



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

**Отчет З№ – 05/07-21
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Дата оценки:
22 июля 2021 года
Дата составления отчета:
22 июля 2021 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2021

Сопроводительное письмо

22 июля 2021 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №542 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: 22 июля 2021 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	Собственность: 67:10:0020101:631-67/111/2018-4 от 23.07.2018 года на основании выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23 июля 2018 года. Правообладатель: ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»,ИНН:7718581523 ОГРН:1067746469658
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))
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
Основания для проведения оценки	Дополнение №542 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Дата оценки	22 июля 2021 года
Период проведения оценки	22 июля 2021 года
Дата составления отчета	22 июля 2021 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	43 840 000рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно	43 840 000 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 отдельно, 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 predetermined 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 требованиях 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 «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское 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 земельного участка сельскохозяйственного назначения, справедливая стоимость объекта оценки, с учетом округления, составляет:

43 840 000

(Сорок три миллиона восемьсот сорок 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 ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	12
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....	12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	23
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	63
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	73
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	86
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	88
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	89

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с дополнением №542 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага 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, Кардымовский р-н, 1700 м. юго-западнее д.Залужье
Имущественные права на объект оценки	Собственность: 67:10:0020101:631-67/111/2018-4 от 23.07.2018 года на основании выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23 июля 2018 года. Правообладатель: ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»,ИНН:7718581523 ОГРН:1067746469658
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Собственность: 67:10:0020101:631-67/111/2018-4 от 23.07.2018 года на основании выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23 июля 2018 года. Правообладатель: ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»,ИНН:7718581523 ОГРН:1067746469658 Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
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)	22 июля 2021 года

Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Иное	Определение границ интервала не требуется
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты</p> <p>Оценка проводится с допущением, что земельный участок рассматривается, как месторождение по добыче песка.</p> <p>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.</p> <p>На оцениваемом земельном участке находится только песчаные залежи. Они составляют 80% от общей площади земельного участка.</p>

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.»
Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»

Краткое наименование:

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Юридический адрес:

172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а

Адрес местонахождения:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

Почтовый адрес:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	<u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №0228817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2021 г.. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-006676/21. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2021 г. по 20 апреля 2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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 № 022-073-005738/20. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2020 г. по 01 октября 2021 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 текущей редакции - «требование о независимости выполнено»

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

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

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

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

○ Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

○ отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, 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 таких обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:

○ третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

○ третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;

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

○ Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления

настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

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

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

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

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

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

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

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

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

- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

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

- 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.

- 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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23 июля 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 расположенном в Кардымовском районе Смоленской области.

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 текущей редакции;

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

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

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

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

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

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

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 текущей редакции, Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов РОО.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта является ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал», ИНН:7718581523 ОГРН:1067746469658.

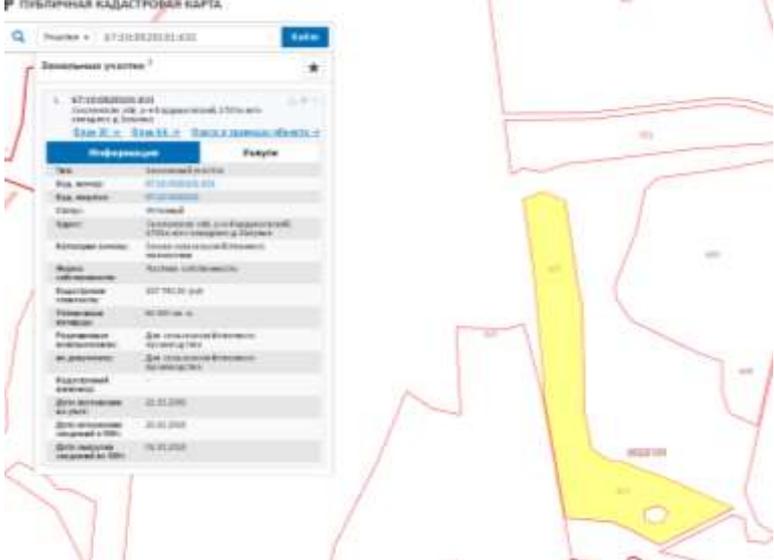
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

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 ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал», ИНН:7718581523 ОГРН:1067746469658

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

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

Блилежащим 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 райцентре пос. Кардымово.

Рельеф района создан ледниковыми аккумулятивными и послеледниковыми эрозионными процессами. Геоморфологически территория представляет собой полого-волнистую 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 тоща 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.

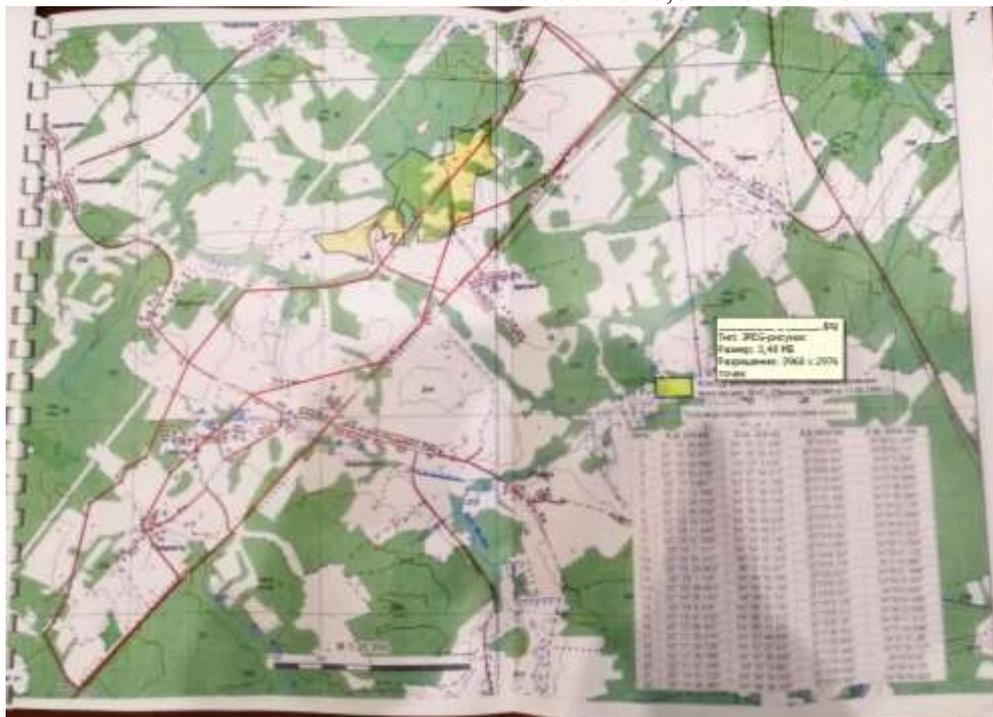
Объем вскрышных работ составляет: 270 600 м³

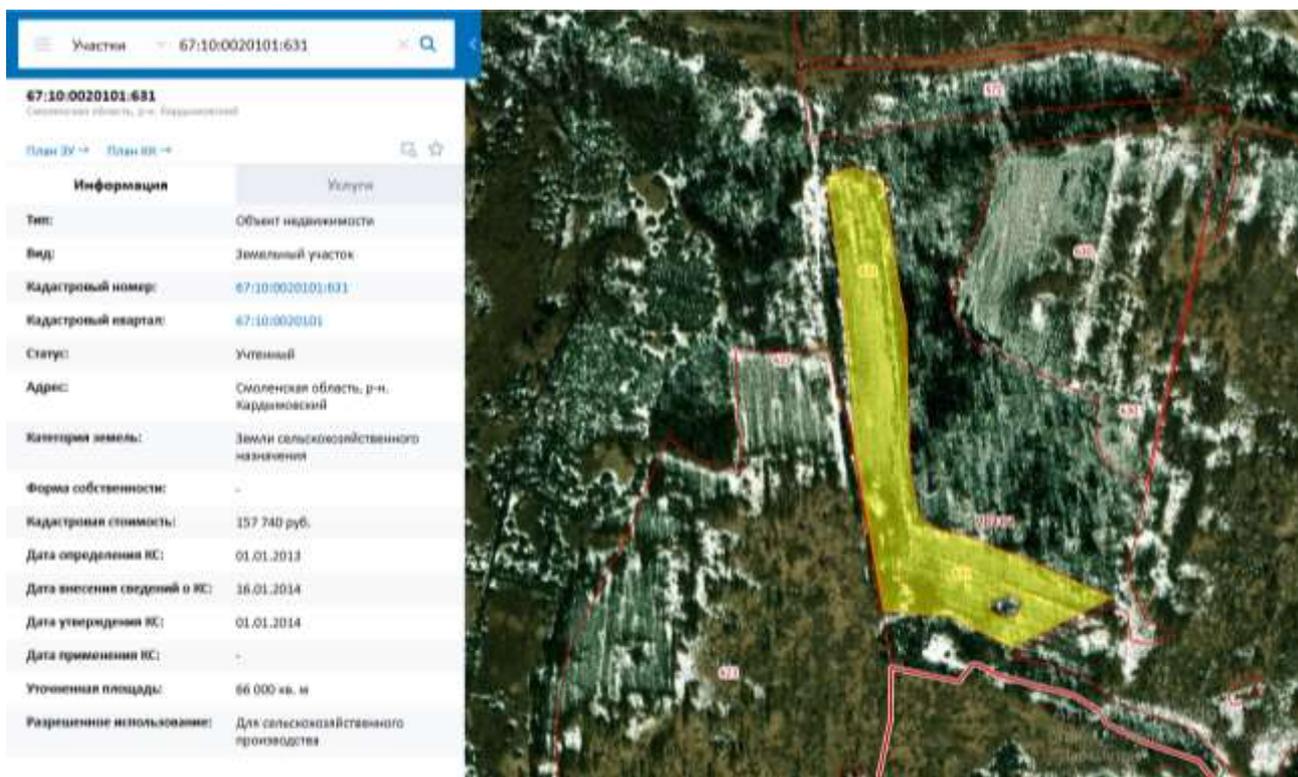
Полезная толща полезного ископаемого составляет: 10 м

Общая площадь составляет: 66 000 м²

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

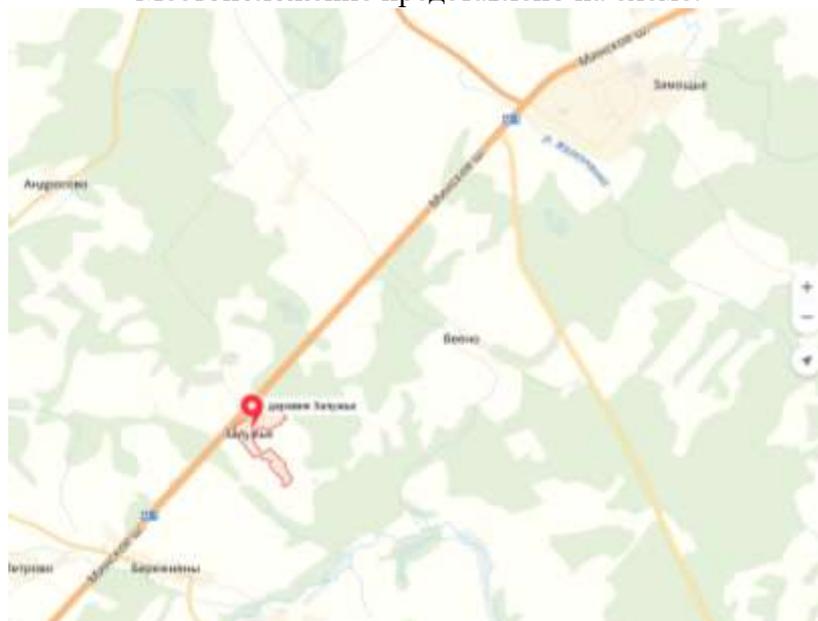
Объем полезных ископаемых составляет: $66\ 000 \cdot 10 \cdot 0,8 = 528\ 000$ м³





АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение представлено на схеме:



Смоленская 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 Подмосковского 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 P₂O₅ 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, легкоплавкие, 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...–9 °С, июля +17...+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 Окирека 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 подтаёжной зоне смешанных широколиственно-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 берёза 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, мятлик луговой, ежа сборная и др. и вместе с бобовыми культурами (клевер) составляют основу растительного покрова. Широко распространены на лугах однолетние полупаразиты: погребок 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 Акатовское, Большое Рутавечь и Смоленское водохранилище (толстолобик, белый амур):

«Раньше у нас водился днепровский осётр. Но из-за заиления нерестовых мест, гидросооружений 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 вырубке. 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), выдры, бобра (Ершичский, Сычевский), оленя (Ельнинский), 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. Городское население — 71,91% (2018).

Область практически мононациональна: русские составляют более 94 % населения (2010).

Народ	Численность в 2002 году, человек (%)	Численность в 2010 году, чел. (%)
Русские	900 073 (90,4 %)	893 675 (94,6 %)
Украинцы	17 362 (1,7 %)	12 223 (1,3 %)
Белорусы	16 231 (1,65 %)	12 012 (1,3 %)
Армяне	3 893	4776 (0,5 %)
Цыгане	3011	-
Татары	2424	-
Азербайджанцы	2416	-
Евреи	1434	-
Немцы	1133	-
Другие	н.д.	31 394
Лица, не указавшие национальность	11 002 (1,1 %)	41 457

показаны народы с численностью более 1000 человек

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 «Компитал», «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 горчиное 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 % посевных 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	
 54°58'34" с. ш. 32°14'54" в. д. <small>Н О Я О</small>	
Страна	Россия
Субъект Федерации	Смоленская область
Муниципальный район	Кардымовский
Сельское поселение	Каменское
Площадь	1,79 км²
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. Июль 2021 года

Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности¹ (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле²). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA³.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности⁴. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг⁵ населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Рынок труда

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	1кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая деятельность												
ВВП	10,9*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	-0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	36,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,0
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-6,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-8,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	8,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	-3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,3	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,0
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,8	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	6,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-8,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	8,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	1кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,6	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,8	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,3	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,8	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-3,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе (SA)*	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,8
	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

*Оценки Минэкономразвития России.
Источники: Росстат; расчеты Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства.

