	http://rusinvestproject.ru/projects/karer-pgs-v-smolenskoj-oblasti/
2	Песок	400	http://savino67.ru/#_lp_block_67829041
3	Песок	480	https://www.karyer.info/kaluga
Среднее значение		426,67	

Период дисконтирования для добычи на оцениваемом карьере составляет: 528 000 м³ / 426 670 м³ = 1,24 года

Для расчета принимаем период дисконтирования равный 1,24

<http://pro-scheben.ru/obzor-sostojaniya-gynka-stroitevnogo-peska-po-itogam-2017-goda>

Таблица 7

	Наименование	Источник	Стоимость руб./м ³
1	Песок	http://smolensk-sheben.ru/price/	65
2	Песок	http://savino67.ru/#_lp_block_67829041	100
3	Песок	http://www.stroyportal.ru/catalog/section-pesok-155/pesok-karernyy-s-andronovo-gagarinskiy-rn-smolensk-684940022/	110
4	Песок	http://karervyazma.ru/pesok.html	80
5	Песок	http://www.moyareklama.ru/%D0%A1%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA/%D0%9C%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%B5%D1%82/shop/13667/product:535034	250
6	Песок	https://www.avito.ru/smolensk/remont_i_stroitelstvo/pesok_kirpich_graviy_sheben_zemlya_747828309	130
7	Песок	http://www.moyareklama.ru/%D0%A1%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA/%D0%9C%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%B5%D1%82/shop/4106/product:198922	150
8	Песок	http://www.moyareklama.ru/%D0%A1%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA/%D0%9C%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%B5%D1%82/shop/5271/product:396300	250
Среднее значение, руб./м ³ с учетом НДС			141,88
Среднее значение, руб./м ³ без учета НДС			118,23

Выручка предприятия от добычи и реализации полезного ископаемого определяется по формуле:

$$\Pi_t = C \times \Pi_t \quad [5]$$

где:

- Π_t – выручка предприятия в прогнозируемый период, руб.;
- C – цена без НДС, руб./т;
- Π – производительность добычи в прогнозируемый период, т/год

Расчет выручки предприятия и налога

Таблица 8

Наименование	Значение для первого года	Значение для второго года
Среднее значение цены, руб./м ³	118,23	118,23
Средняя производительность, м ³	426 670	101 330
Выручка предприятия, руб.	50 445 194,10	11 980 245,90
Налог на прибыль равен, %	5,50%	5,50%
Налог на прибыль равен, руб.	2 774 485,68	658 913,52

Источник для налога <http://online-buhuchet.ru/kak-rasschitat-ndpi/>

На сайте приведены следующие определения:

- НДПИ** — налог на добычу полезных ископаемых (налог на добычу полезных ископаемых из отдельной территории).
- НДС** — налог на добавленную стоимость.
- Форекс** — процентная ставка по кредиту.
- НДПИ — налог на добычу полезных ископаемых из отдельной территории**
- МДФ (—) — усредненный показатель мировой цены на нефть за месяц для расчета берется нефть «Юрален».**
- Р — усредненное значение Брул**
- Как рассчитать НДПИ для нефти**
- Налогоблагоприятная нефть** то газу используется на эксплоатационных, а стоимость его рассчитывается следующим образом:

- по расчетной стоимости для случаев, когда нефть не предполагается реализовывать с;
- различия доходов при реализации газа цене, установленной добывающим налогом на весь налоговый период, без применения субсидий, НДС, акцизов и затрат на поставки нефти за границу для случаев, когда были получены эти субсидии;
- вычислением доходов от реализации газа по цене, сформированной без НДС, за исключением затрат на поставку покупателю (если госзакупки не было).

Налоговая ставка в данном случае равна 5,5%.

А если ИП добывает общедоступренный газ в сбытовой цепочке, налог не платить взимают.

Задавший вопрос клиент пишет:

Здравствуйте! Я крест-консультант сайта. Чем я могу вам помочь?

Чтобы получить консультацию Николая, пожалуйста, напишите.

Определение коэффициента дисконтирования

При расчете денежного потока приведение разновременных затрат и доходов к начальному периоду оценки осуществляется с использованием процедуры дисконтирования. Коэффициент дисконтирования (q_t) определяется по формуле:

$$q_t = \frac{1}{(1+B)^t}$$

[7]

где:

- B — ставка дисконта, доля ед.;
- t — номер расчетного периода.

Коэффициент дисконтирования играет важнейшую роль в экономических расчетах по определению дисконтированного денежного потока (DCF) и позволяет рассчитать чистую современную стоимость объекта и внутреннюю норму прибыли. При технико-экономическом обосновании базового варианта разведочных кондиций величина ставки дисконта обычно принимается равной 10%. При коммерческой оценке проектов используется индивидуальная так называемая «рыночная норма дисконта», определяемая как требуемая инвесторами величина нормы прибыли от реализации проекта (обычно около 15%). Существуют различные методики расчета ставки дисконта. Наиболее распространенными являются метод рыночной экстракции, модель оценки капитальных активов, модель средневзвешенного капитала, модель конечной отдачи и метод кумулятивного построения, а также комбинации указанных методов. Использование любой из данных методик может быть затруднено, в связи с тем, что рынок нестабильный и зависит от состояния экономики, финансовой системы, правового регулирования, возможности получать достоверную информацию о сравнении продаж и отсутствия финансового отчета собственника по управлению и т. д.

В качестве достаточно распространенного в странах с рыночной экономикой применяется расчет, основанный на следующей формуле:

$$R_d = R_f + \beta \times (R_m - R_f)$$

[8]

где:

- R_d — требуемая инвестором норма прибыли;
- R_f — норма прибыли, свободная от риска, %
- β — коэффициент меры риска, %
- R_m — средняя рыночная норма прибыли, %;

Коэффициент β оценивается путем сравнения неустойчивости цен акций компаний (предприятий), разрабатывающих аналогичные месторождения, по отношению к неустойчивости всего рынка акций. У акций предприятий, более

подверженных колебаниям (риску) чем рыночный курс акций, в среднем коэффициент β больше единицы, у менее рискованных акций - меньше единицы. В долгосрочных проектах в большинстве стран с рыночной экономикой при $\beta=1$ величина $R_m - R_f$ составляет 6 % в год².

Для повышения достоверности результата целесообразно дополнительно применить метод кумулятивного построения для расчета ставки дисконта. Ставка дисконта определяется методом кумулятивного построения, при котором в качестве базы берется безрисковая ставка и к ней последовательно прибавляются премия за риск вложения, премия за низкую ликвидность, премия за инвестиционный менеджмент

$$E = R_f + P + L + M,$$

[9]

где:

- R_f – норма прибыли, свободная от риска, %
- P – премия за риск вложения;
- L – премия за низкую ликвидность;
- M – премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, Оценщиком была использована значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций на период два года.

По состоянию на дату оценки по данным ЦБ РФ (https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/) составляет 6,76 %.

