



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

Отчет № – 07/07-22
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ

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

Дата оценки:
21 июля 2022 года
Дата составления отчета:
21 июля 2022 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2022

Сопроводительное письмо

21 июля 2022 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №648 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: 21 июля 2022 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»,ИИН: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 №648 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Дата оценки	21 июля 2022 года
Период проведения оценки	21 июля 2022 года
Дата составления отчета	21 июля 2022 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	42 190 000 рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно	42 190 000 рублей

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

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

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

Настоящая оценка была проведена доходным подходом (методом предполагаемого использования)

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом «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:

42 190 000
(Сорок два миллиона сто девяносто тысяч) рублей, без учета НДС¹

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

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

В.И. Светлаков



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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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.....	72
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	82
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	95
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	97
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	98

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с дополнением №648 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 66 000+/-1,17 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:67:10:0020101:631 Адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Смоленская область, Кардыковский р-н, 1700 м. юго-западнее д.Залужье
Имущественные права на объект оценки	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»,ИИН: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 «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»,ИИН: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)	21 июля 2022 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 основание 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> <p>С момента заключения №02\03 до даты оценки добыча песка на земельном участке не производилась.</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 За

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 (<i>фактический адрес оценочной компании</i>) 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 25.06.2024 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 № 022-073-008087/22. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2022 г. по 20 апреля 2023 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 № 022-073-007507/21. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2021 г. по 01 октября 2022 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 раздельно, а только в полном объеме;

○ Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;

○ мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

○ Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.

○ В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:

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

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

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

○ Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо

цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

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

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

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

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

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

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

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

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

○ Отчет ограничивается объемами, 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 толща 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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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 расположенному 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)

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. В 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.

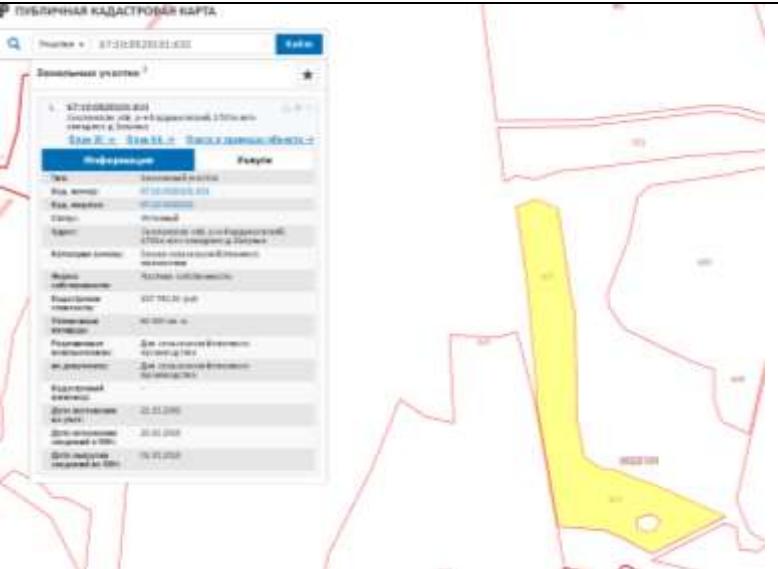
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

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.

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

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

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

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

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

Предварительный подсчет запасов полезных ископаемых

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

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

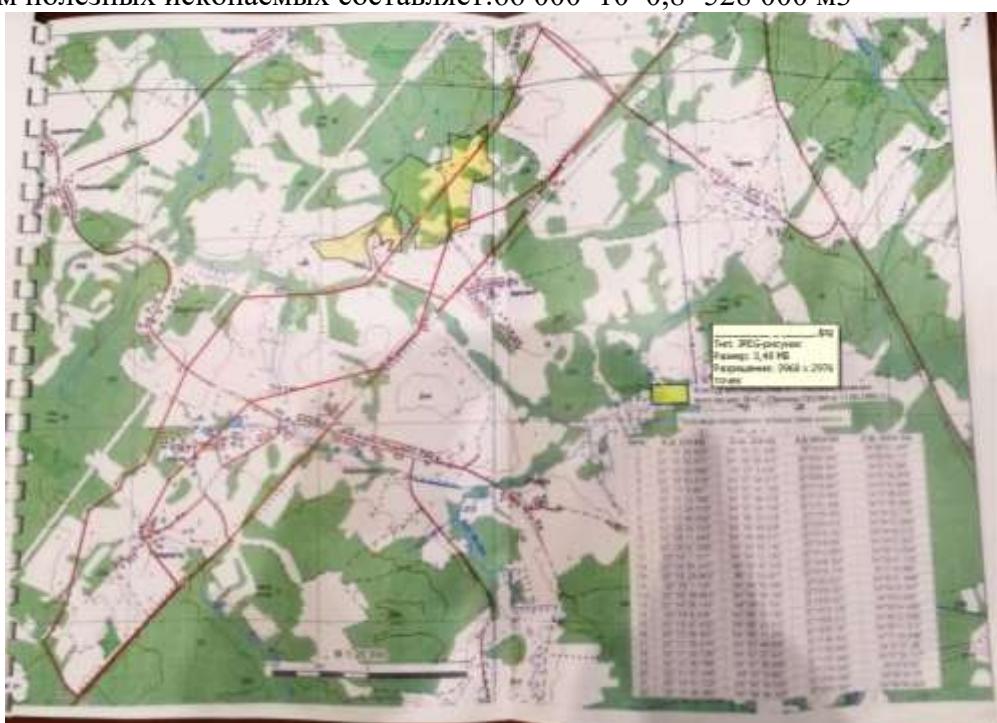
Объем вскрышных работ составляет: 270 600 м³

Полезная толща полезного ископаемого составляет: 10 м

Общая площадь составляет: 66 000 м²

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

Объем полезных ископаемых составляет: $66\ 000 * 10 * 0,8 = 528\ 000\ м^3$



Информация

Участок

67:10:0020101:631

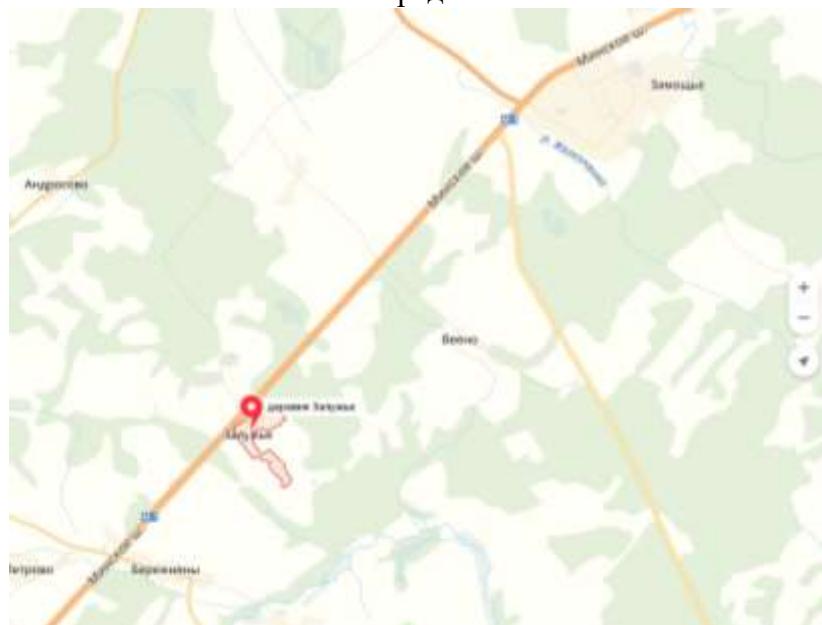
Сведения о земельном участке, земле

План ЗУ → План ИК →

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	67:10:0020101:631
Кадастровый квартал:	67:10:00201:01
Статус:	Учтенный
Адрес:	Смоленская область, р-н. Краснинский
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	157 740 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2013
Дата внесения сведений о ИС:	16.01.2014
Дата утверждения ИС:	01.01.2014
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	66 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение представлено на схеме:



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

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

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

Площадь — 49 779 км².

Население — 949 348 чел. (2018)

Образована 27 сентября 1937 года на территории Западной области.

Награждена орденом Ленина (1958).

Географическое положение

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

Рельеф

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

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

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

Полезные ископаемые

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

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

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

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

Повсеместно распространены известковые туфы, общий запас которых около 7 млн т, известняки (сравнительно неглубоко залегают в центральной и западной частях области, общие запасы 2,4 млн м³); мел (распространён в южной части области, максимальная толщина пласта до 36 м); оgneупорные, лёгкоплавкие, бентонитовые и строительные глины; доломиты, мергель, трепел, глауконит, гипс, стекольные и строительные пески, песчано-гравийные материалы.