Июнь 2021 года

Промышленное производство в мае 2021 г. выросло на 11,8% г/г (после 7,6% в апреле 2021 года). Основное влияние на годовые показатели выпуска продолжает оказывать низкая база прошлого года, когда действовали карантинные ограничения на экономическую деятельность, а также начали действовать договоренности ОПЕК+, достигнутые в апреле 2020 года.

При этом в сравнении с показателями мая 2019 г. промышленное производство выросло на 2,9%. По сравнению с допандемическими уровнями (4кв19, с очисткой от сезонности) промышленное производство в мае показывает рост около 1,4%².

Основным драйвером восстановления промышленного производства стали обрабатывающие отрасли: их рост к маю 2020 г. составил 11,4%, к маю 2019 г. – 6,3%. Допандемический уровень в обрабатывающей промышленности в мае превышен на 2,7% (с исключением сезонности).

Во всех отраслях обрабатывающей промышленности производство уверенно превышает уровень мая 2019 года (как и мая 2020 года). Основной вклад в темпы выпуска внесли отрасли химического комплекса, где рост составил 16,7% к уровню мая 2019 г. (10,7% к маю 2020 г.), а также металлургического комплекса – на 8,7% к маю 2019 г. (12,9% г/г). Уверенный рост показали и другие несырьевые отрасли: в деревообрабатывающей промышленности уровень мая 2019 г. превышен на 12,4% (20,4% г/г), в легкой промышленности – на 7,0% (13,1% г/г), в

пищевой промышленности – на 5,7% (4,7% г/г), в машиностроительном комплексе – на 3,1% (21,2% г/г). После продолжительного снижения выпуск в нефтепереработке по итогам мая продолжил тенденцию роста, начавшуюся в апреле текущего года, и превысил уровень аналогичного месяца 2019 г. на 5,1% (10,2% г/г).

Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В мае выпуск был ниже уровня мая 2019 г. на -2,0%, допандемического уровня 4кв19 – на -3,4% (с исключением сезонности).

Вместе с тем по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ динамика добывающих отраслей постепенно улучшается. Кроме того, положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно мая 2019 г. вносят добыча металлических руд (0,6% в мае 2021 г. к маю 2019 г.) и прочих полезных ископаемых (1,9%).

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	май. 21	май.21 к маю.19	апр.21	кв21	март. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв 20	IIIкв 20	IIкв 20	Iкв 20	2019
Промышленное производство	11,8	2,9	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-2,0	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	-1,6	8,4*	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-4,6	-5,7*	-9,4	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	0,6	-0,2*	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	1,9	97,2*	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,0	18,1	8,4*	1,1	10,7	-4,2	-4,5	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	11,4	6,3	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,7	5,4*	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.													
пищевые продукты	4,8	7,3	4,9*	-0,6	1,4	-2,0	-1,4	3,6	0,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	5,7	-0,9	4,2*	8,8	8,5	10,7	7,1	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	-4,1	-4,1	22,0*	7,0	15,0	-2,1	8,7	2,5	0,6	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	13,1	7,0	45,2*	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.													
текстильные изделия	26,1	25,2	25,3*	16,2	15,4	20,1	12,9	8,9	12,6	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	-0,9	-0,7	49,4*	9,0	14,2	5,9	6,2	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	27,8	-11,3	71,7*	-4,3	4,7	-8,2	-11,1	-12,4	-8,6	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	20,4	12,4	16,8*	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	23,3	12,7	29,0*	5,2	9,3	-0,2	6,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	19,5	13,6	12,3*	4,6	6,4	4,3	2,8	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	15,6	7,0	-2,7*	-3,1	1,5	6,8	-17,9	-3,4	-3,6	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	5,1	4,7*	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	май. 21	май.21 к маю.19	апр.21	кв21	март. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв 20	IIIкв 20	IIкв 20	Iкв 20	2019
химический комплекс	10,8	16,7	10,5*	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	8,9	13,5	7,7*	6,9	6,0	5,0	9,8	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	0,2	28,4	0,6*	42,7	23,9	31,4	87,9	23,2	34,6	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	26,8	16,0	29,7*	10,3	12,0	6,3	13,0	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочих неметаллической минеральной продукции	17,8	6,7	23,6*	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	12,9	8,7	10,8*	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.													
металлургия	2,7	-5,9	1,1*	-2,9	-1,8	-4,3	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	44,3	59,9	40,7*	-6,5	-6,7	-7,4	-4,8	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	21,2	3,1	59,5*	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	7,8	2,7	45,0*	11,8	22,2	-4,3	20,2	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	14,9	2,0	40,3*	8,1	16,3	4,7	0,8	-0,4	4,8	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	18,0	14,1	42,7*	7,9	15,3	10,6	-4,6	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	71,4	1,6	155,6*	16,8	28,0	11,5	8,1	-12,6	8,1	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	8,6	-9,0	34,6*	24,8	61,2	-0,6	5,2	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	25,2	9,3	39,6*	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.													
мебель	60,4	37,6	91,6*	24,0	35,2	16,2	20,4	4,3	11,7	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	18,7	-1,4	71,6*	17,1	23,4	21,2	5,0	2,4	11,5	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	18,4	4,5	23,0*	8,9	23,4	5,4	-6,7	2,7	6,8	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	4,2	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,5	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	10,3	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 30 июня.

Картина инфляции. Июнь 2021 года

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA1 (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции.

В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах).

Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно).

Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказало удорожание плодоовощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевого набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказало снижение цен на огурцы и помидоры.

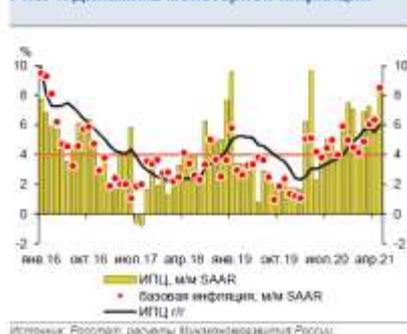
В секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции рост цен незначительно замедлился (0,68% м/м против 0,72% м/м в апреле). Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупу гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказало замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае снизились цены на отдельные социально значимые товары (яйца, пшено), при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного.

В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы.

В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31 % м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом).

На динамику инфляции в июне продолжают оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом рынке, с другой – стабилизация курса рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.

Рис. 1. Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Ускорение инфляции наблюдалось в большинстве сегментов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0	5,5	5,8	5,7	5,2	4,9	3,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,6	0,6	0,4	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	6,6	7,6	7,7	7,0	6,7	2,6
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,8	0,8	1,2	1,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,5	0,7	0,7	0,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	6,2	5,9	5,7	5,1	4,8	3,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,7	0,6	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,7	0,7	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,3	3,2	2,9	2,8	2,7	3,8
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0	5,5	5,4	5,0	4,6	4,2	3,1
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,8	0,6	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,6	0,7	0,6	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,8	4,7	4,3	4,1	2,9
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,5	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,3	-	-

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/>

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Апрель 2021г.	Апрель 2021г. в % к апрелю 2020г.	Январь- апрель 2021г.	Январь- апрель 2021г. в % к январю- апрелю 2020г.	Справочно январь- апрель 2020г. в % к январю- апрелю 2019г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		108,4		106,1	103,9
Продукция сельского хозяйства ²⁾ , млн рублей			3711,8	81,5	112,3
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования ^{3,4)} , тыс. м ² общей площади	16,8	129,0	88,3	78,4	61,7 ⁴⁾
Грузооборот автомобильного транспорта ⁵⁾ , млн т-км	543,6	112,7	2156,3	101,4	117,2
Пассажирооборот автомобильного транспорта, млн пасс.-км	25,1	в2,6р	93,2	74,4	79,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	15663,8	116,1	60447,4	101,8	98,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	3287,0	133,7	12595,1	105,5	89,6
Индекс потребительских цен		105,7		106,1	101,9
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг), включая экспорт		115,1		111,9	100,2
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	9,6	115,5			

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ Информация публикуется ежеквартально после утверждения Росстатом. Данные приведены за I квартал 2021г., I квартал 2021г. в % к I кварталу 2020г., I квартал 2020г. в % к I кварталу 2019г.

³⁾ Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Ранее, до августа 2019г., такие дома не учитывались. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

⁴⁾ В целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁵⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Март 2021г.	Март 2021г. в % к марту 2020г.	I квартал 2021г.	I квартал 2021г. в % к I кварталу 2020г.	Справочно I квартал 2020г. в % к I кварталу 2019г.
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁾				95,1	101,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	33870,2	105,7	33120,6	105,4	106,2
реальная		99,5		99,3	104,6

¹⁾ С 2019г. данные рассчитываются ежеквартально согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 20.03.2019 №469-р в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения, утвержденными приказом Росстата от 02.07.2014 №465 с изменениями согласно приказу Росстата от 20.11.2018 № 680.

Источник: [https://sml.gks.ru/storage/mediabank/dokl_05sayt\(1\).pdf](https://sml.gks.ru/storage/mediabank/dokl_05sayt(1).pdf)

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.

2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.

3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.

4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.

6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

1. Наличие и развитость инфраструктуры.

2. Демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;

2. Политико-правовая ситуация в стране.

Опыт показал, что в современных условиях при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать как внутренние, так и внешние факторы.

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

земельные участки;

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

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

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

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая • застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного
- назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод

сведений о недвижимом имуществе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

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.

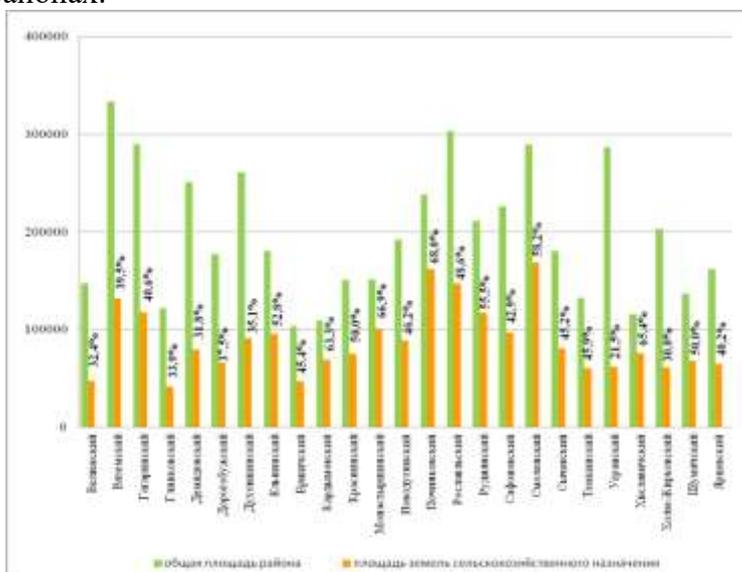


рис. 1-2. Общая площадь и земли сельскохозяйственного назначения по районам области (отношение в %)

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 посеvy сельскохозяйственных культур. По состоянию на 1 января 2019 года площадь пашни составила 1461,6 тыс. га (69,8% всех сельскохозяйственных угодий).

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, сенокосения и выпаса скота, участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, служебные надельные 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 сенокосением 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, сенокосения 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.	79 500	37 000	19 000	600	46 000
Цена предложения, рублей	2 000 000	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, деревня Мольково	Смоленская область, Кардымовский район, Мольково деревня, ул. 3-я Молодежная	Смоленская область, Кардымовский район, деревня Березкино, Кардымово, Смоленская област	Смоленская область, Кардымовский район, Витязи деревня	Смоленская область, деревня Жуково
Описание	земельный участок 7.95 га торг, срочно	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 озеро ледникового происхождения Пенеснарь (федеральная собственность), в районе расположено ещё 5 озер с отличной рыбалкой, социальная инфраструктура. В населённом 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. Собственник частное лицо. Все необходимые документы в наличии. Возможен небольшой торг при осмотре либо рассрочка. Цена за всё. СРОЧНО!
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kardymovo-1827909972	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/194711984/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kardymovo-264747701	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/194709238/	https://www.avito.ru/pechersk/zemelyne_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_704042560
Цена за 1 кв.м.. рублей	25,16	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	72 000	10 000	276 000
Цена предложения, рублей	12 000 000	2 400 000	1 000 000	3 050 000	500 000
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	Смоленская область, Кардымовский район, деревня Зевакино	Смоленская область, Смоленский район, поселок Борок	Смоленская область, Смоленский р-н, пос. Рязаново
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 сетевые 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 Сударья). Имеется около 30 тонн пшеницы урожая 2018 года. 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. 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>Продается земельный участок С/Х назначения, разрешенное использование ЛПХ. Участок ровный ,первая линия автодороги Смоленск-Дорогобуж, прилегает к деревне Зевакино. На участке проходит линия ЛЭП. Торг.</p>	<p>Продам(или обменяю на квартиру) земельный участок вместе с озером кадастровые номера: 67:18:0040201:1799,67:18:0040201:180 0,67:18:0040201:1801,67:18:0040201:1802.Никакой аренды,все в собственности.Участок подготовлен для размещения на нем беседок(для отдыха на природе),для установки пирсов(для платной рыбалки) и различного вида бизнеса,ну или для себя ,на участке есть домик рыбака на 4 спальных места ,беседка для отдыха,озеро зарыблено на 100%(карп,амур,карась,щука)около 900 кг рыбы.Участок полностью огорожен забором, по периметру стоят камеры с онлайн наблюдением,на участке свет,вода(колодец),недалеко от города, через дорогу от участка в 70 метрах протекает река Днепр.Участок находится в 3-х км от города,от Катинского мемориала 700 метров.</p> <p>Рассматриваем различные виды и формы реализации объекта: 1)продажа с рассрочкой платежа 2)единовременная продажа 3)приглашаем инвесторов для совместного участия в проектах Готовы принимать, рассматривать и обсуждать любые предложения адекватного и разумного характера. Обоснованный торг уместен. Более детальные вопросы по телефону,торг на месте.</p>	<p>Земельный участок граничит с деревней Рязаново Смоленского района Смоленский области, в 16 км от г. Смоленска. ЛЭП и газопровод, с асфальтированного шоссе к участку проложена гравийная проселочная дорога. Участок расположен в живописной местности в окружении нескольких озер (Стабенское, Рязаново, Власово и др.). Участок равнинный, луговой, без оврагов и перелесков. Продажу осуществляют собственники, участок обременений не имеет, в залоге и под арестом не состоит.</p>
Источник	https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/206730893/	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/149292674/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-smolensk-1166061525	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-smolensk-2900906436	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_27.6_ga_snt_dnp_1978868685
Цена за 1 кв.м.. рублей	4,98	23,08	13,89	305	1,81

Диапазон цен на сельскохозяйственные земли Смоленской области в районе расположения объекта оценки составляет: от 1,81 до 682 рублей за кв. м.