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
15.01.2020	6,38	6,38	6,41	5,84	3,58	8,71	8,92	8,11	8,30	8,58	8,63	8,76
14.01.2020	6,46	6,41	6,43	5,48	5,66	8,69	8,88	8,06	8,25	8,47	8,60	8,72

Премия за риск вложения

Типичный диапазон³ значений премии за риск вложения составляет от 1% до 5%. Расчет премии за риск вложения представлен в таблице далее. Для перевода качественной оценки величины риска в количественную использована модифицированная шкала Харрингтона, в которой каждой из качественных характеристик в соответствии с рекомендациями Мирового банка присвоена количественная оценка в процентах.

Таблица 9

№ п/п	Вид и наименование риска	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Систематический риск										
1	Ухудшение общей экономической ситуации						1			
2	Увеличение числа конкурирующих объектов				1					
3	Изменение федерального или местного законодательства					1				
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации							1		
5	Неполучение платежей				1					
6	Неэффективный менеджмент					1				
7	Криминогенные факторы								1	
8	Неправильное оформление								1	

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

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

Таблица 16

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

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов, исходя из функционального использования земельного участка, справедливая стоимость объекта оценки, с учетом округления, составляет:

46 800 000

(Сорок шесть миллионов восемьсот тысяч) рублей, без учета НДС³

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

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

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

1. Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. Наиболее эффективное использование – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

10. Рыночная стоимость. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

✓ *Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

✓ *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизведения либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация,

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

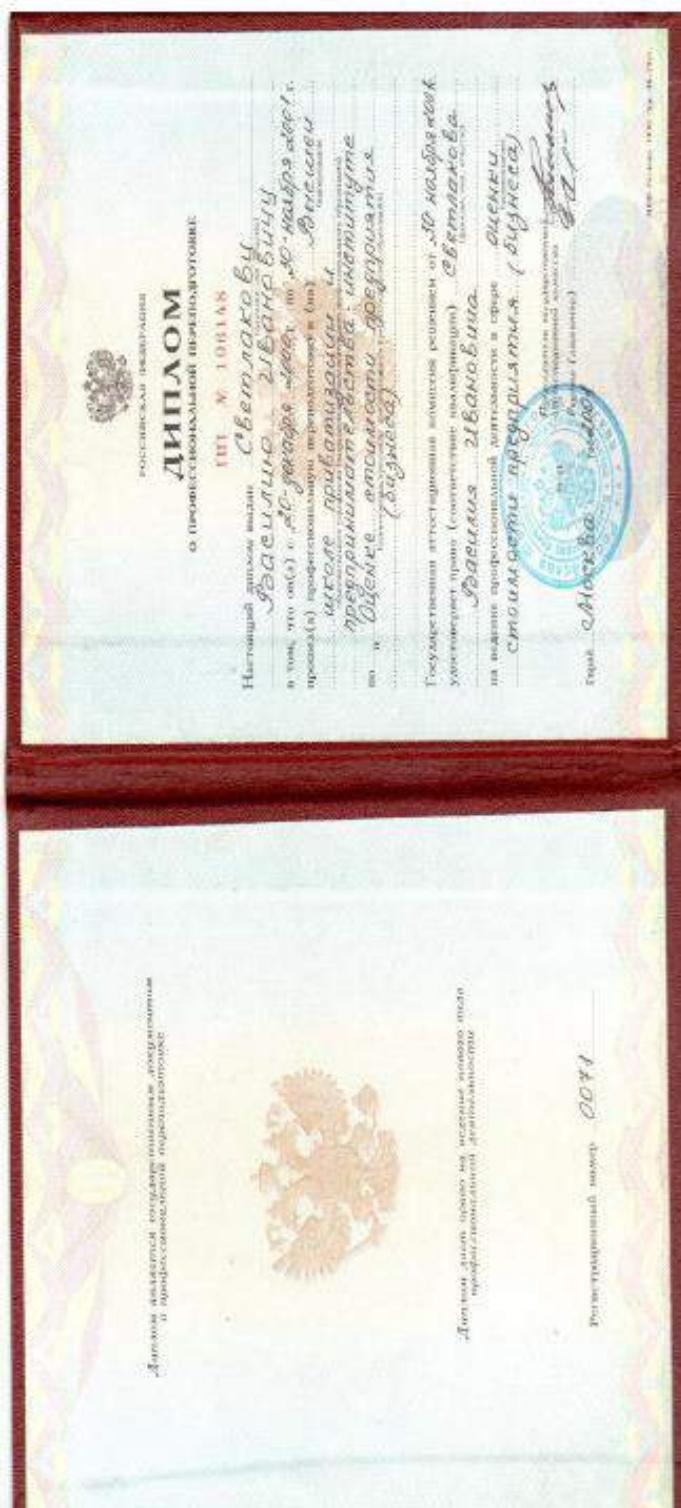
Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относится - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения,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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
 ОЦЕНКИ**







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

115280, г. Москва, ул. Ленинградский проспект, д.36 +7 (495) 987-18-38 ИНН: 7728178835
info@absolutins.ru КПП: 773501581
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-003213/19

страхования ответственности оценщика

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНЦИЗА:	Не установлено
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2019 г. по «20» апреля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу тех, кому могут быть причинены вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам добросовесно (безодстотицем). Оценщик в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

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



(Потекова Е.Ю.)

19 марта 2019г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

19 марта 2019г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000120-1

« 18 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

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

от « 18 » сентября 2017 г. № 8

Директор

А. С. Бункин

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ
ЗАКАЗЧИКОМ.**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ВО СМОЛЕНСКОЙ
ОБЛАСТИ**

Приложение к выписке о праве на земельный участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости объекта недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости:

Земельный участок

Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов эпикадастрии
26.02.2018				67.10-002020101-631

Номер кадастрового квартала:	6710-0020101
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2008
Рядок присвоенный государственный кадастровый номер:	Кадастровый номер: 67:10:000 00 00:000 1:67:10:000 00 00:001:13
Адрес:	Угловое (одно) отдельно стоящее, расположенного в границах участка. Погодный адрес: Смоленская область, Кардамоновский р-н, 1700м юго-западнее з. Зарубье
Площадь:	66000 +/− 1.1 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	157740
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образованы объекты недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о пользовании объекта недвижимости в составе предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ	Троицкая Н. А.
полное наименование должности	инженер-разработчик
Заместитель начальника отдела	Арамонов А. Б.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		Форма собственности:		
Паспорт №	Раздел №	Всего земель участков № :	Всего разделян:	Всего земель участков:
26.02.2018				
Кадастровый номер:		67:10:0020101:631		
Категория земель:			Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:			Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:			данные отсутствуют	
Сведения о лесах, волнистых объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах теменного участка:			данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположены в границах зоны с пособиями установлены исполнительными органами и на территории объекта культуры наследия:			данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны террористического риска и Российской Федерации, иного зон:			данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой спасательной приоритетной территории, склонных угодий, лесничеств, засоров:			данные отсутствуют	
Сведения о результатах проверки государственного земельного надзора:			данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект мозгования территории:			данные отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ	Заростников Н. А.
имя, фамилия, отчество, национальность, пол, дату рождения, гражданство	Государственный регистратор прав Начальника отдела

26.03.2018

file:///C:/Users/davit/AppData/Local/TerraTemporaryFiles/1/a7fbaf5d-2cc4-4185-a316-05188d524847/Extract.htm

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 15

М.И.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках титульных объектов недвижимости