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

Климат

Закат в Смоленске

Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января $-6\ldots-9^{\circ}\text{C}$, июля $+17\ldots+19^{\circ}\text{C}$. Для большей части области различия в температуре невелики, лишь южные

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

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

Гидрография

Основная статья: Список рек Смоленской области

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

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

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

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

Вазузское водохранилище на территории Гагаринского района Смоленской области

Почвы

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

Растительность

Смоленская область расположена в подтайской зоне смешанных 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 береза двух видов и ель (приблизительно по 35 % от общего количества деревьев), также большую долю составляют сосна и осина (около 12 % по отдельности), меньше распространены два вида ольхи. Довольно обильны и широколиственные породы: дуб, липа, ясень, клён, два вида вяза, составляющие заметную примесь в лесах, а в ряде случаев доминирующие в древостое. Во флоре лугов преобладают многолетние виды: тимофеевка луговая, овсяница луговая, мятыник луговой, ежа сборная и др. и вместе с бобовыми культурами (клевер) составляют основу растительного покрова. Широко распространены на лугах однолетние полупаразиты: погремок малый, очанки, мытники. В почвах лугов насчитывается до 80 видов водорослей. Болота занимают на территории области значительные площади с преобладанием низинных болот. На них произрастают различные виды осок

(острая, пузырчатая, лисья), тростник обыкновенный, хвощ болотный, хвощ приречный и др.; на почве — зелёные блестящие гипновые мхи. Из древесных растений на болотах можно встретить сосну обыкновенную, берёзу пушистую и некоторые виды ив

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

Животный мир

Лиса в "Смоленском поозерье"

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

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

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

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

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

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

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

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

Охрана природы и экологическое состояние

Ледниковые озера в национальном парке "Смоленское поозерье"

На территории Смоленской области создан национальный парк «Смоленское Поозерье» общей площадью около 150 тыс. га, охраняющий, в том числе и значимые фонды леса от распространившейся незаконной вырубки. Парк был создан в 1992 году на основании специального постановления правительства Российской Федерации. Также действует природный парк «Гагаринский» общей площадью 55 тыс. га, созданный в 2007 году.

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

В области функционирует 13 государственных биологических заказников, общей площадью — 293,655 тыс.га: общевидовые (Шумячский, Хиславичский), заказники выхухоли (Соловьевский), кабана (Междуреченский), косули (Угранский, Велижский), глухаря (Смоленский, Руднянский, Дорогобужский), выдры, бобра (Ернический, 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). Глубина населения — 19,87 чел./км². Городское население — 71,91% (2018).

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

Народ	Численность в 2002 году, человек (¹⁷⁶)	Численность в 2010 году, человек (¹⁷⁸)
Русские	980 073 (99,4 %)	883 675 (94,6 %)
Украинцы	17 362 (1,7 %)	12 229 (1,3 %)
Белорусы	16 231 (1,6 %)	13 812 (1,5 %)
Армяне	3 893	4 776 (0,5 %)
Цыгане	3 011	—
Татары	2 424	—
Азербайджанцы	2 416	—
Евреи	1 434	—
Немцы	1 133	—
Другие	н. д.	31 284
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 «Комптил», «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 сырородильный комбинат (Смоленск);
5 мясокомбинатов в рамках ОАО «Смолмясо»;
Смоленский и Вяземский комбинаты хлебопродуктов;
Смоленский хлебобулочный комбинат, Вяземский пищекомбинат, Смоленское АО макаронных изделий;

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

Машиностроение

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

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

Рославльский автоагрегатный завод — тормозная аппаратура;

Смоленский автоагрегатный завод — коробки передач.

Другие отрасли машиностроения представлены отдельными предприятиями: Смоленский авиационный завод, заводы «Измеритель», «Диффузон», «Кентавр», «Протон», радиодеталей, торгового оборудования, «Инструмент», комплексных дорожных машин, бытовых холодильников (АО «Айсберг»), Дорогобужский котельный завод (п. Верхнеднепровский), Вяземский машиностроительный завод и завод «Динамик» (Гагарин), ОАО «Авангард» (г. Сафоново), Сафоновский электромашиностроительный завод, Рославльский завод алмазных инструментов.

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

Сельское хозяйство

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

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

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

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

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

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

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

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

Экономический обзор

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Апрель – май 2022 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП снизился на -4,3% г/г (после -2,8% г/г в апреле).

2. Основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики ускорилось падение **оптовой торговли** (-15,5% г/г в мае после -11,9% г/г месяцем ранее). Ухудшение динамики также фиксировалось в **объемах грузооборота транспорта**: -1,8% г/г в мае после снижения на -1,5% г/г в апреле (данные за апрель пересмотрены Росстатом – ранее фиксировалось снижение на -5,9% г/г).

Годовая динамика в промышленном производстве в мае сохранилась практически на уровне предыдущего месяца (-1,7% г/г после -1,6% г/г).

Снижение выпуска в **добывающих отраслях** замедлилось до -0,8% г/г (после -1,6% г/г в апреле) за счет меньших по сравнению с апрелем темпов снижения в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых (добыча угля – снижение на -4,0% г/г в мае после -6,5% г/г в апреле, добыча нефти и газа – снижение на -3,0% г/г в мае после -3,6% г/г в апреле).

В обрабатывающих производствах снижение выпуска составило -3,2% г/г после -2,1% г/г в апреле. Ситуация по отраслям остается неравномерной: выпуск машиностроительного комплекса в мае снизился на -6,5% г/г, при этом снижение в автомобильной промышленности ускорилось до -66,0% г/г в мае после -61,5% г/г в апреле, а в электронике, напротив, наблюдалось ускорение темпов роста с 20,3% г/г в апреле до 36,2% г/г в мае. Также наблюдается положительная динамика в фармацевтике – рост на 29,4% г/г, производстве строительных материалов – на 2,6% г/г.

В строительстве и сельском хозяйстве темпы роста замедлились, но сохранились в положительной области. Темпы роста объемов **строительных работ**, вносившие основной положительный вклад в ВВП месяцем ранее, сократились более чем в два раза (3,6% г/г после роста на 7,9% г/г в апреле). В **сельском хозяйстве** в мае годовая динамика также несколько снизилась, но продолжила вносить положительный вклад в ВВП (рост составил 2,1% г/г после 3,2% г/г в апреле).

3. Потребительская активность в мае стабилизировалась на низких уровнях. По оценке Минэкономразвития России, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению сократился на -7,5% г/г в мае (-7,2% г/г месяцем ранее), в основном за счет снижения оборота розничной торговли.

При этом **уровень безработицы** (по методологии МОТ) сохраняется на исторических минимумах, продолжив снижение в мае до 3,9% от рабочей силы после 4,0% месяцем ранее. Численность безработных также сокращается и составила в мае 2,9 млн человек.

В апреле реальные заработные платы сократились на -7,2% г/г (после роста в марте на 3,6% г/г). Снижение связано, в том числе, с переносом части выплат с апреля на март: так, наибольшее замедление в апреле продемонстрировали отрасли, в которых в марте были зафиксированы рекордные темпы роста заработных плат (добыча, сфера информационных технологий, финансовая деятельность).