Обзор рынка нерудных материалов

1 Анализ рынка нерудных материалов в 2020 году

Пост обновлен февр. 2

Журнал "Карьеры России", выпуск №1-21 (8) [Январь 2021 г.](#)

В 2020 году в РФ отмечен рост объема отгрузок производителями нерудных строительных материалов на 5,5% (6,6 млн. тн) к уровню 2019 года, составив 127,2 млн. тн.

Из них прочные породы занимают долю, равную 71,3% (88,4 млн. тн), известняк – 16,7 млн. тн (13,5%), гравий – 7,6 млн. тн (6,1%), песчаник – 7,6 млн. тн (6,1%), доломит – 3,7 млн. тн (3%).

Основные высокопрочные породы представлены следующими соотношениями: гранит (45,8%), габбро (26,5%), диабаз (2%).

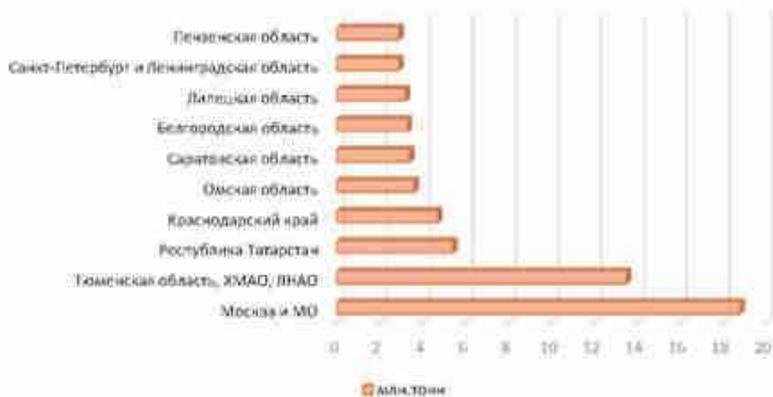
В 2020 году в РФ отмечен рост объема отгрузок производителями нерудных строительных материалов на **5,5% (6,6 млн. тн)** к уровню 2019 года, составив **127,2 млн. тн.**

Из них прочные породы занимают долю, равную **71,3% (88,4 млн. тн)**, известняк – **16,7 млн. тн (13,5%)**, гравий – **7,6 млн. тн (6,1%)**, песчаник – **7,6 млн. тн (6,1%)**, доломит – **3,7 млн. тн (3%)**.

Основные высокопрочные породы представлены следующими соотношениями: **гранит (45,8%), габбро (26,5%), диабаз (2%)**.

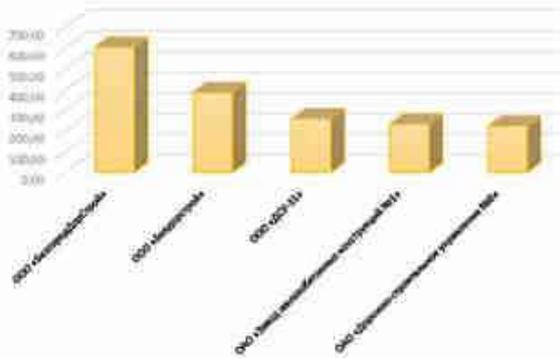
Основной объем отгрузок нерудных строительных материалов в 2020 году имел следующие направления:

Отгрузка нерудных строительных материалов

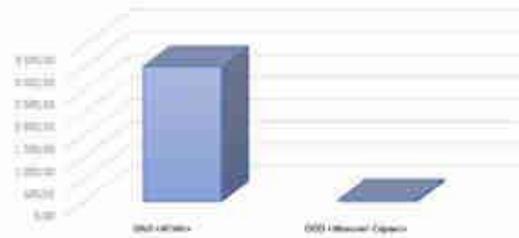


ФИНАНСЫ

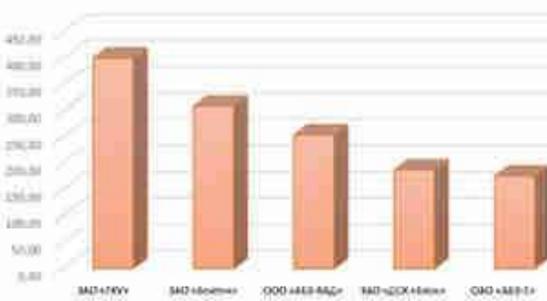
ОСНОВНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, тыс. тонн



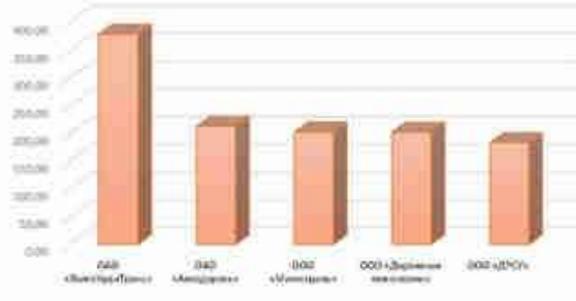
ОСНОВНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ В ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ, тыс. тонн



ОСНОВНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛО, тыс. тонн

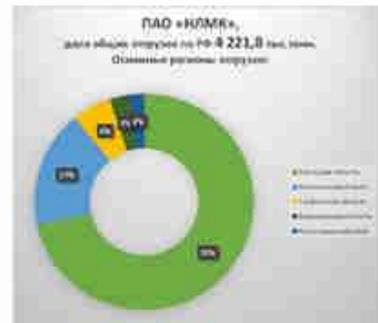
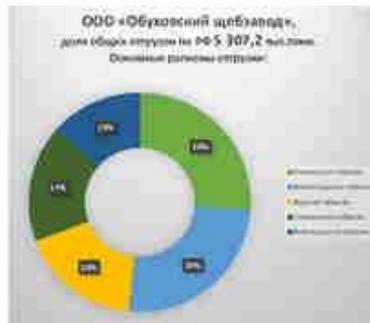
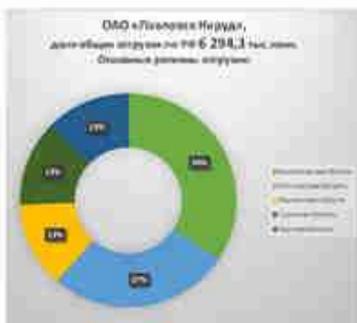


ОСНОВНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, тыс. тонн

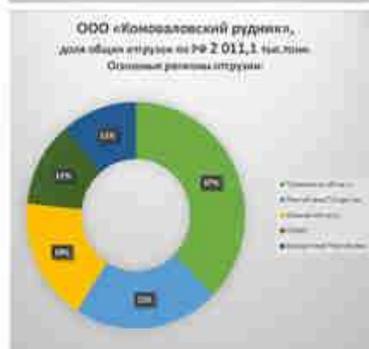
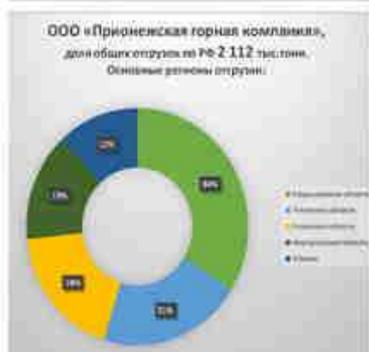
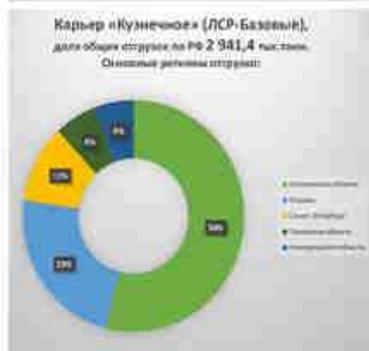
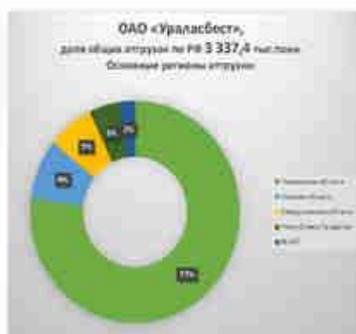
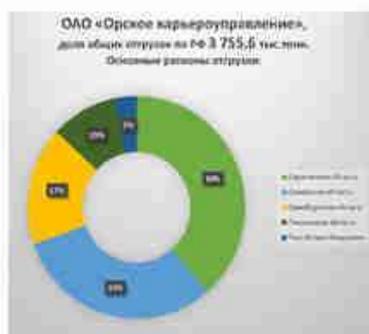


ВНУТРЕННИЕ ПОСТАВКИ

За 2020 год объем внутренних отгрузок нерудных материалов составил 119,5 млн. тн, что на 7,2% выше уровня 2019 года. По объему отгрузок нерудных строительных материалов в 2020 году на территории РФ отмечены следующие производители:



ФИНАНСЫ



ИМПОРТ:

В 2020 году объем импорта нерудных строительных материалов в РФ по железной дороге снизился на 19,1% к уровню 2019 года и составил **6,7 млн. тн.**

Основным поставщиком нерудных материалов в РФ в 2020 году стала Беларусь – 60,5%. Объем отгрузок с ее станций составил **4 029,8 тыс. тн.** (-37% к 2019 году).

Основными станциями отгрузки являются:

- Ситница – **3 904,8 тыс. тн (96,9%)**
- Придвинская – **69,3 тыс. тн (1,7%)**
- Житковичи – **45,1 тыс. тн (1,1%)**.

За Белоруссией следуют:

- Украина (**37,2%**) – **2 474,1 тыс. тн (+36,9%)**
- Казахстан (**2,3%**) – **152,2 тыс. тн (+446%)**.

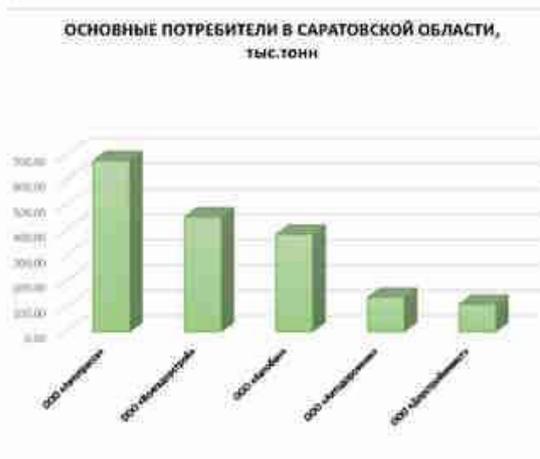
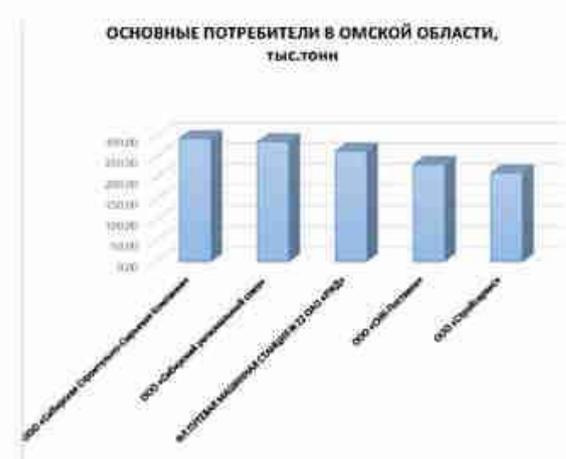
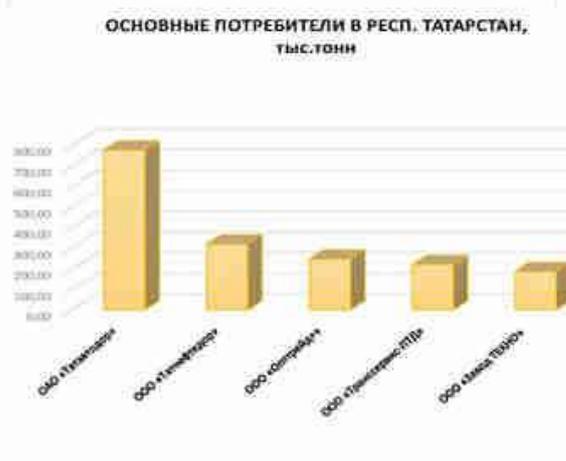
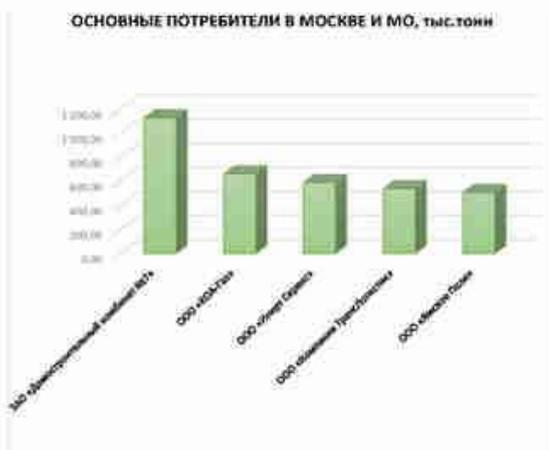
Основные рынки потребления импортных нерудных материалов в 2020 году представлены следующими регионами, тыс. тонн:



Использованы материалы с сайта «Щебень России», оригинал по ссылке: <http://brokenstone.ru/Material.aspx?id=3503>

ФИНАНСЫ

Среди основных потребителей в данных регионах можно выделить:



Многие компании — поставщики нерудных стройматериалов задействованы в реализации первостепенных государственных проектов, поэтому устойчивость этого рынка к кризисам можно оценить как довольно высокую. Тем не менее в 2008-2009 годах он потерял 35% своего объема, после чего восстанавливался в течение трех лет. В новых экономических условиях, вызванных пандемией вируса COVID-19, потребление нерудных строительных материалов будет зависеть от объемов работ в рамках ключевых национальных проектов жилищного и дорожного строительства. Если темпы реализации этих проектов останутся на запланированном уровне, после небольшого снижения рынок перейдет к росту уже в 2021 году. Если же эпидемиологическая обстановка будет ухудшаться, падение отрасли может составить 20%.