Земельный участок:			
Лист №	Раздел 1	Несво. земельный участок №:	Всего разделов:
26.02.2018			Всего земельных участков:
Кадастровый номер:			67:10:00200101:631
Условийный номер земельного участка:			
<p>Сведения о кадастровом акте и (или) земельном участке, предоставленном предпринимателю в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящимся в государственном или муниципальном собственности замещающего участка для строительства индивидуального дома социального использования или наемного лотка коммерческого использования:</p> <p>Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обработаны на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:</p> <p>Сведения о том, что земельный участок образован из земель и/or земельного участка, государственної собственности и/или которые не разграничены:</p> <p>Сведения о наличии земельного участка и местоположении границ земельных участков:</p> <p>Статус записи об объекте недвижимости:</p> <p>Объекты отметки:</p> <p>Получатель выписки:</p>			
<p>Линии отсутствуют</p>			
<p>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</p> <p>Сведения необходимые для занесения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для занесения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для занесения раздела 4 отсутствуют.</p> <p>Получатель выписки:</p> <p>Государственный регистратор прав</p> <p>Заместитель начальника отдела</p>			
<p>Горюшкина Н.А.</p> <p>Артамонов А.В.</p>			

26.03.2018

file:///C:/Users/ava1/AppData/Local/Temp/IeraiTempary/files/a7fbfa5d24cd-4185-a346-05188d524847/Ejectas.html

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Полное наименование должности	М.И.	Фамилия, имя, отчество
полицес		

Стр. 5 из 15

Вестника по Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок:

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов папки:
26.02.2018				
Кадастровый номер:		67:10:00201014:631		
1.	Правообладатель (правообладатели)			Путинки Константин Валентинович, дата рождения: 11.06.1964, место рождения: г. Ставрополь Краснодарской области, гражданство: Российской Федерации, СНИЛС: 075-703-807 75, паспорт гражданина Российской Федерации, серия 45 10 № 250380, выдан 25.06.2009 Одесенское поселение Одинцовского Муниципального Округа Московской области
2.	Борт. номер и дата государственной регистрации права:			2.1. Собственность. № 67:10:00201012631:467:004/2018-2 от 26.02.2018
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			не залог не ограничено
4.	Договор о участии в земельном споре:			не залог не ограничено
5.	Заключение в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о нарушении и отменении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наложении решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			данные отсутствуют
9.	Правочитатель и сведения о наложении государственного реестра права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, блокир. в отношении объекта недвижимости:			отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, земли, срока:			данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельную участок из земель сельскохозяйственного назначения:			данные отсутствуют

Раздел 2

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ	
Полное наименование юридического лица	
Заместитель начальника отдела	
М.П.	
Артамонов А.В.	
Инициалы, фамилия	
Троицкая Н. А.	

Стр. 7 из 15

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 8 из 15

Рис.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
26.02.2018			
Кадастровый номер:			67:10:0029101:631

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: занесен отсутствует Условные обозначения:

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ	Трефилов Н. А.
полное наименование должности	входной
Заместитель начальника отдела	Аргамонов А. Е.



**Бланка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка**

Лесной земельный участок			Бланка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
План №	Раздел №	Всего лесных участков №	Всего разделов:	Всего лесных участков:	
26.02.2018	3.1				
Кадастровый номер:			67:10:0020101:631		

Номер п/п	Описание местоположения земельного участка		Границы земельного участка	Описание земельного участка на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения по адресам правообладателей смежных земельных участков
	Номер поля	Направление коннекта	Угол	М	Б	Г
1	2	3	4	34.74	6	7
1	1	20	172° 37'	119.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	1	171° 35'	43.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	2	111° 50'	38.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	3	70° 59'	145.60	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	4	352° 4'	84.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	5	355° 28'	94.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	6	355° 2'	42.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	7	357° 58'	226.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	8	350° 9'	85.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	9	274° 50'	36.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	10	293° 58'	61.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	11	297° 45'	151.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	12	243° 31'	130.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	13	114° 17'	90.70	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	14	110° 53'			

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ	
издание именем заместителя должностн	
МИ.	нотариус
Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и движимое имущество	
Заместитель начальника отдела	
Артамонов А.В.	

Приложение 3.1
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		Описание местоположения земельного участка			
Лист №:	Размера 3.1	Баланс участка 3.1 :	Безо раздельно:	Безо участков	Безо участков
26.02.2018					
Кадастровый номер:		67:10:0020101:631			

Номер п/п	Номер точки	Географическое положение		Описание земельного участка на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
		Дирекционный угол	Продолжение, м			
1	2	3	4	5	6	7
16	16	15	97° 35'	25.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	16	123° 58'	37.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	17	169° 22'	68.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	18	179° 2'	196.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	19	163° 16'	42.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	206° 11'	19.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	254° 59'	17.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	295° 8'	20.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	25	5° 54'	17.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	25	26	75° 11'	27.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	26	21	124° 32'	19.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ	Городников Н. А.
полное наименование должности	заместитель, фамилия
Заместитель назначенного ответственного	Артамонов А. В.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недримости об объекте недримости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			Информация о земельном участке		
Номер поля	Раздел 3.2	Всего полей раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов в бланке:	
26.03.2018					
Кадастровый номер:		67:10:0020101:631			

Содержание характеристики точек границ земельного участка

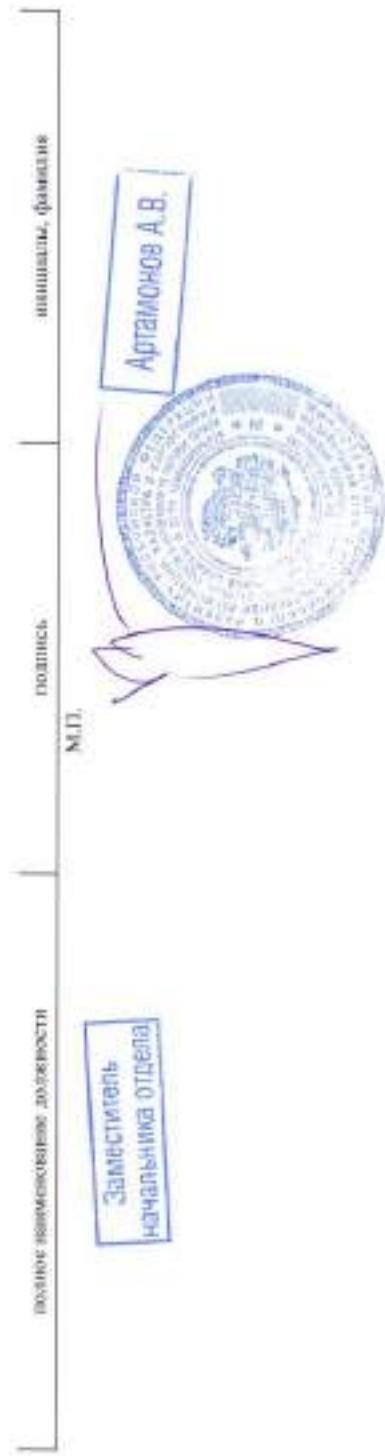
Система координат: МСК_67

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	482116.62	1233112.76	западные отсутствуют	западные отсутствуют
2	482244.82	1233295.27	западные отсутствуют	западные отсутствуют
3	482251.02	1233254.84	западные отсутствуют	западные отсутствуют
4	482217.90	1233218.51	западные отсутствуют	западные отсутствуют
5	482093.69	1233258.61	западные отсутствуют	западные отсутствуют
6	482099.32	1233245.30	западные отсутствуют	западные отсутствуют
7	481914.70	1233253.51	западные отсутствуют	западные отсутствуют
8	481872.50	1233255.01	западные отсутствуют	западные отсутствуют
9	481649.77	1233293.66	западные отсутствуют	западные отсутствуют
10	481642.56	1233378.95	западные отсутствуют	западные отсутствуют
11	481627.72	1233412.34	западные отсутствуют	западные отсутствуют
12	481599.22	1233466.51	западные отсутствуют	западные отсутствуют
13	481666.81	1233602.20	западные отсутствуют	западные отсутствуют
14	481729.61	1233482.93	западные отсутствуют	западные отсутствуют
15	481752.94	1233398.19	западные отсутствуют	западные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ

Тростников Н. А.