4. Кредит экономике незначительно вырос на 0,1% м/м после -0,4% м/м в апреле (в годовом выражении – замедление до 11,7% г/г после 13,4% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте кредитования физлиц (потребительские и ипотечные кредиты): (-0,3% м/м в мае после -0,9% м/м в апреле). При этом в сегменте корпоративного кредитования (+0,3% м/м в мае после -0,1% м/м в апреле) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май'22	янв.-май'22 / янв.-май'20	май'22	май'22 / май'20	апр'22	июн'22	март'22	фев'22	янв'22	2021	IVкв'21	Vкв'21	VIкв'21	Iкв'21
Экономическая активность														
ВВП ¹	0,5	4,8	-4,3	6,9	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,3	2,1	2,1	1,7	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	5,1	11,4	3,6	13,8	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-2,1	8,4	-10,1	15,1	-8,8	3,5	2,9	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-4,2	6,3	-16,5	-1,2	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	5,3	21,8	0,8	61,5	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7 ²	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	2,3	32,2	-5,2	113,1	-4,7	7,7	1,7	10,6	11,3	26,7	16,9	23,8	106,0	-1,7
Грузооборот транспорта	1,8	5,8	-1,8	9,3	-1,5	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,8	11,0	3,3
Промышленное производство	2,8	5,8	-1,7	9,8	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,8	5,3	7,1	6,0	9,8	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,5	1,9	-0,8	11,1	-1,6	6,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	1,9	7,4	-3,2	7,9	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4 ³	3,3 ²	-	-	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,6 ²	23,4 ²	-	-	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,6	0,5	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	-	74,9	-	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,2	-	75,1	-	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5
Уровень занятости														
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	1,2	0,4	2,7	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	-	71,9	-	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	-	72,1	-	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-23,8	-19,8	-20,0	-34,7	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-18,7	21,4
млн чел.	3,1	-	2,9	-	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	-	3,0	-	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости в % населения в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	-	60,1	-	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы в % рабочей силы SA	4,1	-	3,9	-	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России² Данные за январь–апрель 2022 г.³ Уточненные данные за 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотн. периоду предыдущего года	июн.-май.22	июн.-май.22 / июн.-май.20	май.22	май.22 / май.20	апр.22	июн.22	мар.22	фев.22	июн.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	июн.21
Промышленное производство	2,8	5,6	-1,7	9,8	-1,6	5,9	3,0	6,3	6,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,5	1,3	-0,8	11,1	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,6	9,0	7,5	-7,0
добыча угля	-2,3	6,8	-4,0	6,3	-6,5	-0,3	-4,7	1,6	2,7	7,6	6,6	5,1	7,2	9,3
добыча сырой нефти и природного газа	3,0	-2,2	-3,0	8,2	-3,6	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	8,4	7,8	5,4	-9,4
добыча металлических руд	-0,8	-0,7	-3,6	-3,7	-1,5	0,7	-1,0	1,2	2,2	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1
добыча прочих полезных ископаемых	3,4	23,8	0,5	28,3	6,0	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	13,9	55,6	2,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	15,5	17,3	12,3	29,4	7,1	20,0	15,7	19,0	27	17,6	39,4	19,5	12,3	-4,2
Обрабатывающие производства	1,9	7,4	-3,2	7,9	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	6,7
пищевая промышленность	2,2	4,2	0,1	4,2	-0,9	4,1	1,9	4,5	6,3	3,9	6,3	4,9	3,5	0,6
в т.ч.														
пищевые продукты	1,4	2,7	-0,2	4,6	-2,0	3,2	1,1	3,9	5,0	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7
налипки	11,0	15,9	8,0	10,7	10,6	12,5	11,7	9,8	16,9	8,6	13,5	11,7	2,6	6,8
табачные изделия	-13,3	-7,1	-22,7	-25,8	-18,5	-8,0	-16,3	-0,9	-5,1	1,9	-0,7	-1,1	2,6	7,0
легкая промышленность	-1,8	9,8	-4,4	7,4	-7,6	1,2	0,8	-0,5	4,0	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3
в т.ч.														
текстильные изделия	-3,1	11,6	-4,8	15,3	-6,5	-1,4	-4,4	-4,2	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7
одежда	-2,3	6,7	-8,2	-4,3	-9,4	1,9	3,8	-0,1	2,2	3,0	-0,8	-3,2	15,0	1,8
коща и изделия из нее	1,9	14,9	1,6	26,8	-4,8	4,5	2,8	5,4	5,9	11,4	10,6	9,6	32,7	-3,0
деревообрабатывающий комплекс	3,2	11,5	-4,4	14,3	0,1	7,0	2,6	6,6	10,7	8,7	9,3	8,6	14,9	2,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,8	10,4	-10,7	7,7	-3,9	3,8	-0,2	7,3	5,0	7,9	4,8	5,5	16,6	3,8
бумага и бумажные изделия	2,4	11,0	-4,4	14,4	-2,9	6,8	0,4	8,1	12,9	9,2	10,5	8,6	13,8	3,8
деятельность полиграфическая и копирования носителей информации	16,7	14,8	12,7	30,8	21,3	16,5	18,0	13,1	18,6	9,1	17,2	16,8	8,3	-6,6

в % к соотн. периоду предыдущего года	июн.-май.22	июн.-май.22 / июн.-май.20	май.22	май.22 / май.20	апр.22	июн.22	мар.22	фев.22	июн.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	июн.21
производство коща и нефтепродуктов	-1,3	-2,6	-5,5	4,1	-10,0	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6
химический комплекс	4,4	15,0	-0,4	9,6	0,2	7,5	7,3	10,5	4,8	7,1	5,4	4,0	9,1	10,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-0,2	6,6	-5,1	3,5	-6,1	3,4	-0,5	7,5	3,6	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7
лекарственные средства и медицинские материалы	28,4	54,9	29,4	26,4	31,9	27,0	46,6	27,7	6,6	11,5	9,5	3,4	-0,1	39,4
резиновые и пластмассовые изделия	2,8	17,8	-8,4	14,7	-0,9	7,6	5,4	10,0	7,6	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,2	14,6	2,6	17,2	4,8	12,3	9,2	15,4	13,2	7,5	9,7	7,1	13,8	-2,3
металлургический комплекс	3,1	4,6	-4,3	6,9	3,6	6,0	1,3	3,3	17,6	2,0	3,3	1,1	8,3	-4,3
в т.ч.														
металлургия	2,0	1,4	-2,3	0,3	2,9	3,2	2,1	4,0	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,6
автомобильные металлические изделия	6,4	14,9	-10,5	24,7	5,9	14,7	-1,1	1,2	60,9	3,4	0,4	-0,8	27,2	-9,5
машиностроительный комплекс	-1,0	20,4	-6,5	15,1	-6,5	3,1	-7,6	8,8	15,8	8,7	4,7	3,0	28,1	12,7
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	18,6	35,0	36,2	46,6	20,3	12,2	14,5	5,8	16,3	7,9	11,4	-5,4	21,9	7,4
электрооборудование	-4,5	8,2	-12,7	-2,0	-6,2	-0,6	-11,0	1,3	-13,8	6,3	5,5	0,6	14,0	6,7
машины и оборудование, не вкл. в другие агрегаты	13,9	26,2	0,3	16,3	12,6	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,0	18,3	2,7
автомотранспортные, причальные и полуприцепы	-34,8	-7,6	-86,0	-42,4	-61,5	-14,0	-45,5	2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	15,3
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	19,7	-8,6	6,7	-6,6	-1,6	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,6	19,2	22,2
промышлени производств	3,4	16,2	0,5	20,1	2,9	4,5	-2,8	7,3	13,9	2,2	-4,8	-1,8	16,9	4,8
в т.ч.														
мебель	7,4	46,1	4,1	62,0	6,8	8,6	5,7	16,6	3,3	14,1	-2,5	6,1	48,7	21,3
прочие готовые изделия	3,8	23,5	-6,4	8,2	-1,4	9,1	7,6	5,9	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,4	8,6	0,8	13,3	2,7	2,9	-8,3	5,5	16,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,8	8,7	4,6	12,4	2,0	-0,2	1,5	-4,2	2,0	6,8	4,5	7,8	7,0	8,3
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,1	18,9	-4,4	20,5	-8,0	4,9	7,2	6,9	0,4	15,8	8,9	13,7	29,5	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	май.22	апр.22	июн.22	мэр.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	дек.21	ноя.21	окт.21	Шкв21	Шкв21	шкв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	60,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	89,1	78,2	72,9	60,0	81,7	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	64,6	77,6	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	6,9	6,5	6,7	6,1	7,3	7,1	
По рублевым жилищным кредитам	7,7	8,0	8,1	8,1	7,8	7,5	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,2	7,2	
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,5	6,1	5,6	4,6	4,2	
Кредитование экономики (в % от исключением валютной переоценки)														
Кредит экономике	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	16,2	15,2	15,1	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4
Потребительские кредиты	9,1	12,0	18,2	15,5	20,0	19,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	16,9	13,7	7,5
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % п/п)	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	14,4	3,7	-8,3	3,6	108,5	43,2	

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 18 по 24 июня 2022 г. после двух недель дефляции цены не изменились. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 16,22% г/г.

Продолжается снижение цен в сегменте продовольственных товаров (-0,30%), где сохраняются высокие темпы удешевления овощей и фруктов. В сегменте непродовольственных товаров рост цен оклонулевой (+0,04%). Цены на бензин продолжили снижаться (шестнадцатую неделю подряд). На услуги рост цен ускорился из-за сезонного удорожания туристических услуг.