• **Общий обзор рынка нерудных строительных материалов в России**

Потребление нерудных строительных материалов в большей степени определяется динамикой реализации крупных государственных проектов. Доля индивидуального и коммерческого строительства стабильна, но невысока — в среднем она составляет 3% и 7% соответственно. Основными драйверами спроса в настоящее время являются национальные проекты «Жилье и городская среда» и «Безопасные и качественные дороги», которые рассчитаны на период с 2019 по 2024 г. Например, по данным Минстроя России, в 2019 г. на финансирование проекта «Безопасные и качественные дороги» было выделено 111 млрд руб., более 90% от запланированного объема работ было завершено в срок.

После значительного падения (на 35%) в период кризиса 2008-2009 гг. рынок нерудных строительных материалов в России перешел к росту. Пик этого роста пришелся на 2015-2016 гг., когда началось строительство спортивных объектов для проведения Чемпионата мира по футболу-2018, а объем ввода в эксплуатацию жилых домов увеличился на 1,3%, несмотря на продолжающийся кризис, вызванный санкционными войнами. После ощутимой коррекции в 2017 году рынок вновь начал расти.

Динамика производства нерудных строительных материалов в России, 2007–2018 гг., млн куб. м



Следует также отметить, что российский рынок нерудных строительных материалов является самодостаточным, доля внешнеторговых операций на нем незначительна. Так, импорт занимает 2% от общего объема рынка, а экспорт — 1%. Основные направления экспорта — страны СНГ и Таможенного союза.

• **Факторы, влияющие на развитие рынка**

Среди главных факторов, определяющих текущее состояние и тенденции развития рынка нерудных материалов, аналитики отмечают следующие:

- государственная поддержка. Отрасль получает субсидии на частичное возмещение НИОКР, компенсацию процентных ставок по кредитам, льготные займы. Значительное влияние оказывает также реализация федеральных целевых программ. Так, помимо уже упоминавшихся выше, на 2020 год запланированы новые и продолжаются работы по начатым ранее проектам государственного значения: космодром Восточный, судостроительный завод «Звезда», Амурский ГПЗ и другие. По данным на конец июня 2020 г., все указанные объекты финансируются в полном объеме. Однако высокая зависимость от госпрограмм имеет и негативный аспект: при замедлении темпов или приостановке их выполнения потребление нерудных строительных материалов резко снизится;

- низкий уровень производственных мощностей. По оценке Минпромторга России, средняя загрузка производителей составляет 51%. При этом основной потенциал ее

увеличения сосредоточен на внутреннем рынке, возможностей для наращивания экспорта в настоящее время нет;

- лицензирование импорта. Правительство России регулярно вводит ограничения на ввоз нерудных материалов в периоды высокого спроса. Таким образом решается задача контроля качества и оказывается поддержка российским производителям;

- зависимость от экономических кризисов. В 2009 году падение рынка было более сильным, чем в 2014–2015 гг. По оценкам экспертов, экономическая ситуация 2020 года имеет сходные черты с мировым финансовым кризисом 2008-2009 гг., поэтому в текущих условиях отрасль может показать значительное снижение.

- **Влияние пандемии коронавируса и экономического кризиса 2020 года на рынок нерудных строительных материалов**

Введение режима самоизоляции и длительного периода нерабочих дней привело к сокращению объемов строительных работ в целом по России на 0,7%. В отдельных регионах снижение составляет от 0,5 до 13%. По прогнозам Минэкономразвития РФ, ВВП страны в 2020 году может уменьшиться на 6%. Таким образом, объективные показатели российской экономики подтверждают вероятность снижения объемов потребления нерудных стройматериалов в этом году.

Вместе с тем по состоянию на 30 июня какая-либо информация о пересмотре финансирования ключевых спросообразующих для отрасли проектов отсутствует. Согласно официальным данным по проекту «Безопасные и качественные дороги», все работы идут по графику, а некоторые из них даже завершены с опережением сроков.

- **Прогноз развития рынка на 2020–2022 гг.**

С учетом факторов и тенденций, сложившихся на рынке к середине 2020 года, а также сохраняющегося высокого уровня неопределенности в экономике в целом и в отрасли нерудных строительных материалов в частности аналитики предлагают 3 сценария дальнейшего развития событий:

1. Оптимистичный. Если до конца лета все оставшиеся ограничения, связанные с распространением вируса COVID-19, будут сняты, а второй волны пандемии не будет, в 2020 году рынок сократится на 2%, а затем перейдет к росту. К 2022 году потребление нерудных строительных материалов увеличится на 8%.

2. Пессимистичный. При затягивании экономического кризиса и возникновении осенью второй волны распространения коронавируса снижение рынка будет более затяжным и продлится 2 года. К концу 2021 года объем рынка снизится на 20%, в 2022 году начнется небольшой рост, но к концу прогнозного периода падение составит 11% относительно докризисных показателей.

Базовый. При сохранении текущих условий функционирования экономики динамика рынка будет повторять пессимистичный сценарий с несколько более низкими темпами падения. В 2022 году ожидается снижение объемов потребления на 4-5% относительно уровня 2019 года.



Источник: https://www.megaresearch.ru/news_in/issledovanie-rynka-nerudnyh-stroitelnyh-materialov

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 объеме 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 объем 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

Предсказанный ООН дефицит песка в мире окажется не такой страшной проблемой для всех стран и РФ в частности, рассказал ФБА «Экономика сегодня» эксперт Центра политэкономических исследований Института глобализации и социальных движений Василий Колташов.

Международные климатологи предупредили о признаках дефицита песка в мире. Потребление этого ресурса, заявили специалисты в ходе вебинара, организованного аналитическим центром Chatham House, растет с каждым годом, поэтому снижение его объемов может превратиться в величайшую проблему XXI века.

Во избежание песчаного кризиса всему миру следует изменить восприятие этого ресурса. По словам климатолога из программы Организации объединенных наций Паскаля Педуцци, паниковать не стоит, но нельзя продолжать думать, что песок повсюду. Специалист призвал все страны обратить внимание на то, что может произойти в следующее десятилетие, чтобы не допустить вероятных перебоев с поставками ресурса.

Активным потребителем песка во всем мире, отметил экономист Василий Колташов, остается строительная отрасль. Поэтому в случае дефицита этот ресурс придется чем-то заменить, что сделать достаточно сложно.

«Песок является частью материалов для строительства дорог, речных переправ, высокоскоростных магистралей, воздушных и морских гаваней, жилых массивов, объектов административной и социальной инфраструктуры. Также он используется для производства стеклянных изделий, кремниевых чипов и других электронных товаров», - добавил эксперт.

Обычно добыча песка организовывается в специально разработанных карьерах, а потом он подвергается технологичной переработке. Условно весь песок делят на три группы, где ресурс из первой и второй применяется для возведения различных архитектурных объектов, а из третьей – используется при прокладке дорожного полотна. В строительном сегменте, при производстве одной тонны цемента требуется поставить не менее 10 тонн песка, а ежегодно объемы растут до 40-50 млн тонн.

Но не весь песок из разных регионов мира становится подходящим для производства строительных материалов из-за физических свойств. Ресурс с морского или речного дна, карьеров или побережья, например, состоит из песчинок угловатой формы, усиливающей сцепление при соединении. Песок из пустыни представляет собой гладкие фрагменты округлой формы.

Рынок природного песка в Российской Федерации на фоне повышения мирового потребления ресурса переживает как подъемы, так и падения. В 2019 году отечественная отрасль произвела 247 658,3 кубических метра природного песка, что оказалось на 17% ниже показателей 2018 года. В 2020 году страна увеличила объемы на 12% по сравнению с итогом 2019 года. Драйвером песочного рынка в России остается строительный сектор в регионах страны.

«Однако в мире не возникнет настолько сильного дефицита природных песков, когда опустеют детские песочницы. Единственное, чего можно ожидать на фоне роста спроса на этот ресурс – изменения цен на мировом и внутренних рынках государств в рамках общего повышательного тренда.

Исходной точкой таких изменений в первую очередь станут не новости о дефиците, который грозит в ближайшие годы, а новый экономический цикл и подъем глобальной экономики. Уже сейчас видно, что в таких странах, как Китай, Индия, Россия, Иран, Азербайджан, Пакистан будет разворачиваться инфраструктурное жилищное строительство», - рассказал экономист.

Дефицит подвигнет мир к созданию нового

Мировая тенденция спровоцирует поглощение большого количества строительных материалов, природных ресурсов и усилит повышение спроса на песок, металлы, нефтепродукты и другие компоненты.

Подобные трудности, уверен Василий Колташов, должны подтолкнуть страны к модернизации своих производств, пересмотру программ добычи и экспорта ресурса, совмещению с решением проблем экологии и озеленения, в частности.

Однако изменения ускорят наступление нового экономического цикла как в мире, так и в России, предпосылки которого появились в 2008-2009 годах. Благодаря этому российская сторона получит возможность заменить основной компонент аналогичными или разработать альтернативу для повышения эффективности отраслей, зависящих от потребления песка. Об этом сообщает "Рамблер".

Источник:

https://finance.rambler.ru/economics/45949629/?utm_content=finance_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink

• **Рынок природного песка: как развивается сектор?**

Российский рынок природного песка в последние годы испытывает как спады, так и подъемы. За прошедший год в Российской Федерации было произведено 247 658,3 тысячи кубических метров природных песков, что на 17% меньше, чем за предыдущий год. На лето текущего года отмечено увеличение объемов производства на 12% в сравнении с 2019 годом.

Исследования рынка природного песка в России показывают, что ведущие позиции по производству продукта занимает Уральский Федеральный округ с долей в 40%, на втором месте – Дальний восток.

Конкурентная борьба на рынке не так велика, потому что для добычи необходимо получить лицензию. И даже при наличии лицензии не все организации ведут добычу: сказывается нехватка инвестиций. Из-за равномерного распределения месторождений добыча и

производство продукта идет практически во всех регионах. В среднем данный сегмент рынка насчитывает более 1000 крупных и средних предприятий.

Обзор рынка природного песка в РФ подтверждает, что основное потребление берет на себя Центральный Федеральный округ – 26%. Драйвером можно считать строительный сектор экономики. Ведь именно от объемов строительства будут зависеть объемы добычи песка.

В основном природный песок идет на строительство. Условно его делят на три группы: 1 и 2-я группы применяются для строительных работ, а 3-я группа используется при прокладке дорожного полотна. Добыча песка идет в специально разработанных карьерах, а потом подвергается технологичной переработке.

Анализ рынка природного песка говорит о том, что динамика производства продукции имеет сезонный характер. К примеру, увеличение показателей в производстве наблюдается с начала года до конца летнего сезона, затем идет период спада, затишья.

Крупными производителями природного песка можно считать:

- *ОАО Раменский ГОК;*
- *АО Кварц;*
- *ООО Медвежьегорский щебеночный завод;*
- *АО Спецнефтематериалы;*

Импортные поставки в данном сегменте снижены. Лидером в поставке импортной продукции является Украина – 85% с поставщиком АО Новоселовский ГОК – 39%.

А экспорт идет в ближнее зарубежье: Азербайджан – 26%, Казахстан, Узбекистан, Украина, Молдова, а также в Европейские страны: Германия, Италия, Швеция.

Но в отрасли также существуют проблемы. Среди них – добыча песка нелегальными компаниями. Именно они играют на ценах и качестве продукта. Проблема есть в сниженной автоматизации отрасли. Барьером в развитии отрасли следует считать транспортные издержки.