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 15 из 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описанное местоположение земельного участка

Земельный участок

Лист №:			Раздел №:	Баланс №:	Причина выделения №:
			3.2:	_____	Баланс участков земельного участка
26.02.2018					
Кадастровый номер:				67:10:0020101:631	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	3	3	4.	5
16	481756.29	1233373	Западные отступы ЮГ	Линии отсутствуют
17	481779.30	1233341.81	Линии отсутствуют	Линии отсутствуют
18	481844.42	1233329.20	Линии отсутствуют	Линии отсутствуют
19	482040.45	1233325.89	Линии отсутствуют	Линии отсутствуют
20	482082.17	1233317.22	Линии отсутствуют	Линии отсутствуют
21	481660.67	1233481.78	Линии отсутствуют	Линии отсутствуют
22	481643.50	1233473.34	Линии отсутствуют	Линии отсутствуют
23	481659.03	1233456.68	Линии отсутствуют	Линии отсутствуют
24	481657.87	1233437.84	Линии отсутствуют	Линии отсутствуют
25	481654.81	1233439.59	Линии отсутствуют	Линии отсутствуют
26	481671.72	1233465.72	Линии отсутствуют	Линии отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАЗ

Фото: индивидуальное лицо/юридическое лицо	Фото:	Простакова Н. А.
Заместитель кадастровика отдела		Артамонов А. В.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Центральная геологоразведочная
компания»**

119151, г. Москва, ул. Малая Тульская, дом 2/1, кор. 5 ; тел/факс: (495) 952-08-87

Исх. № 02/03 от 02 марта 2018г.

**Индивидуальному предпринимателю
Путинцеву Константину Владимировичу**

От Общества с ограниченной
ответственностью «Центральная
геологоразведочная компания»
Адрес местонахождения: 115191, г. Москва,
ул. Малая Тульская, д. 2/1 кор. 5
ИНН/КПП 7725272653/772501001
ОГРН 1157746424362
р/с 40702810738000036864
в ПАО Сбербанк БИК 044525225
к/с 30101810400000000225
Тел.: (495) 952-08-87

**Заключение о наличии на участке в Кардымовском районе Смоленской области,
в границах предоставленных Заказчиком, запасов, прогнозных ресурсов и
проявлений полезных ископаемых**

В рамках проводимых исследований в ходе выполнения работ по заключенному между ООО «Центральная геологоразведочная компания» и ИП Путинцевым Константином Владимировичем Договору подряда № 31-01/18 от 31.01.2018г., ООО «ЦГРК» в ФБУ «ГФГИ по Центральному федеральному округу» - учреждении официально уполномоченном осуществлять учет всех выданных лицензий на изучение, разведку и добывчу полезных ископаемых, а также учет участков недр, запасов и прогнозных ресурсов полезных ископаемых, были заказаны работы по сбору обзорной информации по участку недр в Кардымовском районе Смоленской области, в предоставленных Заказчиком границах.

На основании полученных документов был сделан вывод о наличии на испрашиваемом участке:

- песчано-гравийного месторождения «Залужье» с остатком балансовых запасов песчано-гравийной смеси по категориям В+С1 – 10 447 тыс.м³ (Протокол ТКЗ №9 от 11.06.1990г.);
- площадей прогнозных ресурсов полезных ископаемых (песков и песчано-гравийной смеси) по категории Р₃ Андросово и Бережняки-Кардымово с суммарным количеством прогнозных ресурсов в количестве 120 млн м³;
- песчано-гравийной залежи со следующими параметрами: средняя мощность вскрытых пород – 4,1 м., полезная толща полезного ископаемого - 10,0 м.

Приложение:

1. Обзор участка песчано-гравийного материала с предоставленными координатами расположенным в Кардымовском районе Смоленской области.

Генеральный директор ООО «ЩГРК»



А.А. Волосунов

Федеральное агентство по недропользованию

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«Центральная геологоразведочная компания»

Исполнитель: Федеральное бюджетное учреждение «Территориальный фонд геологической информации по Центральному федеральному округу»
(ФБУ «ТФГИ по Центральному федеральному округу»)



ОБЗОР
участка песчано-гравийного материала
с предоставленными координатами расположением в Кардымовском районе
Смоленской области

г. Москва
2018 г.

**Обзор по участку недр по предоставленным координатам ООО
«Центральная геологоразведочная компания», расположенному в
Кардымовском районе Смоленской области**

Обзор по участку, расположенному в Кардымовском районе Смоленской области, составлен по материалам детальной разведки, проведенной в 1987-90 гг. на рассматриваемой площади.

Целевым назначением являлась детальная разведка дорожно-строительного сырья для работ по ремонту и реконструкции автодороги Москва-Минск.

Рассматриваемая площадь участка представлена единой песчано-гравийной залежью. Средняя мощность вскрытых пород составила 4,1 м, полезной толщи - 10,0 м.

Участок расположен в Кардымовском районе Смоленской области, в 20 км северо-западнее районного центра пос.Кардымово (рис.1).

Близлежащими к участку населенными пунктами являются д.д.Жиглозо, Зайцево, Задужье в 3300-3600 км к юго-востоку от участка проходит автодорога Москва-Минск. Ближайшая железнодорожная станция Московской железной дороги находится в районе пос.Кардымово.

Рельеф района создан ледниками аккумулятивными и последующими эрозионными процессами. Территория района расположена в центральной части Смоленско-Московской гряды, являющейся частью Среднерусской возвышенности. Геоморфологически территория представляет собой полого-волнистую моренную равнину, расчлененную овражно-балочной сетью. Абсолютные отметки рельефа колеблются в пределах 225-250 м.

Основной водной артерией является р.Днепр с притоками р.р.Вопь, Колодня, Хмость. Судоходных рек нет.

Весенний подъем в реках продолжается около двух весенних месяцев, затем устанавливается летний межень. Меженный уровень летом нарушают дождевые паводки, ледостав наступает в среднем в конце ноября - первой половине декабря.

В климатическом отношении район характеризуется сравнительно мягкой зимой и прохладным летом. Количество выпадающих осадков в год - в пределах 600-660 мм. Максимальное количество их приходится на май - сентябрь.