Потребительская инфляция с 18 по 24 июня

1. За неделю с 18 по 24 июня цены не изменились (0,00% после -0,12% и -0,14% двумя неделами ранее). В годовом выражении инфляция по состоянию на 24 июня снизилась до 16,22% г/г (на 17 июня: 16,42% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,30% после -0,25% неделе ранее за счет ускорившегося удешевления плодовоовощной продукции (-3,94% после -2,46%). При этом на прочее продовольствие темпы роста цен увеличились (0,22% после 0,07%) из-за возобновления либо ускорения роста цен на отдельные продукты питания (мясопродукты, молочная продукция, хлебобулочные и кондитерские изделия). Вместе с тем яйца и сахар продолжили дешеветь, а на макаронные и крупяные изделия снижение цен возобновилось.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены незначительно выросли (+0,04%). Вместе с тем продолжается дефляция по широкому перечню товарных групп (электро- и бытовые приборы, медикаменты, строительные материалы, легковые автомобили). Цены на автомобильный бензин продолжают снижаться шестнадцатую неделю подряд.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг после двух недель дефляции рост цен ускорился (0,79% после -0,38% и -0,05% соответственно) в связи с сезонным удорожанием стоимости авиабилетов и санаторно-оздоровительных услуг.

Мировые рынки

5. На неделе с 17 по 24 июня на мировых рынках продовольствия снижение цен ускорилось (-5,8% после -2,0% неделей ранее).

В годовом выражении в июне рост цен сохранился на высоких уровнях и составил 25,5% г/г.

6. На отчетной неделе снизилась стоимость всех основных групп продовольственных товаров. Ускорилось падение цен на пшеницу в США (-10,7%) и Франции (-8,2%), уменьшились котировки кукурузы (-4,4%). Цены на сахар-сырец снижаются пятую неделю подряд (-1,2%). Продолжило дешеветь соевое масло (-5,5%). Незначительно снизилась стоимость говядины (-0,3%) и свинины (-0,1%).

7. На мировом рынке удобрений на отчетной неделе цены увеличились на 3,4% (-1,6% неделей ранее). В годовом выражении в июне прирост цен составил 23,7% г/г.

Ценовая динамика была обусловлена удорожанием азотных удобрений на 8,5%. При этом стоимость смешанных удобрений скорректировалась вниз на -1,7%.

8. На мировом рынке черных металлов продолжается снижение цен (-4,5% после -5,5% неделей ранее): железная руда (-10,7%), металлический лом (-2,7%), арматура (-2,0%) и прокат (-2,5%). В годовом выражении в июне черные металлы подешевели на 18,0% г/г.

Схожая динамика наблюдается на рынке цветных металлов (-7,0% после -5,9% неделей ранее). Наиболее сильно снизилась стоимость никеля (-12,7%) и меди (-6,5%). Цены на алюминий снижались более умеренно (-1,7%). В годовом выражении в июне рост цен на цветные металлы составил 17,0% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 18 ПО 24 ИЮНЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 24 июня							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	18 - 24 июн	11 - 17 июн	на 24 июня (с нач. года)	май (м/м)	
Индекс потребительских цен	100,0	16,22	-0,26	0,00	-0,12	11,51	0,12	0,69
Продовольственные товары	38,1	18,10	-1,02	-0,30	-0,25	12,63	0,60	0,64
- без плодоовощной продукции	33,5	19,41	0,42	0,22	0,07	12,67	1,04	0,40
- плодоовощная продукция	4,6	9,73	-10,38	-3,94	-2,46	12,33	-2,21	2,35
Непродовольственные товары	35,6	18,55	0,03	0,04	0,01	13,41	-0,09	0,68
- без бензина	31,3	20,49	0,05	0,05	0,01	15,22	-0,08	0,69
- бензин автомобильный	4,4	4,70	-0,10	-0,03	-0,03	0,40	-0,18	0,58
<i>Услуги (туристические и регулируемые)*</i>	<i>13,3</i>	<i>9,21</i>	<i>0,67</i>	<i>0,79</i>	<i>-0,38</i>	<i>2,54</i>	<i>-0,49</i>	<i>0,96</i>
<i>Услуги (май)</i>	<i>26,3</i>	<i>10,03</i>	-	-	-	-	-0,32	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Баранина	0,1	10,74	0,78	0,35	0,12	9,12	0,99	1,86
Говядина	0,7	24,17	0,24	0,22	0,08	14,03	0,94	0,57
Куры	1,0	13,27	-0,49	-0,15	0,06	2,77	-0,83	0,05
Свинина	0,8	8,66	-1,30	-0,43	-0,14	0,65	-0,97	0,87
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Рис	0,2	40,94	1,60	0,41	0,38	30,29	2,37	0,23
Хлеб	0,7	17,75	0,60	0,27	0,09	11,08	1,02	0,54
Пшено	0,0	11,88	-0,24	-0,11	-0,02	9,42	0,86	-0,08
Мука	0,8	26,30	-0,03	-0,24	0,10	14,80	0,62	0,04
Крупа гречневая	0,2	38,34	-1,25	-0,34	-0,30	19,22	0,65	1,72
Прочие продовольственные товары								
Соль	0,1	34,36	0,71	0,40	-0,02	29,20	3,31	0,36
Молоко	1,0	23,23	-0,51	0,10	-0,17	13,60	0,92	0,41
Чай	0,2	27,15	-0,08	0,05	0,32	23,61	1,93	0,29
Масло подсолнечное	0,4	17,13	-0,12	0,01	-0,03	13,24	1,81	0,46
Рыба	0,2	7,41	-0,04	-0,04	0,15	6,53	0,52	0,96
Масло сливочное	0,7	26,14	0,18	-0,05	0,11	15,07	0,63	0,36
Яйца	0,6	6,08	-2,70	-0,46	-0,61	-13,86	-11,62	-12,22
Вермишель	0,1	27,43	-0,50	-0,48	0,36	15,90	0,04	0,13
Сахар	0,4	50,14	-6,30	-2,63	-2,01	37,13	-3,26	0,81
Детское питание								
Консервы мясные	0,01	20,86	0,79	0,19	-0,03	14,69	1,66	1,26
Консервы овощные	0,02	24,67	0,58	0,11	0,21	18,41	1,56	0,35
Консервы фруктово-ягодные	0,03	21,63	-0,15	-0,43	0,30	15,65	1,93	0,67
Смеси сухие молочные	0,05	18,73	-0,09	-0,56	-0,18	16,80	3,50	0,45
Плодоовощная продукция								
Огурцы	0,6	-6,94	-13,12	0,69	-0,14	-37,92	-25,06	-21,76
Яблоки	0,6	24,53	1,11	-0,43	0,27	40,94	5,46	0,81
Морковь	0,1	-17,35	-8,65	-3,78	-1,99	44,51	-1,68	37,04
Лук	0,1	39,74	-8,65	-5,43	-2,09	69,23	9,89	2,14
Картофель	0,4	6,06	-4,98	-5,69	-0,24	33,30	9,97	20,30
Томаты	0,5	9,60	-23,36	-5,77	-6,49	-10,92	-14,07	-16,21
Капуста	0,2	33,74	-27,96	-13,57	-9,72	-1,46	-17,79	14,27
Отдельные непродовольственные товары								
Автомобиль иностранный	2,4	47,78	0,02	0,01	-0,03	38,67	0,39	1,29
Медикаменты	2,2	10,74	-0,56	-0,02	-0,21	12,47	-1,09	0,17
Бензин	4,4	4,70	-0,10	-0,03	-0,03	0,40	-0,18	0,58
Автомобиль отечественный	0,9	43,49	-0,12	-0,12	0,00	28,49	0,01	0,01
Строительные материалы	1,2	-	-4,21	-1,27	-1,10	0,29	-0,40	6,75