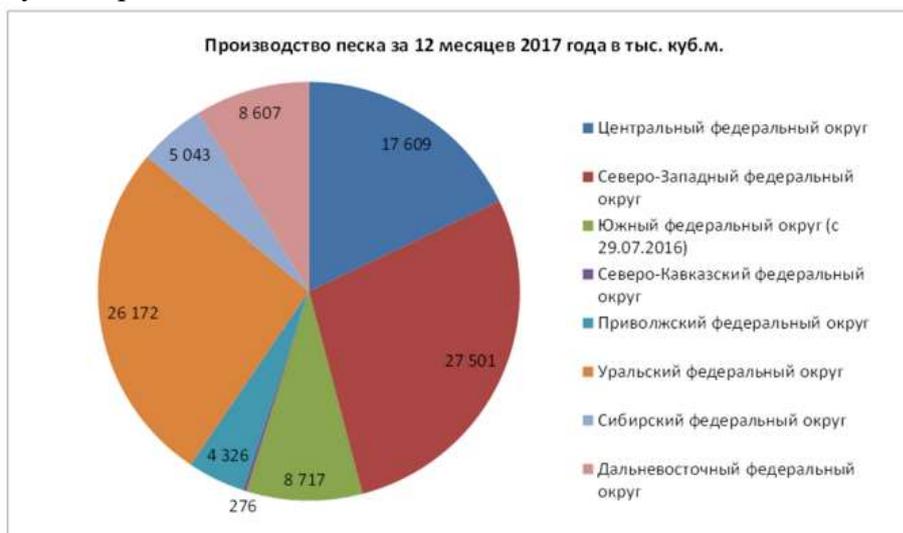
Источник: <https://pokatim.ru/razbiratsya/obschestvo/48975>

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.

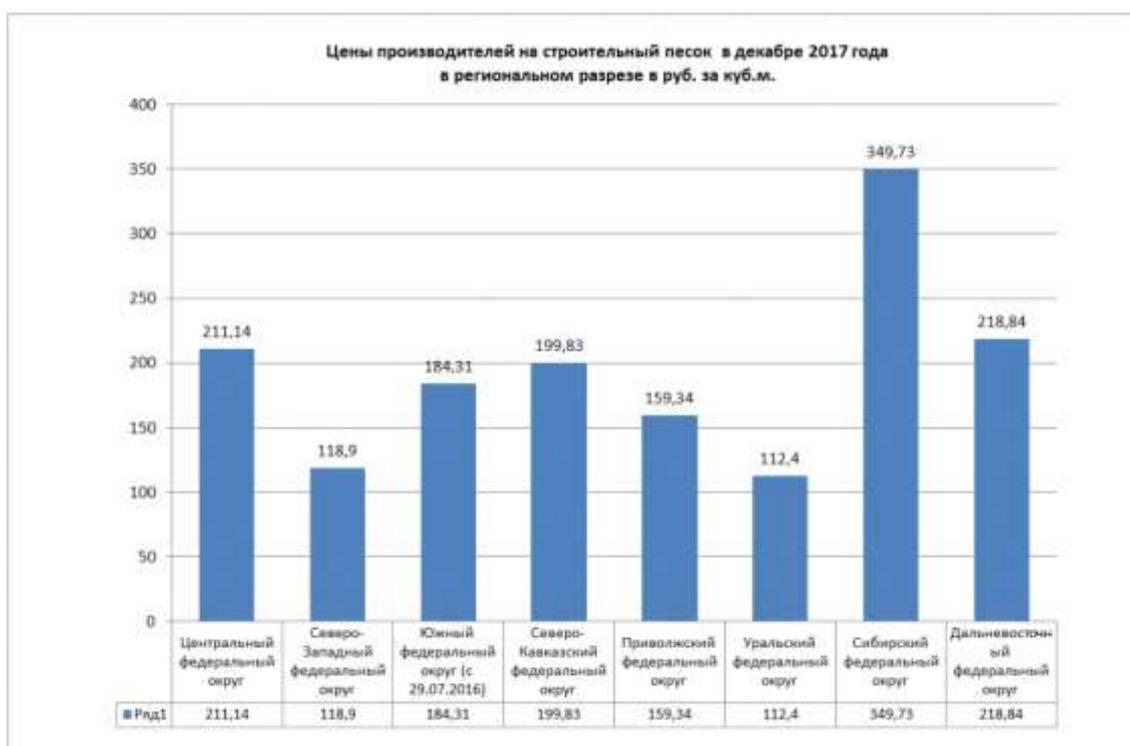


Средняя цена за 1 кубический метр строительного песка у производителей за двенадцать месяцев 2017 года выросла с 134,96 руб. до 163,94 руб. (+ 21,5%).



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%

Источник: <http://pro-scheben.ru/obzor-sostojanija-rynka-stroitel'nogo-peska-po-itogam-2017-goda>

Данные компаний по производительности песка:

Таблица 3

№	Наименование	Производительность м3 Тыс./ год	Источник
1	Песок	400	http://rusinvestproject.ru/projects/karerp-gs-v-smolenskoj-oblasti/
2	Песок	400	https://www.karyer.info/smolensk
3	Песок	480	https://www.karyer.info/kaluga
4	Песок	150	https://www.karyer.info/belgorod
Среднее значение		357,5	

Средняя цена по продаже песка в Смоленской области

Таблица 4

	Наименование	Источник	Стоимость руб./м3
1	Песок	https://www.avito.ru/smolensk/remont_i_stroitelstvo/pesok_1867513681	120

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-68494002/	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_stroitelnyy_razlichnyh_fraktsiy_346827185	100
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	https://www.avito.ru/smolensk/remont_i_stroitelstvo/pesok_scheben_graviy_2187957076	188
Среднее значение, руб./м3 с учетом НДС			137,25
Среднее значение, руб./м3 без учета НДС			114,38

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 скупал 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 с профессиональными 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 так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2018, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

Таблица 3. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ приповерхностно-скального назначения по офертам

Расстояние, км	Амплитуда расстояния, км																												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
1	0,80	1,02	1,05	1,12	1,16	1,17	1,20	1,23	1,25	1,28	1,31	1,33	1,35	1,37	1,39	1,41	1,43	1,45	1,47	1,49	1,51	1,53	1,55	1,57	1,59	1,61	1,63	1,65	1,67
2	0,85	1,00	1,10	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38
3	0,71	0,76	1,00	1,11	1,14	1,17	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38	1,39
4	0,65	0,66	0,64	0,68	1,15	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38
5	0,68	0,77	0,71	0,67	0,69	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,16	1,17	1,17	1,18	1,18	1,19	1,20	1,21	1,21	1,22	1,22	1,23	1,23	1,24	1,24	1,25
6	0,34	0,31	0,69	0,76	0,65	0,69	1,10	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,16	1,16	1,17	1,17	1,18	1,18	1,19	1,19	1,20	1,20	1,21
7	0,31	0,27	0,60	0,72	0,62	0,61	1,06	1,06	1,07	1,07	1,08	1,08	1,09	1,09	1,10	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,16	1,16	1,17
8	0,29	0,26	0,55	0,66	0,75	0,64	0,63	1,00	1,07	1,10	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,16	1,16	1,17	1,17	1,18	1,18	1,19	1,20
9	0,26	0,20	0,52	0,61	0,70	0,76	0,66	0,61	1,00	1,07	1,10	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,16	1,16	1,17	1,17	1,18	1,18	1,19
10	0,25	0,20	0,40	0,57	0,66	0,75	0,61	0,67	0,64	1,00	1,09	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,16	1,16	1,17	1,17	1,18	1,18	1,19	1,20
11	0,22	0,20	0,40	0,54	0,63	0,69	0,76	0,61	0,69	0,64	1,00	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,16	1,16	1,17	1,17	1,18	1,18	1,19
12	0,22	0,24	0,42	0,51	0,59	0,66	0,71	0,79	0,64	0,69	0,65	1,00	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,16	1,16	1,17	1,17	1,18	1,19
13	0,21	0,22	0,41	0,51	0,58	0,65	0,69	0,74	0,69	0,69	0,69	0,69	1,00	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,16	1,16	1,17	1,17	1,18
14	0,20	0,21	0,39	0,47	0,54	0,60	0,66	0,71	0,76	0,69	0,69	0,69	0,69	1,00	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,16	1,16	1,17	1,18
15	0,19	0,20	0,38	0,45	0,51	0,57	0,63	0,68	0,71	0,76	0,69	0,67	0,67	0,64	1,00	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,16	1,16	1,17
16	0,19	0,20	0,36	0,43	0,49	0,55	0,61	0,66	0,71	0,75	0,69	0,64	0,66	0,62	0,66	1,00	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,16	1,17
17	0,18	0,20	0,35	0,42	0,48	0,54	0,60	0,65	0,69	0,73	0,67	0,61	0,65	0,60	0,61	0,60	1,00	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,16
18	0,17	0,20	0,34	0,40	0,46	0,51	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,70	0,62	0,60	0,60	0,60	0,60	1,00	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,16
19	0,16	0,20	0,32	0,38	0,43	0,48	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,75	0,71	0,61	0,64	0,67	0,61	0,64	1,00	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15
20	0,16	0,20	0,31	0,37	0,42	0,47	0,51	0,56	0,60	0,64	0,68	0,71	0,76	0,72	0,62	0,65	0,68	0,61	0,64	1,00	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,15
21	0,15	0,20	0,30	0,36	0,41	0,45	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,73	0,76	0,70	0,62	0,64	0,67	0,61	0,64	1,00	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14
22	0,15	0,20	0,29	0,35	0,40	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,77	0,60	0,63	0,66	0,60	0,61	0,60	1,00	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13
23	0,15	0,21	0,29	0,34	0,38	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,66	0,69	0,72	0,75	0,70	0,61	0,64	0,67	0,60	0,61	0,60	1,00	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13

Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ торцевого назначения по офертам

Расстояние, км	Амплитуда расстояния, км																												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
1	1,00	1,18	1,20	1,47	1,59	1,33	1,70	1,63	1,21	1,34	1,43	1,45	1,73	1,81	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
2	0,86	1,00	1,17	1,16	1,17	1,49	1,53	1,47	1,41	1,40	1,40	1,41	1,47	1,51	1,50	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49
3	0,19	0,64	1,00	1,39	1,70	1,10	1,57	1,00	1,29	1,01	1,24	1,07	1,11	1,10	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
4	0,21	0,40	0,71	1,00	1,26	1,27	1,06	1,10	1,00	1,17	1,09	1,00	0,71	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
5	0,17	0,38	0,57	0,79	1,00	1,11	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
6	0,14	0,29	0,46	0,64	0,81	0,90	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
7	0,11	0,25	0,39	0,54	0,69	0,84	1,00	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
8	0,10	0,21	0,34	0,44	0,53	0,70	0,90	1,00	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
9	0,09	0,19	0,29	0,41	0,51	0,64	0,78	0,95	1,00	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
10	0,08	0,17	0,26	0,40	0,46	0,57	0,67	0,76	0,85	1,00	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
11	0,07	0,16	0,24	0,42	0,42	0,51	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
12	0,06	0,14	0,21	0,39	0,38	0,46	0,55	0,64	0,73	0,81	0,91	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
13	0,06	0,12	0,20	0,37	0,36	0,45	0,54	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
14	0,05	0,11	0,19	0,35	0,32	0,40	0,49	0,58	0,67	0,76	0,85	0,94	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
15	0,05	0,11	0,27	0,43	0,39	0,49	0,59	0,67	0,74	0,84	0,93	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
16	0,05	0,10	0,18	0,31	0,27	0,34	0,40	0,48	0,55	0,63	0,71	0,79	0,87	0,95	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
17	0,04	0,09	0,16	0,29	0,26	0,31	0,37	0,43	0,50	0,56	0,62	0,68	0,74	0,81	0,87	0,93	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
18	0,04	0,09	0,14	0,26	0,24	0,29	0,35	0,41	0,46	0,51	0,56	0,61	0,67	0,72	0,77	0,82	0,88	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
19	0,04	0,09	0,13	0,25	0,23	0,28	0,33	0,38	0,44	0,49	0,54	0,59	0,64	0,69	0,74	0,79	0,84	0,89	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
20	0,04	0,07	0,11	0,23	0,21	0,26	0,31	0,36	0,41	0,46	0,51	0,56	0,61	0,66	0,71	0,76	0,81	0,86	0,91	1,00	1,10								

Таблица 3. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ офисно-административного назначения по округам

Районный ок.	Плотность застройки, кв.м.																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	0,98	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69	0,67	0,65	0,63	0,61	0,59	0,57	0,55	0,53
2	0,92	0,90	0,88	0,87	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69	0,67	0,65	0,63	0,61	0,59	0,57	0,55	0,53	0,51	0,49	0,47
3	0,85	0,83	0,80	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69	0,67	0,65	0,63	0,61	0,59	0,57	0,55	0,53	0,51	0,49	0,47	0,45	0,43	0,41	0,39
4	0,78	0,76	0,74	0,73	0,71	0,69	0,67	0,65	0,63	0,61	0,59	0,57	0,55	0,53	0,51	0,49	0,47	0,45	0,43	0,41	0,39	0,37	0,35	0,33
5	0,72	0,70	0,68	0,67	0,65	0,63	0,61	0,59	0,57	0,55	0,53	0,51	0,49	0,47	0,45	0,43	0,41	0,39	0,37	0,35	0,33	0,31	0,29	0,27
6	0,65	0,63	0,61	0,60	0,58	0,56	0,54	0,52	0,50	0,48	0,46	0,44	0,42	0,40	0,38	0,36	0,34	0,32	0,30	0,28	0,26	0,24	0,22	0,20
7	0,58	0,56	0,54	0,53	0,51	0,49	0,47	0,45	0,43	0,41	0,39	0,37	0,35	0,33	0,31	0,29	0,27	0,25	0,23	0,21	0,19	0,17	0,15	0,13
8	0,52	0,50	0,48	0,47	0,45	0,43	0,41	0,39	0,37	0,35	0,33	0,31	0,29	0,27	0,25	0,23	0,21	0,19	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07
9	0,45	0,43	0,41	0,40	0,38	0,36	0,34	0,32	0,30	0,28	0,26	0,24	0,22	0,20	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02	0,00
10	0,38	0,36	0,34	0,33	0,31	0,29	0,27	0,25	0,23	0,21	0,19	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,32	0,30	0,28	0,27	0,25	0,23	0,21	0,19	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,25	0,23	0,21	0,20	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	0,18	0,16	0,14	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	0,12	0,10	0,08	0,07	0,05	0,03	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	0,05	0,04	0,03	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по округам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-адмн.	Жилье дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреаци.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,887	0,982	0,954	0,268	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,882	0,673	0,279	0,159	0,067
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,822	0,806	0,292	0,234	0,069
4.	Краснодар	Собств.	1	0,826	0,872	0,677	0,445	0,238	0,068
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,852	0,719	0,308	0,192	0,074
6.	Москва	Собств.	1	0,905	0,714	0,592	0,318	0,196	0,065
7.	Московская область	Собств.	1	0,821	0,692	0,677	0,298	0,238	0,078
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,88	0,792	0,899	0,314	0,266	0,064
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,832	0,814	0,698	0,208	0,132	0,054
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,856	0,808	0,578	0,292	0,187	0,049
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,793	0,608	0,367	0,266	0,088
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,865	0,732	0,365	0,294	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,872	0,666	0,376	0,198	0,055
	Среднее по 2020 г.	Собств.	1	0,858**	0,828	0,709	0,318	0,217	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1	0,919	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1	0,981	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1	0,994	0,84	0,594	0,293	0,289	-