Преобладающее направление ветра летом: западное, северо-западное и юго-западное.

Среднегодовая температура воздуха +4,1 С. Средняя температура января -3,5°C, июля +17,0°C.

Глубина промерзания почвы достигает 1,2 м.

В экономическом отношении Кардымовский район является типичным сельскохозяйственным районом со слабо развитой промышленностью, сконцентрированной в районном центре.

Основными видами сельскохозяйственной деятельности является

производство зерновых, технических и кормовых культур. Значительную роль в общем балансе сельскохозяйственного производства занимает животноводство.

Транспортные условия района благоприятные.

Хозяйственно-питьевое водоснабжение крупных населенных пунктов и предприятий осуществляется за счет подземных вод верхнефаменского водоносного горизонта посредством артезианских скважин. Кроме того, в ограниченном количестве используются также и воды межморенного водоносного горизонта.

Геологическое строение участка приводится по данным групповой гидрогеологической и инженерно-геологической съемки масштаба 1:200000 с геологическим доизучением западной части Московской синеклизы (Абрамзон А.Я., 1961г.)

Участок расположен в юго-западном крыле Московской синеклизы, которая характеризуется пологим падением слоев к её центру.

В геологическом строении района принимают участие породы девонской, каменноугольной и четвертичной систем.

Четвертичные отложения на площади района имеют повсеместное распределение и залегают на сильно эродированной поверхности нижнекаменноугольных отложений. Представлены четвертичные отложения комплексом ледниковых (моренных и межморенных) отложений, а также послеледниковыми образованиями.

Мощность четвертичных отложений колеблется в пределах от 20 м (на древних водоразделах) до 120 м (на участках конечно-моренных всхолмлений).

Геологоразведочными работами на месторождении вскрыты средневерхнечетвертичные отложения.

Средневерхнечетвертичные отложения - ледниковые отложения-морена на площади района и месторождения отложения морены имеют повсеместное распространение.

Морена сложена темно-бурыми и серовато-бурыми грубо песчаными суглинками со значительным содержанием обломочного материала. Вскрытая мощность отложений изменяется от 0,4 м до 8,0 м.

Нижнемосковский-верхнемосковский подгоризонты-водно-ледниковые, аллювиальные и озерные отложения на площади района имеют повсеместное распространение, вскрыты почти всеми геологоразведочными выработками, к ним приурочена полезная толща участка.

Песчано-гравийная толща состоит из песков желтовато-серого, серого и желтого цветов, разнозернистых, часто глинистых, с гравием, галькой и валунами различного петрографического состава. Разности крепких пород составляют до 70% каменного материала. Перекрывающие и подстилающие полезную толщу безгравийные и малогравийные пески встречены в виде линз, хаотически рассредоточенных по площади месторождения. На отдельных площадях (за контуром подсчета запасов) межморенные отложения полностью представлены песками.

Мощность толщи изменяется от 1,5 м до 19,1 м при средней по участку

10,6 м.

Верхнемосковский подгоризонт - ледниковые отложения-морена представлена коричневатыми, серовато-коричневыми грубо песчаными глинами, суглинками различной плотности с гравием, галькой и валунами осадочных, изверженных и метаморфических пород.

Вскрытая по месторождению мощность изменяется от 0,7 м до 16,0 м.

Верхнечетвертичные отложения - микулинский горизонт, озерные, болотные отложения не имеют сплошного площадного распространения. Горизонт представлен серыми, серовато-коричневыми суглинками и глинами, плотными, различной пластичности с прослойми мелкозернистого песка, с растительными остатками и отпечатками. Мощность отложений изменяется от 0,7 м до 4,6 м.

Валдайский надгоризонт - комплекс отложений перигляциальных зон оледенений, покровные отложения на месторождении имеют ограниченное распространение. Представлены они лессовидными суглинками палево-бурого, желтого и серовато-желтого цветов. По составу они довольно однообразные, тонкозернистые. В подошве слоя встречаются гравий и щебень.

Мощность отложений колеблется от 0,4 м до 5,3 м при средней 1,0-1,5 м. Современный отдел представлен аллювиальными отложениями пойменных террас и ручьев, делювием оврагов, болотными отложениями на водоразделах, в долинах рек и почвенно-растительным слоем. Средняя мощность почвенно-растительного слоя 0,3 м.

Песчано-гравийная толща, являющаяся на месторождении объектом разведки, приурочена к внутриморенным водно-ледниковым отложениям московского горизонта.

Полезное ископаемое залегает в виде единой песчано-гравийной залежи, вытянутой на 2 км с юго-запада на северо-восток, при ширине 400-1000 м.

Абсолютные отметки подошвы полезной толщи колеблются в пределах от 211,7 м до 239,0 м с преобладанием 225-232 м.

Кровля и подошва полезного ископаемого в основном повторяет рельеф поверхности. Мощность песчано-гравийной толщи очень изменчива и варьирует в пределах 1,0-19,0 м, с преобладающими значениями 8-12 м.

Содержание гравия и валунов по пласту не постоянно: по отдельным выработкам оно достигает 50% за счет небольших линз скопление валунно-гравийного материала, по другим - не превышает 20-25%. Каких-либо закономерностей в распределении гравийно-валунного материала по площади и в разрезе не установлено. Среднеизвестное содержание гравия составило 29,7%^, валунов 2,0%.

Перекрывающие и подстилающие полезную толщу безгравийные и малогравийные пески не пользуются повсеместным распространением.

В полезной толще встречены линзы грубо-запесоченных глин мощностью 0,6-1,0 м.

Вскрышные породы представлены почвенно-растительным слоем, покровными суглинками, глинами, иногда надгравийными песками. Мощность вскрыши изменяется от 0,2 м до 12,0 м, при преобладающих - 3-6 м.

Минимальная мощность вскрыши от 0,4 до 5,0 м наблюдается на востоке площади.

Заключение

На испрашиваемом участке недр, расположенному на территории Кардымовского района Смоленской области, обозначенном на прилагаемом топографическом плане масштаба 1:25 000 угловыми точками 1,2,3,...22 с географическими координатами, имеется песчано-гравийное месторождение «Залужье» с остатком балансовых запасов песчано-гравийной смеси по категориям В+С₁- 10 447 тыс.м³ (Протокол ТКЗ № 9 от 11.06.1990 г.).

Месторождение детально разведано в 1987-1990 гг Калужской геолого-геофизической экспедицией ПГО «Центргеология». В настоящее время месторождение разрабатывается ЗАО Производственная коммерческая фирма «РБДС», СОГБУ «Управление областных автомобильных дорог» и ООО «Проматом» в соответствии с лицензиями на право пользования недрами: СМО 80030 ТЭ, СМО 80132 ТЭ и СМО 80151 ТЭ соответственно.

Согласно проведённому анализу фоновой геологической информации по съёмочным, поисковым и тематическим работам в пределах испрашиваемого участка недр широко развиты средне - и верхнечетвертичные осадочные отложения, представленные песками и песчано-гравийными породами, легкоцементными суглинками и глинами - перспективными на строительный песок, песчано-гравийную смесь и кирличное сырьё.