*по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 17 ПО 24 ИЮНЯ

	2022 г.										21/20
	с начала июня	24.06.2022	17.06.2022	17 - 24 июня	10 - 17 июня	июнь (с нач. года)	июнь (г/з)	июнь (м/м)	май (м/м)		
Продовольствие											
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-20,0	339	380	-10,7	-3,4	19,9	56,5	-8,9	7,0	27,7	
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-14,0	377	411	-8,2	-0,2	19,1	61,6	-6,4	2,7	28,9	
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,3	295	309	-4,4	1,5	26,5	13,2	-3,2	0,0	60,0	
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-5,4	544	561	-3,2	-0,5	9,4	27,9	4,2	-0,2	25,4	
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-6,3	405	410	-1,2	-1,4	-2,7	9,7	-2,3	-1,7	38,6	
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,3	592	625	-5,4	-2,5	21,2	16,3	2,0	-0,6	44,4	
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-12,8	1538	1627	-5,5	-8,7	23,9	19,0	-5,7	4,5	85,1	
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-26,6	684	804	-14,9	-6,9	-14,6	17,2	-10,0	5,5	75,0	
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-18,6	1400	1558	-10,1	-1,7	7,3	50,2	-1,6	0,4	69,8	
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,0	3803	3813	-0,3	-0,9	3,4	12,5	9,1	1,0	10,8	
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,7	2446	2447	-0,1	3,0	36,2	-3,6	4,3	1,1	53,3	
Индекс продовольственных цен ФАО											
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,6	-	
т/г	-	-	-	-	-	-	-	-	22,8	28,1	
Удобрения											
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	3,3	790	804	-1,7	2,4	9,2	26,8	-1,0	-17,4	92,1	
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-5,7	538	496	8,5	-5,6	-29,7	20,6	-16,9	-21,5	113,3	
Черные и цветные металлы											
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	-15,0	111	125	-10,7	-9,1	5,1	-29,0	3,9	-12,7	12,4	
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-23,0	373	383	-2,7	-3,0	-20,3	-20,1	-19,8	-20,5	63,0	
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-15,7	679	693	-2,0	-3,1	-3,0	-2,2	-13,0	-12,8	53,9	
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-9,0	678	695	-2,5	-5,6	-11,3	-20,9	-5,3	-10,5	71,9	
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-15,0	2456	2498	-1,7	-6,8	-12,5	7,0	-8,5	-12,0	43,5	
Медь (фьючерс LME), долл./т	-12,2	8381	8962	-6,5	-5,1	-13,8	-4,3	-1,6	-7,7	50,2	
Никель (фьючерс LME), долл./т	-23,5	22400	25669	-12,7	-5,9	7,9	48,2	-6,2	-14,2	33,3	

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволяют рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://minfin.gov.ru/ru/performace/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,

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 2022г. в % к апрелю 2021г.	Январь-апрель 2022г. в % к январю-апрелю 2021г.	
	Май 2022г.	Май 2022г. в % к маю 2021г.	Январь-май 2022г. в % к январю-маю 2021г.	Справочно январь-май 2021г. в % к январю-маю 2020г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		109,5	108,2	
Индекс промышленного производства ¹⁾	96,7		104,9	106,4
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования ²⁾ , тыс. м ² общей площади	31,1	144,6	242,8	в2,2р
Грузооборот автомобильного транспорта ³⁾ , млн т-км	333,6	54,7	2013,4	73,0
Пассажирооборот автомобильного транспорта, млн пасс.-км	25,5	96,9	111,7	93,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	17942,8	92,9	85772,5	98,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	3444,9	99,4	17482,9	101,4
Индекс потребительских цен		117,1		114,1
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг), реализованных на внутреннем рынке	118,5		118,4	112,0
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	4,2	60,1		

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⁾ 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».

³⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

Основные экономические и социальные показатели

	Апрель 2022г.	Апрель 2022г. в % к апрелю 2021г.	Январь- апрель 2022г.	Январь- апрель 2022г. в % к январю- апрелю 2021г.	<u>Справочно</u> <u>январь- апрель</u> <u>2021г.</u> <u>в % к</u> <u>январю- апрелю</u> <u>2020г.</u>
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	39500,3	108,0	37911,9	110,7	107,7
реальная		91,6		97,7	101,5

Источник: [https://smi.gks.ru/storage/mediabank/dokl_05sayt\(1\).pdf](https://smi.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 оказывается 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 правительственные и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором

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

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

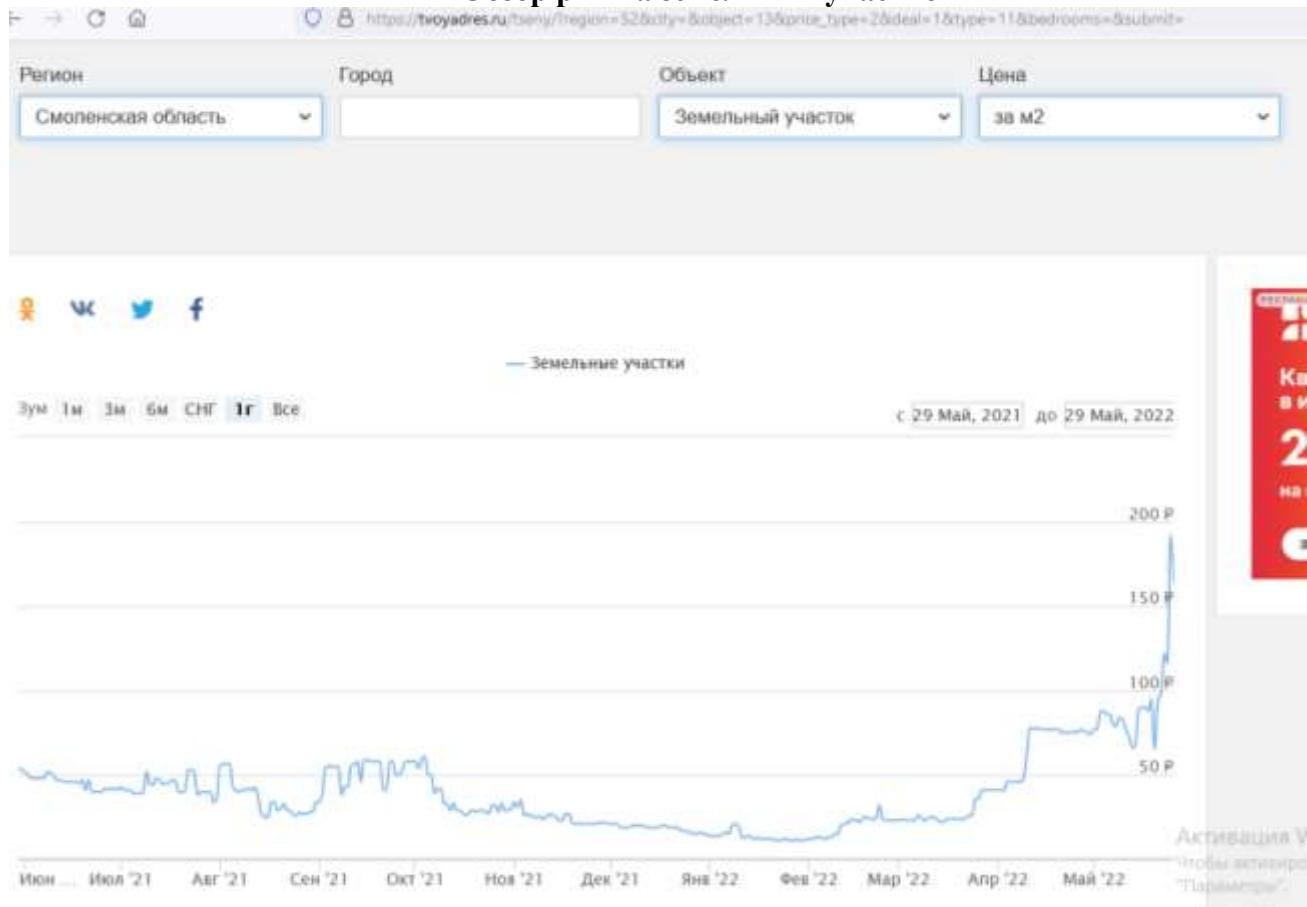
Объектом оценки является: 1 Земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

Объект оценки расположен: Смоленская область, р-н. Кардымовский, коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита. На участке находятся залежи песка.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для сельскохозяйственного производства с возможностью добывания песка. На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Смоленская область, р-н. Кардымовский, далее проводится исследование рынка земельных участков в Смоленской области.

Обзор рынка земельных участков



Управление Росреестра по Смоленской области информирует. По результатам мониторинга земель Смоленской области в 2020 году более 80% общей площади земель Смоленской области занимают земли лесного фонда и земли сельскохозяйственного назначения.

Общая площадь земель Смоленской области составляет 4977,9 тыс. га, значительную часть из которой (более 44%) занимают земли сельскохозяйственного назначения (2219,9 тыс. га). Почти 40% территории области занимают земли лесного фонда (1982 тыс. га), в то время как земли населенных пунктов занимают всего лишь около 6% общей площади Смоленской области (290,8 тыс. га). Общая площадь земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения (земли специального назначения) в 2020 году составила 72,9 тыс. га (1,5% от общей площади Смоленской области).