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, км.	Значимость связи по Чеддоку*
1 г. Москва							
Оферы							
1.1.	Офисно-административные	РС = 342 028*(Расстояние от центра) ^{-1,138}	0,803	0,896	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 182 168*(Расстояние от центра) ^{-1,087}	0,706	0,840	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 443 758*(Расстояние от центра) ^{-1,112}	0,882	0,938	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 187 877*(Расстояние от центра) ^{-0,929}	0,776	0,880	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственное	РС = 54 739*(Расстояние от центра) ^{-0,697}	0,840	0,916	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственное	ППА = 42 811*(Расстояние от центра) ^{-0,668}	0,792	0,855	руб./кв. м	км.	Высокая
2 Московская область							
Оферы							
2.1.	Торговое	РС = 57 043*(Расстояние от МКАД) ^{-0,38}	0,779	0,882	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственное	РС = 15 799*(Расстояние от МКАД) ^{-0,617}	0,765	0,874	руб./кв. м	км.	Высокая
3 Ленинградская область							
Оферы							
3.1.	Производственное	РС = 8 792,3*(Расстояние от КАД) ^{-0,749}	0,828	0,910	руб./кв. м	км.	Очень высокая
4 Ярославль							
Оферы							
4.1.	Производственное	РС = 10 615*(Расстояние от центра) ^{-1,027}	0,917	0,957	руб./кв. м	км.	Очень высокая

*Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

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

Источник:СРК-2020 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, наличие основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов

недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

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

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,25
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передаваемые имущественные права	0,16
5	Наличие орошения	0,12
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..»(Статья 7.3К РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2020 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
>25000	0,53	0,65	0,74	0,84	0,93	1,00	

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00	

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков, расположенных в городах с
различной численностью⁶**

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,28	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 37

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Источник: *Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки*

Таблица 54

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

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

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

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...16%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...14%	Москва, С-П.
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П.
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	9...21%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...7%	Москва, С-П.
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-27%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	12...20%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	11...18%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...8%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...17%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...11%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...10%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	7...19%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...7%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...23%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	7...15%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную	Выезд свыше 2 км.	0...10%	М.О.
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		трассу			
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...11%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...18%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	5...9%	М.О.

Источник: СРК-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснояр	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-15 (11,5)
Самарская	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,5	11,3
Возле города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание: В скобках указаны средние значения.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: СРД 26-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Существуют четыре основные группы факторов: социальные, экономические, экологические и государственное правовое регулирование. Все они в совокупности определяют стоимость любой недвижимости. Каждый из факторов воздействует на имущественные стоимости в сторону увеличения или понижения.

□ Социальные факторы в основном представлены характеристиками населения. Сюда относятся демографический состав, уровень бракосочетаний и разводов, среднее число детей, распределение населения по возрастным группам и т.д. Все это свидетельствует о потенциальном спросе на недвижимость и его структуре.

□ Экономические факторы также существенно влияют на стоимость недвижимого имущества. К экономическим факторам, определяющим спрос, относятся занятость населения, средняя заработная плата, степень экономического развития района, уровень цен, доступность и условие кредита под покупку жилья и т. д. На предложение влияют свободные участки земли и простаивающие помещения, новые мощности на стадии строительства или его планирования, арендные ставки и сложившиеся цены на готовые объекты, себестоимость строительства.

□ Факторы государственного регулирования на всех уровнях оказывают на имущественные стоимости большое влияние, порой способное возобладать в отдельных регионах над такими имеющимися экономическими условиями, как соотношение спроса и предложения. К сфере государственного регулирования относятся: ограничение оборота недвижимости и способов землепользования, нормативы строительства; коммунальные услуги, пожарная охрана и охрана порядка, уборка мусора и общественный транспорт; федеральная и местная налоговая полиция; 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);
- E - 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 единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом

величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом

рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 *физически возможным*;
- 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 зонообразованиям, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных 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, утвержденным 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 воспроизводства 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 финансирования" (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 путём сопоставления ожидаемых интегральных результатов и затрат с ориентацией на достижение требуемой нормы дохода на капитал;
- приведение в расчётах 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);
- E - 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 расчёта) 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:

$$П = Цт - Зт - А - бк - Нс - Нф - По, \text{ где} \quad [1]$$

П - прибыль;

Цт - стоимость реализованной товарной продукции (руб.);

Зт - годовые эксплуатационные затраты (руб.);

А - амортизационные отчисления;

бк - погашение процентов за кредит (руб.);

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

Нф - налоги, начисленные по результатам финансовой деятельности и погашаемые 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 (E_{const}) вычисляется как сумма приведенных к начальному шагу оценки всех доходов от эксплуатации месторождения за весь расчетный период. Величина (ЧДД) рассчитывается по формуле:

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

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

$З_t$ - 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 ($Ц_t - З_t$) к величине приведенных капиталовложений:

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

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 капвложений равна величине этих капвложений. Величина ВНД демонстрирует эффективный процент прибыли от инвестированной наличности. В финансовых расчётах считается, что в случае, если ВНД больше величины требуемой инвестором нормы возврата капвложений (нормы прибыли), капвложения в проект считаются приемлемыми. Величина ВНД при неравномерных ежегодных денежных потоках в общем случае рассчитывается по формуле:

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

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

Расчет стоимости

Определение величин денежных потоков

Денежные потоки при разработке оцениваемого месторождения формируются от реализации добытого 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 отдельно.

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						
			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
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 регламентируются				
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						
			глинист ых менее 0,005	пылеват ых 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				до 15		
6	12.6	пески гравелистые	до 5	не регламентируются			до 40		
		глины (частиц менее 0,005 мм до 60%)	50-60				до 15		

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

$$C=C_c * K_{\text{рег}} * K_{2021/2001}, \text{ где}$$

C-стоимость работ на дату оценки

C_c- сметная стоимость работ

K_{рег}- коэффициент регионального пересчета

K_{2021/2001}- 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 ковшем 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 №112 июль 2020года.

Согласно стр.50 для Московской области коэффициент в 2001 году составляет:1,355

Согласно стр.50 для Смоленской области коэффициент в 2001 году составляет:1,400

Коэффициент равен:1,4/1,355=1,033

Необходимо пересчитать цены на дату оценки.

С помощью справочника Ко-ИНВЕСТ выпуск №114 декабрь 2020 года.

K₂₀₀₁=1,400

K₂₀₂₁=9,413

K=9,413/1,400=6,723

Стоимость вскрышных работ на дату оценки составляет: 2921,02*1,033*6,723=20 286,07 руб./1000 м³

Затраты на вскрышные работы для объекта оценки составят: 20 286,07руб./1000 м³*66000=1 338 880,62 рублей

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*10*0,8=528 000 м³

Согласно анализу рынка средний годовой объем песка составляет: 357 500 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	https://www.karyer.info/smolensk
3	Песок	480	https://www.karyer.info/kaluga
4	Песок	150	https://www.karyer.info/belgorod
Среднее значение		357,5	

Период дисконтирования для добычи на оцениваемом карьере составляет: 528 000м³/357 500м³=1,48года

Для расчета принимаем период дисконтирования равный 1,48

<http://pro-scheben.ru/obzor-sostojanija-rynka-stroitel'nogo-peska-po-itogam-2017-goda>

Таблица 7

Наименован	Источник	Стоимость
------------	----------	-----------

	ие		руб./м3
1	Песок	https://www.avito.ru/smolensk/remont_i_stroitelstvo/pesok_1867513681	120
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_stroitelnyy_razlichnyh_fraktsiy_346827185	100
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	https://www.avito.ru/smolensk/remont_i_stroitelstvo/pesok_scheben_graviy_2187957076	188
Среднее значение, руб./м3 с учетом НДС			137,25
Среднее значение, руб./м3 без учета НДС			114,38

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

$$Ц_t = C \times П, \quad [5]$$

где:

- Ц_t – выручка предприятия в прогнозируемый период, руб.;
- С – цена без НДС, руб./т;
- П – 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./м3	114,38	114,38
Средняя производительность, м3	357 500	170 500
Выручка предприятия, руб.	40 890 850	19 501 790
Налог на прибыль равен, %	5,50%	5,50%
Налог на прибыль равен, руб.	2 248 996,75	1 072 598,45

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

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:

$$q_t = \frac{1}{(1+E)^t} \quad [7]$$

где:

- E — ставка дисконта, доли 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 получить 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:

$$R_d = R_f + \beta \times (R_m - R_f), \quad [8]$$

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 (рisku) 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

$$E = R_f + P + L + M, \quad [9]$$

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/zcys_params/) составляет 7,30%.

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
02.07.2021	5,78	6,03	6,23	6,40	6,61	6,87	7,07	7,11	7,18	7,25	7,28	7,30
01.07.2021	5,71	5,91	6,09	6,25	6,42	6,63	7,08	7,14	7,21	7,27	7,30	7,33
30.06.2021	5,77	5,96	6,12	6,28	6,42	6,62	7,06	7,12	7,20	7,26	7,28	7,30

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 договоров							1		
9	Бизнес риск							1		
Итоги										

Количество наблюдений				2	2	2	2	1	
Взвешенный итог				5	6	7	8	4,5	
Итого	30,5								
Количество факторов	9								
Премия за риск вложения, %	3,89								

Премия за низкую ликвидность:

Расчет премии за низкую ликвидность проводился на основе срока экспозиции. Предполагается, что продажа месторождения займет не менее полугода. Расчет премии за низкую ликвидность проводился по следующей формуле:

$$Л = R_f \times \frac{CЭ}{12} \quad [10]$$

где:

- R_f – норма прибыли, свободная от риска, %
 $CЭ$ – срок экспозиции, мес.;

Типичный срок экспозиции равен: 14%



Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2016 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков

Типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов:

- Сроки продаж определены по срокам нахождения объектов в стадии экспозиции при выборе по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (с регулярной рекламой, при участии риэлторов)
- Нижняя граница выбора - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества (дороги, коммуникации)
- Верхняя граница выбора - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества
- Среднее значение выбора - средний наиболее типичный срок продаж объектов

расчет StarRealty на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки населенных пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов коммунального обслуживания)	3	9	6
2	Земельные участки промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов коммунального обслуживания	7	14	10,5
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9	18	14

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества

Коэффициент ликвидности равен: $7,30\% * 14 / 12 = 8,52$

Типичный диапазон значений премии за инвестиционный менеджмент составляет от 1% до 5%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент представлен в таблице ниже. 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 10

№ 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	Увеличение себестоимости за счёт роста стоимости ГСМ, электроэнергии, взрывных работ.							1		
2	Неритмичная подача подвижного состава под отгрузку готовой			1						

	продукции.								
3	Риски, связанные с ж/д поставками			1					
4	Отсутствие потребителей на внутреннем рынке РФ.			1					
5	Отсутствие потребителей на внешнем рынке РФ.						1		
6	Технический риск связанный с износом технологического оборудования и значительными вложениями на его обновление.				1				
Итоги									
Количество наблюдений				3		1		2	
Взвешенный итог				6		3		8	
Итого		18,5							
Количество факторов		6							
Премия за риск вложения, %		2,83							

Определение ставки дисконта

Таблица 11

№ п/п	Показатель	Значение, %
1	Безрисковая ставка	7,30
2	Премия за риск вложения	3,89
3	Премия за низкую ликвидность	8,52
4	Премия за инвестиционный менеджмент	2,83
Ставка дисконта		22,54

Определение стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

Таблица 12

Период	0	1	1,48	Итого
Затраты на вскрышные работы, руб.	-1 338 880,62			
Выручка предприятия, руб.		40 890 850,00	19 501 790,00	60 392 640,00
Налоги на деятельность		2 248 996,75	1 072 598,45	3 321 595,20
Прибыль от деятельности, руб.		38 641 853,25	18 429 191,55	57 309 199,19
Ставка дисконта	22,54%			
Коэффициент дисконтирования	1	0,816060062	0,740199425	
NPV, руб.	-1 338 880,62	31 534 073,16	13 641 276,99	43 836 469,53

Справедливая стоимость земельного участка равна: **43 836 469,53** рублей

Справедливая стоимость земельного участка, округленно равна: **43 840 000** рублей

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 13

Таблица 13

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	43 840 000

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

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

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

Таблица 14

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

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 15:

Таблица 15

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит.п одход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
3	Достоверность используемой	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%

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

	информации при реализации подхода				
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:

43 840 000

(Сорок три миллиона восемьсот сорок 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)», определение границ интервала не требуется.

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.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:

✓ инвестиционная стоимость;

✓ ликвидационная стоимость;

✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся - 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





ПОЛИС № 022-073-006676/21**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006676/21 от 19.03.2021г. (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.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

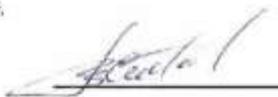
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевоза или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или перевода страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2021 г. по «20» апреля 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>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.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</i>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель Страховой компании
 на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович



(Светлаков В.И.)