По данным тематических работ (Богомолов А.П. и др., 1991) отмечаются нижеследующие площади прогноза минерального сырья по категории Рз, имеющие частичное развитие на испрашиваемом участке недр:

- пл. № 24 (Помогайово) по кат. Рз - 1,84 млн.м³ суглинки и глины кирпичные;
- пл. № 25 (Новая Деревня) по кат. Рз - 1,4 млн.м³ суглинки и глины кирпичные;
- пл. № 44 (Андросово) по кат. Рз - 2,2 млн.м³ песчано-гравийная смесь;
- пл. № 8 (Бережняки-Кардымово) по кат. Рз - 117,8 млн.м³ пески.

Данные прогнозные ресурсы сырья апробированы Протоколом № 69-г НТС ПГО «Центргеология» от 27.12.1991 г.

**ДОГОВОР № 26-06-18-1
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Смоленская область, Кардымовский район

06.06.2018 2018 г.

Индивидуальный предприниматель Путинцев Константин Владимирович именуемый в дальнейшем «Продавец» (зарегистрирован в ЕГРИП Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за ОГРНИП 316774600120876, что подтверждается свидетельством серии 77 017714920, выданным 20 февраля 2016; ИНН 772902080516, что подтверждается свидетельством серии 77 № 000825048, выданным Инспекцией МНС России № 29 по ЗАО г. Москва, паспорт 45 10 250380, выдан Онимом по р-ну Очаково-Матвеевское ОУФМС России по гор. Москве в ЗАО, дата выдачи 25.06.2009, код подразделения 770-086; зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Весенняя, д. 1 корп. 4 кв. 23), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитала», именуемое в дальнейшем «Покупатель», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ ИФНС № 46 г. Москвы за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 № 008294794, выданным 07.04.2006; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 № 001828297, выданным Межрайонной ИФНС № 6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д.3а) в лице Генерального директора Кулкина Дмитрия Станиславовича (пол мужской, дата рождения 27.02.1981, место рождения пос. Ванино Хабаровского края, паспорт 08 07 732456, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Ванинском районе, дата выдачи 08.04.2008, код подразделения 270-013; зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Энгельса, д. 7/15 кв. 7), действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор купли-продажи земельных участков (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора земельный участок из категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с кадастровым номером 67:10:0020101:631, площадь 66 000 +/- 1,17 кв. м., вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Смоленская область, Кардымовский р-н, 1700 м юго-западнее д. Залужье (далее – «Земельный участок»).

Указанный Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельных участков от 08.02.2018 г., заключенного в Кардымовском районе Смоленской области. Право собственности на указанный земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 26.02.2018 г., номер государственной регистрации права 67:10:0020101:631-67/04/2018-2, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 февраля 2018 г.

1.2. Ограничения в пользовании Земельным участком отсутствуют.

1.3. На Земельном участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

1.4. Продавец передает Земельный участок Покупателю в состоянии, пригодном для использования. Стороны осмотрели Земельный участок до подписания настоящего Договора и не установили фактов, свидетельствующих о нарушениях использования Земельного участка. Претензий по состоянию Земельного участка Покупатель не имеет.

1.5. Продавец гарантирует, что в отношении продаваемого по настоящему Договору Земельного участка не имеется споров с третьими лицами, не наложено арестов, отсутствуют запреты на распоряжение отчуждаемым Земельным участком. Продавец правомочен совершать сделки по отчуждению Земельного участка. До заключения настоящего Договора Земельный участок никому не продан, не заложен, никому не передан и не обещан в дарение, не внесен в качестве вклада (вноса) в уставной (складочный) капитал юридического лица, не отчужден иным образом.

1.6. Продавцом соблюдены требования ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в именно получено письменное уведомление об отказе Смоленской области от приобретения земельных участков с кадастровыми номерами;

- 67:10:0020101:631 по цене 66 000 (Шестьдесят шесть тысяч) рублей.

2. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая стоимость Земельного участка по Договору составляет 52 130 000 (Пятьдесят два миллиона сто тридцать тысяч) рублей, НДС не облагается.

2.2. Сумма, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, выплачивается Покупателем в следующем порядке:

2.2.1. сумма в размере 26 065 000 (Двадцать шесть миллионов шестьдесят пять тысяч) рублей выплачивается Покупателем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. сумма в размере 26 065 000 (Двадцать шесть миллионов шестьдесят пять тысяч) рублей выплачивается Покупателем в течение 10 (Девяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок.

2.4. Оплата по настоящему Договору осуществляется в безналичной форме на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, либо иным не запрещенным законом способом.

2.5. Залог Недвижимого имущества (ипотека в силу закона согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ) в качестве обеспечения обязанности Покупателя по оплате не устанавливается.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Передать Земельный участок в собственность Покупателю в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Предоставить все необходимые документы и совершить все необходимые действия для передачи настоящего Договора и иных документов регистрирующему органу для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить Продавцу стоимость Земельного участка, указанную в п. 2.1. Договора, в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.2.2. Принять Земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.3. Предоставить все необходимые документы и совершить все необходимые

действия для передачи настоящего Договора и иных документов регистрирующему органу для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.4. Нести расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок по настоящему Договору.

4. ГАРАНТИИ СТОРОН

4.1. Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору. Стороны совершили все действия и выполнили все формальности, необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации для заключения настоящего Договора. При заключении настоящего Договора Стороны не нарушают каких-либо положений и норм законодательства Российской Федерации.

4.2. Стороны подтверждают, что из момента подписания настоящего Договора действуют добровольно и на основании надлежащих полномочий, понимают значение своих действий, руководят ими, настоящий Договор не совершен вследствие тяжелых обстоятельств, не является ни для одной из Сторон кабальной сделкой.

5. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

5.1. Продавец обязуется в дату регистрации перехода права собственности передать Покупателю, а Покупатель обязуется принять Земельный участок свободным от имущественных прав и претензий третьих лиц на основании Передаточного акта, форма которого является неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.2. Стороны устанавливают своим соглашением, что обязательства Продавца по освобождению и передаче Земельного участка Покупателю считаются исполненными в момент подписания Передаточного акта. Стороны признают, что единственным документом, удостоверяющим факт передачи Земельного участка Покупателю, является Передаточный акт.

5.3. В соответствии со ст. ст. 131, 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации.

5.4. В соответствии со ст. 223 ГК РФ право собственности Покупателя на Земельный участок возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

5.5. Риск случайной гибели или повреждения Земельного участка переходит на Покупателя с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

5.6. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок в течение 10 дней со дня заключения настоящего Договора.

5.7. Уплата налогов осуществляется Покупателем с момента государственной регистрации права собственности на Земельный участок, а оплата расходов, связанных с содержанием - с момента передачи Земельного участка по передаточному акту.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств по Договору, обусловленное обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя было предвидеть в момент заключения Договора или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары, ураганы и другие стихийные бедствия.

6.2. К обстоятельствам, исключающим ответственность Сторон по Договору,

приравниваются действия органов государственной власти и изменение действующего законодательства РФ, объективно препятствующие исполнению обязательств, предусмотренных Договором.

6.3. При наступлении, указанных в п.п. 6.1 и 6.2 Договора обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения её обязательств по Договору, должна известить об этом другую Сторону в 10 (десяти) - дневный срок с приложением соответствующих документов.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Условия настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и иная информация, полученная Сторонами в соответствии с настоящим Договором, является конфиденциальной.