По сравнению с 2019 годом общая площадь земель сельскохозяйственного назначения увеличилась на 0,1 тыс. га (в 2019 году – 2219,8 тыс. га). Общая площадь земель специального назначения увеличилась на 0,6 тыс. га (в 2019 году – 72,3 тыс. га).

Заместитель руководителя Управления Ольга Нахаева прокомментировала: «Приведенные статистические данные получены по итогам реализации функции Управления по организации федерального статистического наблюдения за земельными ресурсами в Смоленской области. Сотрудниками Управления ежегодно осуществляется сбор и анализ данных по территории региона о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям».

Источник: <https://www.smoladmin.ru/press-centr/upravleniya-rosreestra-po-smolenskoj-oblasti-informiruet/bolshaya-chast-territorii-smolenskoj-oblasti-sostoit-iz-zemel-lesnogo-fonda-i-zemel-selhoznaznacheniya/>

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

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

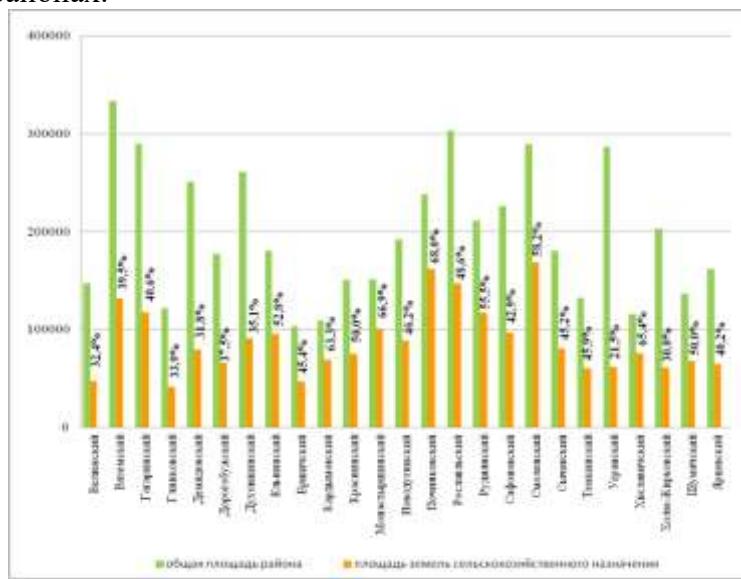


рис. 1-2. Общая площадь и земли сельскохозяйственного назначения по районам области (отношение в %)

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

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

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

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

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

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

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

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

Структура сельскохозяйственных угодий представлена на рисунке 1-7.

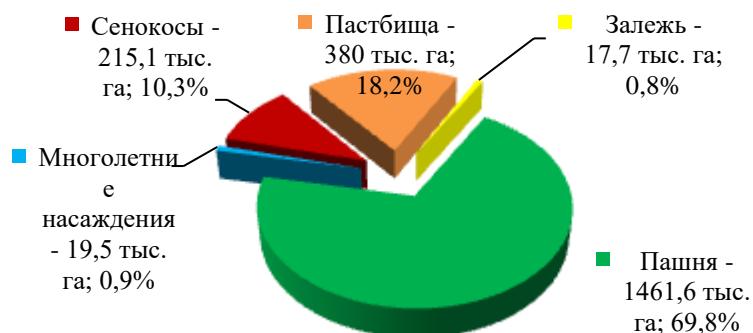


рис. 1-7. Структура сельскохозяйственных угодий Смоленской области

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

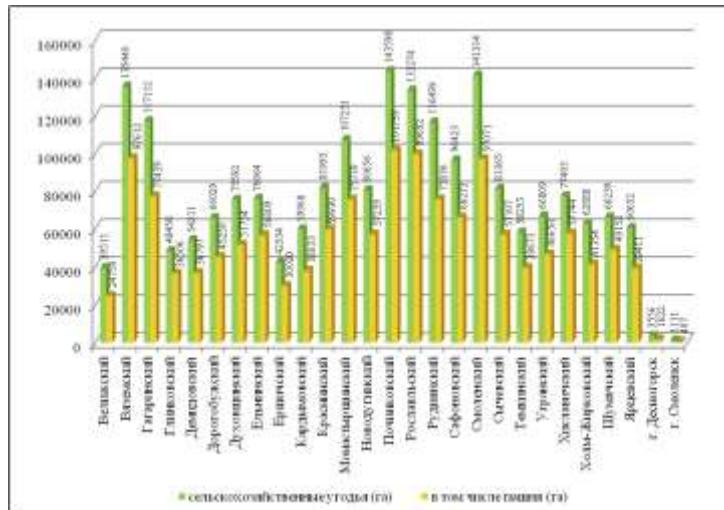


рис.1-8. Распределение сельскохозяйственных угодий по районам области

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

Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения на 1 января 2019 года составила 2219,4 тыс. га. Значительная их часть – 909,3 тыс. га или 41% находится в

государственной и муниципальной собственности: из них 62,6 тыс. га – в собственности Российской Федерации; 65 тыс. га – в собственности Смоленской области; 59,5 тыс. га – в муниципальной собственности.

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

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

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

Использование земель для сельскохозяйственного производства в 2018 году проводилось предприятиями и организациями различных организационно-правовых форм. Вне зависимости от форм хозяйствования функционировали сельскохозяйственные предприятия и организации, которые осуществляли свою деятельность на землях различных форм собственности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Земли, занимаемые индивидуальными предпринимателями, не образовавшими крестьянское (фермерское) хозяйство, составили 8,9 тыс. га, из которых 2,8 тыс. га находятся в

частной собственности и 6,1 тыс. га – в государственной и муниципальной собственности, предоставленной им в аренду.

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

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

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

Таблица 2 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	150 000	37 000	190 000	120 000	46 000
Цена предложения, рублей	5 000 000	25 117 400	1 200 000	77 900 000	200 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Смоленская область, Дорогобужский район, деревня Лукьяненки	Смоленская область, Кардымовский район, Мольково деревня, ул. 3-я Молодежная	деревня, Кардымовский район, Смоленская область, Нетризово, Заднепровский	Смоленская область, Смоленский район, Перфилово деревня	Смоленская область, деревня Жуково
Описание	Земельный участок в размере 14800 кв. метров из общей площади 21772800 кв. метров , расположен Т.О.О "Шульгинский", Коллективно-долевая собственность - Земли с/х назначения Приватизирован	Продам землю под Смоленском, площадью 370 соток. Земля в собственности у физического лица. Дополнительная информация по телефону.	Кардымовский р-н, в районе д.Нетризово. Участок под сельхозугодия, промназначения. Хорошее местоположение, примыкает в автодороге. Вода, газ, электричество по границе участка.	Продам земельный участок 12 Га правильной формы. От центра Смоленска 25 км. на автомобиле по окружной дороге . Земли населенных пунктов. Собственник. Звоните ,отвечу на все интересующие ,Вас вопросы . Реальному покупателю , не большая скидка.	Земельный участок 4,6 гектар сельскохозяйственных земель в районе д. Лентево Смоленского района(14 км от г. Смоленска, 4 км от трассы Москва-Минск), расположен прямо на автодороге Жуково- Захарино, кадастровый номер 67:18:0020201:3103, продам для использования в коммерческих целях: строительство придорожного сервиса, автобазы, турбазы. Отличное место для работы и отдыха, ижс, строительства фермы, транспортная доступность, участок на возвышенности, рядом хвойный лес, напротив озера ледникового происхождения Пенеснарь (федеральная собственность), в районе расположено 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-dorogobuzh-170755735	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/194711984/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-smolensk-134432079	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/193981906/	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_704042560
Цена за 1 кв.м.. рублей	33,33	668,02	6,32	649,17	4,35