«19» марта 2021г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005738/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005738/20 от 07.09.2020 г. (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.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безмгновенным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2020 г. по «01» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Лицензии №417/20 от 29.05.2020г.



Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

Страхователь:
ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава



(подпись) М.П.
«07» сентября 2020г.

(Светлаков В.И.)



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

Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
о том, что сведения об объекте недвижимости являются достоверными

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

		Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
Кадстровый номер:	67:10:0020101:631		
Номер кадастрового квартала:	67:10:0020101		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	67:10:000 00 00 0001.67:10:000 00 00 0113		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Смоленская область, Р-н. Кардымовский, 660000 +/- 1.17		
Площадь, м2:	157740		
Кадастровая стоимость, руб:	157740		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закладная"		
Особые отметки:	Объект находится в собственности публичной в государственной форме. Право (со)бщественное право, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования. Для сельскохозяйственного назначения.		
Подручитель, выписки:	Пашков Ярослав Александрович (представитель правообладателя, правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд реестров "Триумф Капитал" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", ИНН: 7718561523		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.И. Фролов



М.И. Фролов

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Земельный участок			
или объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 2	Всего листов выдела 2-1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23 июля 2018г.			
Кадастровый номер:		67:10:0020101:631	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", Д.У. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "Управление делами" Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. ОГРН: 1067746469658
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 67:10:0020101:631-67/11/2018-4 23.07.2018 19:25:41
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, заключенный в Кадастровом районе Сяловской области, № 26-06-18-1, Выдан: 02.07.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
5	Сведения о наличии рецензий об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений права без необходимого и силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

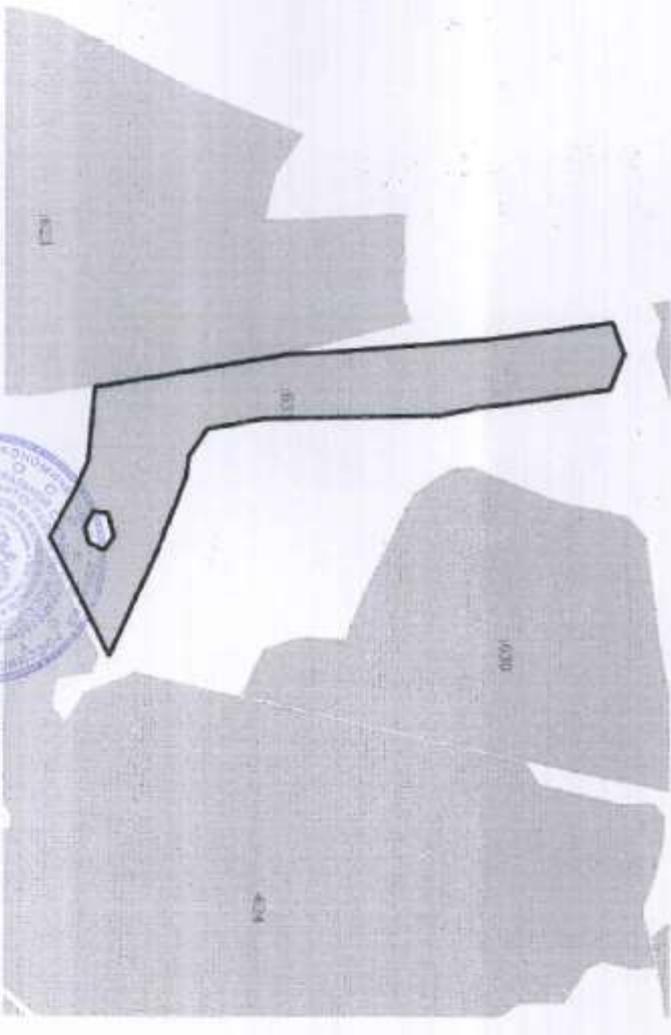


И.И. Фурсов

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Рубежа 3	Всего листов рубеза 3: 1	Всего листов: 3
23 июля 2018г.		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	67:10:0020101:631	
План (чертеж, схема) земельного участка		



Масштаб: 1:6000	Краткое обозначение:
Полное наименование должности:	
подпись	инициалы, фамилия



И.И. Ордина



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 3010181040000000225
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 «ТФГИ по Центральному федеральному округу» - учреждении официально уполномоченном осуществлять учет всех выданных лицензий на изучение, разведку и добычу 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 вскрышных пород – 4,1 м., полезная толща полезного ископаемого - 10,0 м.

Приложение:

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

Генеральный директор ООО «ЦГРК»



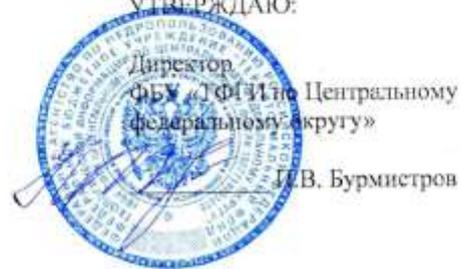
А.А. Волосунов

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»)

УТВЕРЖДАЮ:



ОБЗОР
участка песчано-гравийного материала
с предоставленными координатами расположенном 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 вскрышных 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.Жиглезо, Зайпево, Залужье в 3300-3600 км к юго-востоку от участка проходит автодорога Москва-Минск. Ближайшая железнодорожная станция Московской железной дороги находится в райцентре пос.Кардымово.

Рельеф района создан ледниковыми аккумулятивными и послеледниковыми 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. Судходных 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°С, июля +17,0°С.

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 средне-верхнечетвертичные отложения.

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

Морена сложена темно-бурыми и серовато-бурыми грубопесчаными 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 малогавийные 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 грубопесчаными 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 прослоями мелкозернистого песка, с растительными остатками и отпечатками. Мощность отложений изменяется от 0,7 м до 4,6 м.

Валдайский надгоризонт - комплекс отложений перигляшальных зон оледенений, покровные отложения на месторождении имеют ограниченное распространение. Представлены они лессовидными суглинками палео-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. Средневзвешенное содержание гравия составило 29,7%, валунов 2,0%.

Перекрывающие и подстилающие полезную толщу безгравийные и мало-гравийные 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, расположенном 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 фондовой геологической информации по съёмочным, поисковым и тематическим работам в пределах испрашиваемого участка недр широко развиты средние - и верхнечетвертичные осадочные отложения, представленные песками и песчано-гравийными породами, легкоплавкими суглинками и глинами - перспективными на строительный песок, песчано-гравийную смесь и кирпичное 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 (Помогайлово) 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА.

Выпуск 112 - июль 2020

50

2
Строительные
монтажные
работы

Ивановская область							
Дата введения сметных цен (годы)	Центральный район						
	Минский	Минусинский	Орловский	Рязанский	Свердловский	Туркменский	Туринский
01.01.1994	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
01.01.1999	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
январь 2020 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,168
2001 г.	1,510	1,395	1,818	1,688	1,600	1,672	1,323
2002 г.	1,782	1,662	1,958	1,769	1,732	1,827	1,787
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,087	2,182	2,058
2004 г.	2,388	2,228	2,598	2,415	2,473	2,569	2,390
2005 г.	2,781	2,615	2,978	2,800	2,841	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,302	3,361	3,702	3,478
2007 г.	4,034	3,787	4,162	3,901	4,021	4,185	4,008
2008 г.	4,703	4,552	4,928	4,722	4,838	5,115	4,737
2009 г.	5,283	5,077	5,501	5,288	5,404	5,527	5,181
2010 г.	6,874	6,518	7,208	6,948	7,064	7,340	6,982
2011 г.	7,536	7,177	7,908	7,638	7,754	8,030	7,672
2012 г.	8,454	8,073	8,828	8,558	8,674	8,950	8,592
2013 г.	10,179	9,714	10,634	10,364	10,480	10,756	10,398
2014 г.	10,289	9,823	10,744	10,474	10,590	10,866	10,508
2015 г.	10,878	10,413	11,334	11,064	11,180	11,456	11,098
2016 г.	10,200	9,735	10,655	10,385	10,501	10,777	10,419
2017 г.	10,489	10,024	10,944	10,674	10,790	11,066	10,708
2018 г.	11,235	10,770	11,690	11,420	11,536	11,812	11,454
2019 г.	11,434	10,967	11,889	11,619	11,735	12,011	11,653
1-й кв.	11,371	10,904	11,826	11,556	11,672	11,948	11,590
2-й кв.	11,410	10,943	11,865	11,595	11,711	12,007	11,629
3-й кв.	11,449	10,982	11,904	11,634	11,750	12,066	11,668
4-й кв.	11,488	11,021	11,943	11,673	11,789	12,125	11,707
2020 г.	11,532	10,311	11,888	11,617	11,733	12,010	11,652
январь	11,562	10,350	11,927	11,656	11,772	12,049	11,691
апрель	11,579	10,368	11,944	11,673	11,789	12,066	11,708
июль	11,693	10,511	12,058	11,787	11,903	12,180	11,822
2-й кв.	11,610	10,425	11,974	11,701	11,817	12,094	11,736
3-й кв.							
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,721	10,546	12,092	11,815	11,929	12,214	11,856
август	11,770	10,595	12,141	11,864	11,978	12,263	11,905
сентябрь	11,809	10,634	12,190	11,913	12,027	12,312	11,954

Болотинский район							
Дата введения сметных цен (годы)	Рязанская область	Республика Мордовия	Республика Татарстан	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Волгоградская область
	01.01.1994	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
01.01.1999	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
январь 2020 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,135	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,856	1,413	1,425	1,370	1,638	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,583	1,707	1,572	1,685
2003 г.	2,303	2,054	2,064	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,838	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,937	2,871	2,770	2,608	2,628	2,825	2,789
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,980	3,806	3,795	3,854	4,088
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,587	4,888
2009 г.	5,190	5,490	5,140	4,933	5,022	4,921	5,285
2010 г.	5,669	6,164	5,237	5,065	5,017	5,081	5,395
2011 г.	6,491	6,307	6,088	6,230	6,018	6,236	6,385
2012 г.	6,096	7,354	6,055	6,772	6,060	6,771	7,641
2013 г.	7,031	8,321	6,973	8,387	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,724	9,565
2015 г.	7,894	9,251	7,840	8,547	7,583	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,948	7,968	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,673	8,321	8,546	10,352
2018 г.	9,085	10,251	9,473	9,124	8,804	8,317	10,857
2019 г.	9,340	10,808	9,856	9,418	9,323	9,607	11,214
1-й кв.	9,202	10,394	9,597	9,216	9,125	9,478	11,086
2-й кв.	9,301	10,442	9,600	9,387	9,295	9,551	11,148
3-й кв.	9,355	10,542	9,642	9,419	9,343	9,653	11,250
4-й кв.	9,425	10,652	9,785	9,559	9,462	9,746	11,352
2020 г.	9,518	10,700	9,829	9,602	9,507	9,786	11,452
январь	9,506	10,741	9,867	9,639	9,535	9,819	11,554
апрель	9,568	10,735	9,870	9,651	9,547	9,831	11,520
июль	9,595	10,823	9,943	9,712	9,135	9,852	11,632
2-й кв.	9,673	10,773	9,898	9,662	9,073	9,848	11,552
3-й кв.							
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
июль	9,610	10,842	9,960	9,728	9,163	9,811	11,663
август	9,624	10,883	9,976	9,745	9,181	9,828	11,684
сентябрь	9,638	10,879	9,990	9,762	9,219	9,846	11,724

В Смоленской области продан карьер пгс с полным пакетом документов инвестпроект

Продан 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.

показатель в формировании цен на нерудные материалы. Собственные карьеры и наличие высокотехнологичных линий по переработке позволяют нам поставлять на рынок нерудные материалы высокого качества по приемлемой цене.

Выпускаемая продукция:
Гравийный щебень, песок.

Контактная информация:
+7 (825) 006-92-78, +7 (825) 006-92-79 с 9 до 20 часов.
E-Mail: kalyda-sheben@yandex.ru
Сайт: <http://smolensk.sheben.ru/>

Карьер Савино

Савинское месторождение песчано-гравийного материала, расположенное в Духовщинском районе Смоленской области было детально разведано в 1988 году.
19.10.2010 года выдана лицензия серия СМО № 80051 ТЗ на право пользования недрами для добычи песчано-гравийного материала для производства строительных материалов на Савинском месторождении песчано-гравийного материала ООО «Карьер-Савино»
Объемы добычи ПГС в 2017 году составили около 400 тыс. м. куб.
Месторождение расположено между автодорогами Смоленск – Белый и магистралью Москва – Минск.

Выпускаемая продукция:
Гравийный щебень, песок.

Контактная информация:
+7(910) 113-03-11
E-Mail: savino07@mail.ru
Сайт: <http://saxno07.ru/>

АО "Стройиндустрия"

Компания "Стройиндустрия" основана в 2006 году и является непубличным акционерным обществом. Основным направлением деятельности нашей компании является разработка карьера по добыче валуно-гравийно-песчаных пород и производство качественных строительных материалов. Разрабатываемый компанией карьер расположен в 20-25 км юго-восточнее города Смоленска вдоль в/л Смоленск-Бранск в районе деревень Барешино, Замятлино, Коцено. Качество и соответствие ГОСТам продукции, выпускаемой предприятием, а также реализуемого полевомo вскрышного песчано-гравийной смеси-ПГС) подтверждено паспортами соответствия. Ежемесячно проводится анализ проб продукции и выдается паспорт на

← → 🏠 <https://www.karyerinfo.ru/>

Калужская область

Добавление компаний в каталог - бесплатно. [+ Добавить карьер в каталог](#)

ООО «Малоярославецкий КНМ», АО «Национальная нерудная компания»

Месторождение строительных песков «Полтресово» разрабатывается с 1990 года, располагается на северо-западе Малоярославецкого района Калужской области. Среднегодовая производительность карьера - 40 тыс.м³. На песок имеются все разрешительные документы, в том числе сертификат соответствия и санитарно-эпидемиологическое заключение. Работы ведутся в 2 смены. Отгрузка песка осуществляется на месте как юридическим, так и частным лицам. Подъезд к карьери имеет твердое покрытие, что позволяет производить отгрузку песка круглогодично.