7.2. Ни одна Сторона не вправе без письменного разрешения другой Стороны передавать третьим лицам конфиденциальную информацию.

7.3. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, конфиденциальная информация может быть предоставлена любой Стороной уполномоченным на то государственным органам (в том числе правоохранительным) с обязательным письменным уведомлением об этом другой Стороны.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств виновная Сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут на основании добровольного соглашения Сторон, выраженного в одном документе, удостоверенном обеими Сторонами. Также настоящий Договор может быть расторгнут в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8.3. В случае возникновения споров и разногласий по Договору Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров, а в случае неурегулирования спорных вопросов Стороны передают разрешение спора в суд.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Ответственность и права Сторон, не предусмотренные настоящим Договором, определяются законодательством Российской Федерации.

9.2. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

9.3. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания настоящего Договора.

9.4. Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй – у Покупателя, третий – у специализированного депозитария Продавца ООО «СДК «Гарант», четвертый – в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Предавец: Индивидуальный предприниматель Путицев Константин
Владимирович
ОГРНИП 316774600120876 ИНН 772902080516

паспорт 45 10 250380, выдан О-нием по р-ну Очаково-Матвеевское ОУФМС России по
гор. Москве в ЗАО, дата выдачи 25.06.2009, код подразделения 770-086
зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Веерная, д. 1 корп. 4 кв. 23
Банковские реквизиты: р/с 40802810738000026062 в ПАО СБЕРБАНК
р/с 30101810400000000225, БИК 044525225

 /К.В. Путинцев/

Покупатель: ООО «УК «Прагма Капитал» д.у. ЗПИФ рентный «Перспектива»
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658
Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово,
ул. Ленина, д. За
Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт.
Селижарово, ул. Ленина, д. За
Банковские реквизиты: р/с 40701810593000028779 в Банк ГПБ (АО)
р/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор

М.Н.

 Д.С. Кулак



В настоящем документе подано то, проанализировано и сформулировано	
Приложение № 1 (Прил.)	Листов
Генеральный директор	
ООО «УК «Правда Капитал» П.У. ЗИМОР ФЕРНАНДС «Прометей» под управлением ООО «УК «Правда Капитал»	Инициализация противодействия Путина Концепции Владимира



Л.С.Кобиев
К.В. Соколов

В Смоленской области продам карьер пгс с полным пакетом документов инвестиционного проекта.

Продам карьер пгс с ежегодной добычей 400 тыс куб. песчано гравийная смесь в Смоленской области



Перевод земли в пром осуществлен под инвестиционный проект добыча пгс. Без техники. Вскрышу не снимали.

О КОМПАНИИ

Смоленское месторождение песчано-гравийного материала, расположенного в Духовщинском районе Смоленской области было детально разведано в 1988 году.

19.10.2010 года выданы лесные лицензии №МО №00051-ТЗ на право пользования недрами для добычи песчано-гравийного материала для производства строительных материалов на Смоленском месторождении песчано-гравийного материала ООО «Карьер-Смоленский».

Объемы добычи ПГС в 2017 году составили около 400 тыс. м. куб.

Месторождение расположено между автодорогами Смоленск - Белый и магистралью Москва - Минск.


[+7\(910\) 113-03-11](tel:+79101130311)


 Смоленская область Духовщинский район
 Смоленск


savchenko7@mail.ru

 Адрес: Россия, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Краснознаменская, д. 100
 Найти на карте

Бытовое и промышленное оборудование
Каталог кибернетики
Поддержка и сервисные организации
Продукция кибернетики и электроники
Министерства
Генералы
Документы

КАРЬЕРЫ РОССИИ
www.karter.info

Федеральный сплошной интернет-портал и специализированной коммерческой платформы
Все сферы жизни и институты в Российской Федерации

Новости отрасли, каталог компаний, бизнес-идеи, услуги и продажи кибернетики и электроники

Маркшейдерские работы и замеры
Быстро и качественно. т. +7(499)393-38-36

Калужская область

Добавление компаний в каталог - бесплатно!

ООО «Малоярославецкий КМ», АО «Национальная горудная компания»
Месторождения строительных песков «Петровское» разрабатываются с 1990 года, расположены на территории Малоярославецкого района Калужской области. Среднечисленная производительность завода - 40 тыс.т. На пески имеются разрешительные документы, в том числе сертификат соответствия и санитарно-эпидемиологическая экспертиза. Работы ведутся в 2 смены. Отгрузка песка осуществляется на месте или юридическим, так и частным лицам. Песок к киробу имеет заслуги, позволяющие производить отгрузку песка крупнотоннажно.

Выпускаемая продукция: Песок (ГОСТ 8738-02)

Песок средней крупности II класса фр. 1,2-2,0

Песок мелкой крупности II класса фр. 1,2-1,0

Контактная информация: тел: +7(4922) 4-11-00-70-70
E-mail: mail@karter.info
Сайт: <http://www.karter.info>

Активизируйте Ваш сайт
Чтобы начинать с нуля, надо дать сайты
Приятно

Каталоги
Компании
Направления

Цементный цемент 40/30 дробленый мешок	1	450 руб.	330 руб.
Цементный цемент 50/30 дробленый мешок	1	460 руб.	340 руб.
Цементный цемент 20/30 дробленый мешок	1	450 руб.	330 руб.
Гравий склонный 5/20, 30/40, 70+	1	Нет в продаже	Нет в продаже
Песок кирпичный	1	45 руб.	35 руб.
Песок склонный мешок	1	150 руб.	120 руб.

Возможна обработка цемента на сплошному, самосвалы, погрузчики, грейдеры, ливковой автогидрантатор, недвижимость, земли и т.д. Рассмотрим любые предложения.

В дорожном строительстве, помимо образцов используемых известняков или доломитовой золотни, так как на фоне остальных строительных материалов, он является самым недорогим и бюджетным. В цене без потери качества, то на этом сайте всегда можно купить цемент по привлекательной цене. Высококачественный цемент от производителя, анализируя через наш сайт с доставкой и самовывозом по желанию заказчика. Цемент служит заменителем для дополнительных для изготовления стягов афакта и цементно-бетонного раствора. Цемент отстав от производителя предлагаемый нашим сайтом обеспечит долгий и прочный срок службы, износостойкость, составлен излученного изогнутого известнякового камня, а также будет обработана небольшой пленкой цементностью. Купить известняковый цемент оптом в Москве, Минске, Туле и Калужской области для строительства дорожного кластика через наш сайт предложен замысел или телефонного звонка.

Дополнительный известняковый цемент имеет следующие марки прочности, где фракции составляют:

- 40-70 мкм
- 20-40 мкм

Сланское месторождение песчано-гравийного материала расположено в Духовщинском районе Смоленской области было детально разведано в 1996 году.

19.10.2019 года выдан листок пр-я № 80051-ТЭ на право пользования подземными водами для добывки песчано-гравийного материала и производства строительных материалов на Сланском месторождении песчано-гравийного материала ООО «КарьерСлань»

[КонсультантПлюс](#)

Акции
Мраморно-гипсовые
песчаные материалы

ПОКУПАЙ!

Выиграй кроссовер!