Наименование	Аналог № 6	Аналог №7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	2 410 000	20 000	40 000	10 000	50 000
Цена предложения, рублей	16 000 000	2 500 000	6 800 000	3 050 000	200 000
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, Кардымовский район, деревня Смогири	Смоленская область, Кардымовский район, деревня Лешенки	Смоленская область, Смоленский район, поселок Борок	Смоленская область, Кардымовский район, деревня Варваровщина, Кардымово
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 Сударыня). 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>участок 2 га на трассе Москва-Минск 130 м южнее д.Смогири-есть съезд с трассы, коммуникации рядом-газ и электричество на участке, можно использовать для бизнеса-автозаправка,стоянка ,кафе и пр.</p>	<p>Продаём земельный участок площадью 400 соток в 10 минутах езды от райцентра - г. Кардымово. Расстояние до Смоленска 37 км. В дали от промышленных объектов и оживленных трасс. По участку проходит линия собственных внутренних сетей с комплексной трансформаторной подстанцией наружной установки напряжением 6(10)/0,4 кВА мощностью от 25 до 650 кВА, подключение официально, в собственности. Участок расположен вдоль каскада вычищенных прудов.</p> <p>Большая часть земельного участка представляет собой обрабатываемые, свободные от сорных кустарников и деревьев ровные площади без оврагов и низин. Идеальное место для выращивания ягод промышленных сортов и организации переработки (малины, клубники, смородины и др.), а также для ведения садоводства, растениеводства, устройства пастбищ. Пруды наводнены разведенной рыбой (карп, щука, белый амур, карась). Площадь имеющейся водной глади более 3,5 Га. Имеется искусственная дамба, регулирующая уровень воды в прудах, с возможностью увеличения площади водной глади.</p> <p>Водонаполнение обеспечивается природными подземными ключами. Окружены природным экологически чистым лесным массивом, в т.ч. охотхозяйством «Днепровские зори». Подъезд к участку представляет собой твердый грунт. Обременения отсутствуют, все документы к сделке готовы.</p>	<p>Продам(или обменяю на квартиру) земельный участок вместе с озером кадастровые номера: 67:18:0040201:1799,67:18:0040201:1800,67:18:0040201:1801,67:18:0040201:1802.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 Катынского мемориала 700 метров.</p> <p>Рассматриваем различные виды и формы реализации объекта:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)продажа с рассрочкой платежа 2)единовременная продажа 3)приглашаем инвесторов для совместного участия в проектах <p>Готовы принимать, рассматривать и обсуждать любые предложения адекватного и разумного характера. Обоснованный торг уместен.Более детальные вопросы по телефону,торг на месте.</p>	<p>На участке находится небольшое ключевое озеро, растёт поросль молодых деревьев. Вокруг участка лес. Хорошее место для охотугодья, для пасеки, для пилорамы и различных сельхоз нужд.</p> <p>К участку подведены опоры ЛЭП. Ранее на участке стоял дом и сельхоз постройки. Участок расположен на 7 км автодороги, идущей от трассы Москва-Минск в сторону Кардымово, не доезжая Варваровщины.</p>
Источник	https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/206730893/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yarstsevo-164881536	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kardymovo-5138552928	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-smolensk-2900906436	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kardymovo-4346820257
Цена за 1 кв.м.. рублей	6,64	125	170	305	4,00
Диапазон цен на сельскохозяйственные земли Смоленской области в районе расположения объекта оценки составляет: от 4,00 до 649,17 рублей за кв. м.					

Обзор рынка нерудных материалов



**НЕРУДНЫЕ
МАТЕРИАЛЫ**

Анализ рынка нерудных материалов России

Март 2021

СМ PRO

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НСМ

Основные параметры рынка НСМ РФ в 2020-2021 гг.

Показатель	мар.21	фев.21	Δ, %	мар.21	мар.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Производство, тыс. куб. м	31 152	24 664	+26,3%	31 152	34 560	-9,9%	80 935	90 400	-10,5%
Импорт, тыс. куб. м	264	254	+3,8%	264	427	+38,2%	729	1 059	-31,1%
Экспорт, тыс. куб. м	15	30	-50,4%	15	42	-64,3%	76	101	-25,2%
Потребление, тыс. куб. м	31 401	24 889	+26,2%	31 401	34 945	-10,1%	81 589	91 358	-10,7%
Ж/Д поставки, руб./куб. м	6 135	5 145	+19,2%	6 135	7 333	+16,3%	16 407	18 653	-13,0%
Цены производителей, руб./куб. м без НДС и доставки	419	418	+0,2%	419	415	+1,0%	1 233	1 261	-2,3%
Цены приобретения, руб./куб. м с НДС и доставкой	921	929	-0,9%	921	1 055	+12,7%	880	1 014	+13,2%
Объем рынка, млрд руб.	28,9	23,1	+25,0%	28,9	36,9	+21,6%	71,1	92,5	+22,5%

В марте 2021 года производство НСМ в РФ понизилось к Марти 2020 года на 9,9% и составило 2,7 тыс. куб. м. Снижение производства в январе-марте 2021 года к январю-марти 2020 года – 10,5% до 80 935 тыс. куб. м.

Ж/Д перевозки НСМ в РФ в марте 2021 года уменьшились на 16,3% к соответствующему месяцу прошлого года до 6 135 тыс. куб. м. Ж/Д перевозки НСМ в РФ в январе-марте 2021 года уменьшились на 13,0% к соответствующему периоду прошлого года до 16 407 тыс. куб. м.

Импорт НСМ в РФ в марте 2021 года уменьшился на 38,2% к соответствующему месяцу прошлого года до 264 тыс. куб. м. Объем автоза НСМ в РФ в январе-марте 2021 года уменьшился на 31,1% к январю-марти прошлого года и составил 729 тыс. куб. м.

Экспорт НСМ из РФ в марте 2021 года к марта 2020 года уменьшился на 54,3% до 15 тыс. куб. м. Объем вывоза НСМ из РФ за период января-март 2021 года к январю-марти 2020 года уменьшился на 25,2% до 76 тыс. куб. м.

Снижение потребления НСМ в марте 2021 года к марта 2020 году – 10,1% до 31 401 тыс. куб. м. Снижение потребления в январе-марте 2021 года к январю-марти 2020 года – 10,7% до 81 589 тыс. куб. м.

Основные параметры рынка песка РФ в 2020-2021 гг.

Показатель	мар.21	фев.21	Δ, %	мар.21	мар.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Производство, тыс. куб. м	10 858	8 710	+24,7%	10 858	13 172	-17,6%	30 242	33 084	-8,5%
Импорт, тыс. куб. м	11	12	-7,9%	11	10	+8,8%	31	29	+5,4%
Экспорт, тыс. куб. м	5	6	-16,7%	5	4	+16,4%	15	10	+56,8%
Потребление, тыс. куб. м	10 864	8 716	+24,6%	10 864	13 177	-17,8%	30 257	33 084	-8,5%
Ж/Д поставки, тыс. куб. м	180	102	+76,4%	180	143	+26,2%	415	423	-1,9%
Цены производителей, руб./куб. м без НДС и доставки	162	160	+1,2%	162	161	+1,0%	167	165	+1,2%
Цены приобретения, руб./куб. м с НДС и доставкой	363	428	-15,2%	363	423	-14,1%	365	416	-12,4%
Объем рынка, млрд руб.	3,9	3,7	+5,7%	3,9	5,6	+29,2%	11,0	13,8	+18,8%

Основные параметры рынка гальки, гравия, щебня и прочих НСМ РФ в 2020-2021 гг.

Показатель	мар.21	фев.21	Δ, %	мар.21	мар.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Производство, тыс. куб. м	20 293	15 954	+27,2%	20 293	21 389	-5,1%	50 694	57 336	-12,5%
Импорт, тыс. куб. м	264	243	+8,0%	264	417	+36,7%	709	1 030	-31,1%
Экспорт, тыс. куб. м	15	24	-38,2%	15	37	+60,1%	66	92	+28,3%
Потребление, тыс. куб. м	20 542	16 173	+27,0%	20 542	21 268	-5,6%	51 337	58 274	-12,9%
Ж/Д поставки, тыс. куб. м	5 955	5 043	+18,1%	5 955	7 190	+17,2%	19 991	18 480	+8,3%
Цены производителей, руб./куб. м без НДС и доставки	198	186	+6,4%	198	193	+2,6%	585	588	-0,4%
Цены приобретения, руб./куб. м с НДС и доставкой	585	585	0,0%	585	1 070	+45,3%	602	960	+72,2%
Объем рынка, млрд руб.	12,0	9,5	+27,1%	12,0	23,3	+48,4%	30,9	55,9	+44,8%

Основные параметры рынка щебня РФ в 2020-2021 гг.