Выпускаемая продукция: Песок (ГОСТ 8736-93)

Песок средней крупности II класса фр. 1,8-2,0

Песок мелкой крупности II класса фр. 1,2-1,6

Контактная информация: (495) 727-22-99, 8- 919-030-73-52
E-Mail: mail@nncsco.ru
Сайт: <http://www.nncsco.ru>

Карьер «Холмецкий», ООО «Калуга-Щебень»

Компания ООО «Калуга-Щебень» производит известняковый щебень и сопутствующие материалы в собственном карьере «Холмецкий» Боровского района, Калужской области, всего в 120 км от МКАД. Предприятие имеет все необходимое оборудование для бесперебойной добычи и производства щебня.

Карьер «Холмецкий» разрабатывается компанией с 2010 года. Запасы известняков составляют 2,7 млн. м³, в настоящее время ведется дополнительная разведка запасов известняка. Щебень, производимый нашей компанией, испытан на морозостойкость до F-100, марка по дробности известнякового щебня М600-800, фракции 5-20, 20-40, 40-70, 70-100. Насыпная плотность щебня 1300 кг/м³. Вся продукция имеет сертификаты и паспорта качества, которые соответствуют современным стандартам. Добыча и реализация известнякового щебня является основным направлением деятельности ООО «Калуга-Щебень».

Windows 11
 24°C Саванно
 12:15 05.07.2021

← → 🏠 <https://www.karyerinfo.ru/>

Белгородская область

Добавление компаний в каталог - бесплатно. [+ Добавить карьер в каталог](#)

ООО «Песчаный карьер»

ООО «Песчаный карьер» образован 10 мая 2010 г. и входит в состав Управляющей Компании «ТрансЮжСтрой». Песок, добываемый на карьере соответствует ГОСТ 873693. Объем добычи песка составляет 150 тыс.м³ в год. Карьер полностью обеспечивает сырьем завод «Арсобель».

Выпускаемая продукция: Песок (ГОСТ 8736-93)

Контактная информация: 8-980-379-42-84 Генеральный директор: Темников Юрий Александрович
E-Mail: pesok@arsobel.ru
Сайт: <http://pesok.arsobel.ru>

Активация Windows
 «Чтобы использовать Windows, перейдите в «Параметры»»

Windows 11
 24°C Саванно
 12:16 05.07.2021

Савинское месторождение песчано-гравийного материала, расположенное в Духовщинском районе Смоленской области было детально разведано в

Введите здесь текст для поиска

24°C Савинино 46 РЭС 19/6 05.07.2021

Активация Windows
"Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
Консультант сайта

Гравий 5-20
850 руб / м³

Гравий 20-40
850 руб / м³

ЩПГС Марки С-5
1000 руб / м³

Песок карьерный сеяный
100 руб / м³

О КОМПАНИИ

Stroyportal

Рейтинг подрядчиков Тендеры Стройматериалы Окна, двери Отделочные материалы Сантехника, электрама Инструмент Дача и сад Еда

Каталог Стройматериалы Стройматериалы Пески Карьерный песок Песок карьерный (с. Андронов, Гагаринский р-н, Смо...

Песок карьерный (с. Андронов, Гагаринский р-н, Смоленская обл.) - деревня Андроново

Цена: **110 руб.** / куб. м

Цена в рублях (с НДС)

+74852000000 [Позвонить продавцу](#)

Купить

Отправить заявку на проект

Хит продаж: 12 заказов за последние 30 дней

Пользуется спросом: 21 человек просмотрело это предложение

Пыковский карьер
Гагаринский район
Гагаринский район
100% На 1/0
Активность Скорость Отзывы

Шаг: 50
Год основания: 2012
Средний стаж: 35
★ Скорость [Положительный](#)

Описание Доставка и оплата Отзывы Выгоды преимуществ Поиск

Нужен карьерный песок в Мск и МО?

Интернет-магазин "Эм"

Активация Windows
"Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Введите здесь текст для поиска

24°C Савинино 46 РЭС 19/6 05.07.2021

← → ↻ 🏠 <http://kareeruzdyma.ru/> 🌟 📄 📌 📁

**КАРЬЕР Г. ВЯЗЬМА
СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ** Хотите, мы перезвоним? **ДА, ХОЧУ!** info@kareeruzdyma.ru
8 920 315 54 35
С 20.01.2020 Щебень фр. 5-20 РЕАЛИЗУЕТСЯ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО С ДОСТАВКОЙ отдел продаж

Песок - Щебень - ПГС - Отсев - Камень - Доставка - Контакты

Товары - Песок

Песок - купить, цена за м3 (куб), тонну с доставкой с карьера Вязьма Смоленская область.

Купить песок, цена за м3 от 80р. с доставкой, с карьера Вязьма. Купить песок с доставкой в Смоленской, Московской, Калужской и др. областях. Цена на песок обсуждается исходя из объема и частоты закупок. Купить песок могут как крупные заказчики, так и частные лица. Купить песок с доставкой возможно в удобный Вам день и время.

Песок цена за м3(куб), тонну с доставкой.

Цена за м3 (куб), тонну песка с доставкой складывается из стоимости материала и стоимости доставки на расстояние между карьером и Вашим объектом. Песок доставляется самосвалами, автопогрузками (сепаратор) в зависимости от Вашего места выгрузки (площадка), что так же влияет на цену песка за м3.

УЗНАЙТЕ СТОИМОСТЬ ПЕСКА С ДОСТАВКОЙ НА ВАШ ОБЪЕКТ ОНЛАЙН

Ваша данные в безопасности! Мы гарантируем конфиденциальность. Заполнение формы не влечет за собой обязательств.

Введите здесь текст для поиска

24°C Смоленск 40 Р/С 12/6 01.07.2021

← → ↻ 🏠 <http://www.moyreklama.ru/Смоленск/Маркет/История/25034> 🌟 📄 📌 📁

МОЯреклама Недвижимость Вакансии Регионы Услуги Стройка 🌟 📄 📌 📁

Кожанов И.А.

Товары 0 компаний Все товары

Песок карьерный 250 руб./куб. в наличии

Контактная информация
Адрес: г. Смоленск
Телефоны: 83-11-72
8(10)723-35-72
График работы: пн

Цена указана на момент размещения товара. фактически цены уточняйте у продавца

Рекламодатели Поиски Обратная связь Мобильная версия

© «Мояреклама» © 2004 - 2021

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры"

Введите здесь текст для поиска

24°C Смоленск 40 Р/С 12/6 01.07.2021

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/smolensk/lenovo_1_stroitelnyy_pesok_1367513681 ☆



100 ₺

[Показать телефон](#)
в 800 000 00 00

[Написать сообщение](#)

Андрей, Катя
5,0 ★★★★★ 1 отзыв
Компания
На Avito с апреля 2012

10 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Андрей

№ 346627185 📞 3636 (+3)

Вид товара: Стройматериалы
Состояние: Новое

Смоленская область, Смоленск, ул. Полова
р-н Промышленный [Показать карту](#)

Песок всех видов:
- строительный,
- свяный,
- карьерный,
- фракционированный,
- обогащенный,
- для кладки (чистой/черновой). Доставка: Любой объем Услуги самовывоза.
Строительным бригадам и посредникам специальные цены.

Спросите у продавца

[Сколько продать?](#) [Товар утерян?](#) [Отправить Avito Доставкой?](#)

[Куда можно доставить?](#)

Введите здесь текст для поиска

24°C Смоленск 📶 4G 🇷🇺 12:16 01.07.2021

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/smolensk/lenovo_1_stroitelnyy_pesok_1367513681 ☆



120 ₺

[Показать телефон](#)
в 800 000 00 00

[Написать сообщение](#)
отвечает в течение дня

Самосвал
5,0 ★★★★★ 1 отзыв
Частное лицо
На Avito с июля 2017

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1867513681 📞 6135 (+6)

Вид товара: Стройматериалы
Состояние: Новое

Смоленская область, Смоленск, посёлок Травинка
р-н Промышленный [Показать карту](#)

Песок. Доставка песка. Песок строительный. Доставка песка с карьера БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ!!! Доставка песка по с Смоленск и Смоленской области!!!
ДОСТАВКА В ДЕНЬ ЗАКАЗА.
Доставка самовывозом канва от 1 до 20 кубов 🚚
Мы предлагаем 📌
✔ Песок свянный (отсев)
✔ Песок мытый
✔ Песок обогащенный
✔ Песок для брусчатки
✔ Песок для стяжки

кухня?
Бесплатный замер, быстрая доставка, профессиональный монтаж. Модульные кухни в распродажу

[Открыть](#)

[Кухня от 10 000 руб. Выбери](#)

[Позвонить 1330](#) [открыть](#)

Вторичный щебень
От 200 рублей за м3
Продажа партии от 15 м3.
Активировать
Члены интернет-магазина Windows, подключаем в рассылку Telegram, Яндекс.Дзен

Введите здесь текст для поиска

24°C Смоленск 📶 4G 🇷🇺 12:16 01.07.2021

Вид товара: Стройматериалы
Состояние: Новое

Смоленская область, Смоленск, 2-я Академическая пр., 20
р-н Заднепровский [Показать карту»](#)

Песок Щебень Гравий
Доставка по Смоленску и пригороду до 35 км В ТЕЧЕНИИ 3 ЧАСОВ
ГАРАНТИЯ ЛУЧШЕЙ ЦЕНЫ! - Найдете дешевле - Сделаю скидку

- Прямые поставки с Карьера СВОЕЙ техникой
- Стоимость Песка, щебня, гравия минимальная за счет прямых поставок с карьера
- ГАРАНТИЯ ОБЪЕМА И КАЧЕСТВА МАТЕРИАЛА

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЕСКА:
Фракция 0.2 - 1.1
Плотность 1.550 тн на куб. м
Количество сторонних примесей: 7%
Арт. H21481

В НАЛИЧИИ ПЕСОК

- Просеянный С карьера под раствор
- Мытый для раствора на стяжку пола и тротуарной плитки
- Строительный для Засыпки Откосов Отсыпки Выравнивания

ГРАВИЙ ЩЕБЕНЬ

- Гравийный щебень 5-20 (брусчатка бетон отсыпка раствор)
- Щебень 20-40, 40-70 - для монолитных и несущих стен
- Крупный 70-150 Бульваром

ЧЕМ ВОЗЬМ

188 ₽

[Показать телефон](#)
8 800 200-00-00

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Станислав
5.0 Голос
Честное лицо
На Авто с июля 2014

[21 объявление пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

№: 2187957076, 43 (+2)

НОВЫЕ ВКУСЫ ЧИСТОЙ ЛИНИИ
Заказывайте любимое мороженое с доставкой!

[Заказать](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

24°C Смоленск 14:16 03.07.2021

[Моя реклама](#) Недвижимость · Вакансии · Разное · Услуги · Стройка

«Гранд»

Товары · Окружения · Все товары

Песок строительный 150 руб./куб.м
в наличии

Цена указана на клиенте, различаем товар. Укажите и цены уточняйте у продавца

[В избранное](#) [Распечатать](#)

Контактная информация
Адрес: г. Смоленск
Телефоны: 60-20-90
График работы: пн - сб с 08:00 до 20:00 без перерыва

Рекомендации · Помощь · Обратная связь · Мобильная версия

© «Гранд» 2009 - 2021
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

24°C Смоленск 14:17 03.07.2021

Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаватором с объемом вместимостью 1,5 (1,5-3) м ³ , группа грунтов								
01-01-012-1	1	2222,34	49,97	2370,00	194,46	2,17	5,84	
01-01-012-2	2	2747,73	61,84	2882,64	240,38	3,23	6,98	
01-01-012-3	3	3394,51	76,46	3314,80	296,98	3,23	8,63	
01-01-012-4	4	4549,99	102,33	4442,24	398,02	5,42	11,55	
01-01-012-5	5	5960,05	134,67	5827,68	522,12	6,50	15,20	
01-01-012-6	6	7156,21	161,34	6987,28	626,02	7,59	18,23	
Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаватором с объемом вместимостью 1,6 (1,25-1,6) м ³ , группа грунтов								
01-01-012-7	1	2334,83	57,91	2284,75	231,28	2,17	4,86	
01-01-012-8	2	2894,70	67,03	2844,42	311,48	3,23	6,03	
01-01-012-9	3	3430,06	75,77	3371,04	369,14	3,23	7,33	
01-01-012-10	4	4770,95	117,53	4688,00	513,34	5,42	9,94	
01-01-012-11	5	5984,34	142,27	5583,57	631,63	6,50	11,83	
01-01-012-12	6	6567,38	155,83	6434,14	706,74	7,59	13,57	
Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаватором с объемом вместимостью 1,25 (1,25-1,5) м ³ , группа грунтов								
01-01-012-13	1	1930,20	38,61	1888,34	256,23	3,23	4,95	
01-01-012-14	2	2434,16	48,73	2383,07	323,11	4,34	6,25	
01-01-012-15	3	2934,16	58,81	2889,93	389,47	5,42	7,34	
01-01-012-16	4	4041,90	80,96	3954,44	536,62	6,50	10,38	
01-01-012-17	5	4779,92	95,94	4676,39	634,59	7,59	12,30	
01-01-012-18	6	5672,64	114,04	5548,84	752,98	9,76	14,62	