Stroyportal.ru

Песок карьерный (с. Андроново, Гагаринский р-н, Смоленская обл.) - деревня Андроново

110 руб. / м³

+7(4852)300000 Контакты

Купить

Отправить заявку на кредит

Каталог 11 линий доставки земли

Помощь продавца 16 часов онлайн-консультации

Оценка: 50% (10 из 20)

Имя: Иван
Род. год: 1992
Средний стаж: 5 лет

Сообщить о продаже

Бесплатные Windows

Скачать бесплатно Windows, Windows, Windows 7, Windows 8, Windows 10, Windows 11

Песок карьерный!

[Беларусь](#)

**КАРЬЕР Г. ВИЛЛА
СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ**
С ПЕРЕДНЕЙ ЩЕВЕНЬ ГРУЗОВЫЙ 5-тонн, З-тны РЕАЛИЗУЕТСЯ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО С ДОСТАВКОЙ!

Штук	Шебека	ЩТС	Отрез	Доставка	Контакты
------	--------	-----	-------	----------	----------



Песок - щебень, песок из М (куб), тонну с доставкой с карьера Вилла Смоленская область.

Купите песок, песок из М от 80р. с доставкой, скрытое Вилла Купить песок с доставкой в Смоленской, Московской, Калужской и др. областях.
Песок не всегда обуславливается везде и объемами и частями земли.
Купите песок могут как крупные компании, так и частные лица. Купить песок с доставкой возможен в удобный Вам любой в времена.

Песок песок из М(куб), тонну с доставкой.

Цены за куб (куб), тонну песка доставкой скрытое ВИ СТОРОННЕГО материала в стоимость доставки включают расстояние между царём и Ивановской областями. Песок доставляется самосвалами, автосамодельными (самодельными) в зависимости от Вашего места выгрузки (заказчика), что также влияет на цену песка из М.

УЗНАЙТЕ СТОИМОСТЬ ПЕСКА С ДОСТАВКОЙ НА ВАШ ОБЪЕКТ ОНЛАЙН

1. Выберите тип:	Песок из М (куб)	Минеральная вода (л) или т/н
2. Укажите расстояние:		РАССЧИТАТЬ

Все данные в расчетах на характеристики конкретного участка. Для расчета нажмите кнопку "Расчет".

[Беларусь](#)

Кожанов И.А.

Номер	О компании	Как купить
-------	------------	------------

Песок карьерный

258 руб/куб.
8 тонн/загрузка

Компания информация

Адрес: г. Оренбург
Телефон: 63-11-73
8(343)223-39-73
График работы: пн-пт

Цены указаны на момент написания текста. Напишите нам, чтобы узнать точную цену.

Веб-сайт Напечатать



Дом-дома на колесах:
от производителя приватной сделки более 100 квартир
по суперцене. Звоните! Телефон: 8-922-333-22-22



Мы открылись на Румянцево, д.1
Недорогой и доступный продукт в районе Северо-Западного округа г. Москвы. Телефон: 8-922-333-22-22

Благодарим WhatsApp
за предоставленную информацию, которая поможет в поиске

http://www.avito.ru/smolensk/bud_zdaniya/dostavka_dani/remont_i_stroitelstvo/stravintarki

Песок кирпич гравий щебень земля

130 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Добавлен в 05:57

Позвоните телефону
+7(952)66-00-00

Написать сообщение

ЛЮКСОДИ
частное лицо:
На сайте с 1 декабря 2014

2 отзыва от пользователей

Ми-ТАГЕ20308, 2014 года

Auto

Смоленск, городской округ Смоленск

Реклама Windows Phone. Новинка Windows Phone получила в России название "Чайник".

http://www.avito.ru/smolensk/mashinistura/obuchenie/mashinistura/188622

Транд®

Типод Контакты Помощь

Песок строительный 130 руб./куб.м в кубе

Цена указана на момент размещения товара, наличие и цена уточняйте у продавца.

В избранное Распечатать

ПРИНЦИП КОМПАНИИ

Ремонт газовых и гидроагрегатов
Ремонт газовых и гидроагрегатов машинистов котлов
и котельных Порт Газовика, Е. Т. 566-222

Автослесарная Техника®
Обучение водителю котлов в Е. А. Рязань
бесплатные курсы обучения №115199 подразделение
№2.
Адрес: г.Рязань

Контактная информация

Адрес: г.Смоленск
Телефоны: 80-20-90
Время работы: пн - сб с 08:00 до 20:00
Без перерывов

Справка
Контакты
Все адреса

Благодарим Windows Phone за помощь в запуске Windows Phone в России
"Чайник"

ИП Бобылев В.В.

Текст
Окна
Сообщение

Песок обогащенный 250 руб./куб.м в наличии

Сергей. Цена зависит от объема заявки и места доставки.

Цена указана не плюс-минусом! Проверь цену в нашем каталоге.

Контактная информация

Адрес: г. Оренбург
Телефон: +7(352) 54-64
Телефон работы: +7 (352) 54-64
Без выходных
свободной

Магазин "Балтика"
Цветные металлические фасадные панели.
Сайдинг, упак. фас. мдф и др.

Все для дома
Кровельные материалы, сайдинг, фасадные панели, рулонные
материи для кровли
КАТАЛОГ

Бесплатное Wi-Fi

Бесплатный Wi-Fi доступ ко всему сайту

Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью 1,5 (1,5-3) м ³ , грунт гравий						
01-01-012-1	1	2225,14	48,97	2170,00	194,46	7,17
01-01-012-2	1	2147,12	63,84	2052,94	240,18	3,12
01-01-012-3	1	1994,51	76,46	2014,80	206,98	3,25
01-01-012-4	1	19,69,06	102,63	4442,24	296,02	3,42
01-01-012-5	1	586,03	124,67	5827,68	523,12	6,18
01-01-012-6	6	73,96,23	181,54	6957,28	626,00	7,18
Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью 1,6 (1,5-1,8) м ³ , грунт гравий						
01-01-012-7	1	2331,33	37,81	2190,73	251,38	3,17
01-01-012-8	1	2894,76	47,62	2644,42	211,48	3,25
01-01-012-9	1	3430,06	59,77	3375,04	369,34	3,25
01-01-012-10	4	3770,93	71,35	4688,00	213,34	3,42
01-01-012-11	1	5684,34	92,27	5185,51	611,80	6,78
01-01-012-12	6	2397,58	99,83	4154,64	706,72	7,38
Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью 1,25 (1,25-1,8) м ³ , грунт гравий						
01-01-012-13	1	1820,28	38,61	1988,24	216,25	3,25
01-01-012-14	1	2434,16	48,73	2183,07	323,11	4,34
01-01-012-15	1	2525,18	58,81	2082,93	338,42	3,42
01-01-012-16	4	2811,98	68,46	3054,44	516,62	6,78
01-01-012-17	1	4779,90	95,83	4674,39	634,39	7,38
01-01-012-18	6	5672,64	114,04	5148,84	752,86	9,78



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

Выдано «19 » сентября 2019 года.

Президент

С.А. Табакова



0026528 *

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

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в случае изменения паспортных данных оценщика.

Прошito, пронумеровано
и скреплено печатью

1251 стр 145 листов 4156

листов