Показатель	мар.21	фев.21	Δ, %	мар.21	мар.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Производство, тыс. куб. м	13 878	11 129	+24,7%	13 878	15 026	-5,7%	35 679	40 984	-13,9%
Импорт, тыс. куб. м	264	243	+8,0%	264	417	+36,7%	209	1 029	-31,1%
Экспорт, тыс. куб. м	15	24	-37,2%	15	37	+60,1%	65	92	+28,3%
Потребление, тыс. куб. м	14 127	11 348	+24,5%	14 127	15 406	-8,3%	36 322	41 922	-13,4%
Ж/Д поставки, тыс. куб. м	5 946	5 040	+18,0%	5 946	7 172	+17,1%	15 954	18 393	-13,3%
Цены производителей, руб./куб. м без НДС и доставки	556	558	-0,4%	556	571	-2,7%	537	567	-5,6%
Цены приобретения, руб./куб. м с НДС и доставкой	1 219	1 203	+1,3%	1 219	1 445	+15,6%	1 190	1 367	+13,7%
Объем рынка, млрд руб.	17,2	13,7	+26,2%	17,2	22,3	+22,6%	43,2	57,3	+24,6%

Анализ рынка нерудных материалов России. Март 2021

2

Август 2021

НЕРУДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Методологические пояснения: с 2020 года статистические данные по производству НСМ в Республике Карелия и Республике Коми не соответствуют действительности. Для данных субъектов используются оценочные значения CM Pro.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НСМ

Основные параметры рынка НСМ РФ в 2020-2021 гг.

Показатель	авг.21	июл.21	Δ, %	авг.21	авг.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Производство, тыс. куб. м	73 457	64 748	+13,5%	73 457	70 934	+3,6%	373 454	363 728	+2,7%
Импорт, тыс. куб. м	341	479	-28,8%	341	391	-12,8%	2 667	2 845	-6,2%
Экспорт, тыс. куб. м	34	24	+44,5%	34	29	+19,0%	216	204	+5,8%
Потребление, тыс. куб. м	73 764	65 203	+13,1%	73 764	71 296	+3,5%	375 906	366 369	+2,6%
Ж/Д поставки, тыс. куб. м	8 768	8 798	-0,3%	8 768	9 774	-10,3%	59 493	64 964	-8,4%
Цены производителей, руб./куб. м без НДС и доставки	367	392	-6,4%	367	358	+2,5%	638	636	+0,4%
Цены приобретения, руб./куб. м с НДС и доставкой	923	952	-3,0%	923	909	+1,6%	1 472	1 627	-9,5%
Объем рынка, млрд руб.	68,1	62,1	+9,7%	68,1	64,8	+5,1%	553,2	596,0	-7,2%

В августе 2021 года производство НСМ в РФ увеличилось к августу 2020 года на 3,6% и составило 73 457 тыс. куб. м. Увеличение производства в январе-августе 2021 года к январю-августу 2020 года – 2,7% до 373 454 тыс. куб. м.

ЖД-перевозки НСМ в РФ в августе 2021 года уменьшились на 10,3% к соответствующему месяцу прошлого года до 8 768 тыс. куб. м. ЖД-перевозки НСМ в РФ в январе-августе 2021 года уменьшились на 8,4% к соответствующему периоду прошлого года до 59 493 тыс. куб. м.

Импорт НСМ в РФ в августе 2021 года уменьшился на 12,8% к соответствующему месяцу прошлого года до 341 тыс. куб. м. Объем ввоза НСМ в РФ в январе-августе 2021 года уменьшился на 6,2% к январю-августу прошлого года и составил 2 667 тыс. куб. м.

Экспорт НСМ из РФ в августе 2021 года к августу 2020 года увеличился на 19,0% до 34 тыс. куб. м. Объем вывоза НСМ из РФ за период январь-август 2021 года к январю-августу 2020 года увеличился на 5,8% до 216 тыс. куб. м.

Увеличение потребления НСМ в августе 2021 года к августу 2020 года – 3,5% до 73 764 тыс. куб. м. Увеличение потребления в январе-августе 2021 года к январю-августу 2020 года – 2,6% до 375 906 тыс. куб. м.

Основные параметры рынка песка РФ в 2020-2021 гг.

Показатель	авг.21	июл.21	Δ, %	авг.21	авг.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Производство, тыс. куб. м	39 912	31 101	+28,3%	39 912	38 107	+4,7%	166 654	161 220	+3,4%
Импорт, тыс. куб. м	17	18	-6,2%	17	12	+39,1%	109	85	+28,5%
Экспорт, тыс. куб. м	8	19	-57,3%	8	6	+22,7%	54	38	+43,0%
Потребление, тыс. куб. м	39 921	31 100	+28,4%	39 921	38 113	+4,7%	166 708	161 267	+3,4%
Ж/Д поставки, тыс. куб. м	281	250	+12,5%	281	285	-1,4%	1 579	1 553	+1,7%
Цены производителей, руб./куб. м без НДС и доставки	203	200	+1,7%	203	181	+12,4%	141	175	-19,8%
Цены приобретения, руб./куб. м с НДС и доставкой	475	436	+8,9%	475	549	-13,6%	328	541	-39,2%
Объем рынка, млрд руб.	18,9	13,6	+39,8%	18,9	20,9	-9,5%	54,8	87,2	-37,2%

Основные параметры рынка гальки, гравия, щебня и прочих НСМ РФ в 2020-2021 гг.

Показатель	авг.21	июл.21	Δ, %	авг.21	авг.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Производство, тыс. куб. м	33 545	33 647	-0,3%	33 545	32 827	+2,2%	206 801	202 507	+2,1%
Импорт, тыс. куб. м	341	370	-7,8%	341	379	-10,0%	2 398	2 760	-13,1%
Экспорт, тыс. куб. м	34	24	+44,5%	34	22	+53,4%	205	166	+23,8%
Потребление, тыс. куб. м	33 852	33 993	-0,4%	33 852	33 184	+2,0%	208 994	205 102	+1,9%
Ж/Д поставки, тыс. куб. м	8 487	8 548	-0,7%	8 487	9 489	-10,6%	57 914	63 411	-8,7%
Цены производителей, руб./куб. м без НДС и доставки	233	231	+0,8%	233	207	+12,5%	335	321	+4,1%
Цены приобретения, руб./куб. м с НДС и доставкой	693	705	-1,6%	693	989	-29,9%	1 017	1 612	-36,9%
Объем рынка, млрд руб.	23,5	24,0	-2,1%	23,5	32,8	-28,5%	212,5	330,6	-35,7%

Основные параметры рынка щебня РФ в 2020-2021 гг.

Показатель	авг.21	июл.21	Δ, %	авг.21	авг.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Производство, тыс. куб. м	20 504	20 329	+0,9%	20 504	20 578	-0,4%	134 750	134 069	+0,5%
Импорт, тыс. куб. м	341	370	-7,8%	341	379	-10,0%	2 398	2 759	-13,1%
Экспорт, тыс. куб. м	34	23	+46,7%	34	22	+53,4%	206	166	+24,0%
Потребление, тыс. куб. м	20 811	20 675	+0,7%	20 811	20 934	-0,6%	136 942	136 662	+0,2%
Ж/Д поставки, тыс. куб. м	8 484	8 542	-0,7%	8 484	9 475	-10,5%	57 829	63 287	-8,6%
Цены производителей, руб./куб. м без НДС и доставки	203	200	+1,7%	203	563	-64,0%	471	561	-16,0%
Цены приобретения, руб./куб. м с НДС и доставкой	575	593	-3,1%	575	1 327	-56,7%	1 091	1 380	-20,9%
Объем рынка, млрд руб.	12,0	12,3	-2,5%	12,0	27,8	-57,0%	149,5	188,6	-20,7%

Август 2021
ПРОИЗВОДСТВО НЕРУДНЫХ МАТЕРИАЛОВ

В августе 2021 года производство нерудных строительных материалов увеличилось по отношению к августу прошлого года на 3,6% до 73,5 млн м³, в том числе производство песков природных увеличилось на 4,7% до 39,9 млн м³, производство гальки, гравия, щебеня и прочих НСМ увеличилось на 2,2% до 33,5 млн м³. Производство нерудных строительных материалов с начала 2021 года к соответствующему периоду 2020 года увеличилось на 2,7% до 373,4 млн м³.

Производство нерудных строительных материалов в РФ по видам в 2020-2021 гг., тыс. м³

Наименование продукции	авг.21	июл.21	Δ, %	авг.21	авг.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Нерудные строительные материалы	73 457	64 748	+13,5%	73 457	70 934	+3,6%	373 454	363 728	+2,7%
Пески природные	39 912	31 101	+28,3%	39 912	38 107	+4,7%	166 654	161 220	+3,4%
Галька, гравий, щебень и прочие НСМ	33 545	33 647	-0,3%	33 545	32 827	+2,2%	206 801	202 507	+2,1%

Видовая структура производства нерудных материалов в РФ в 2021 году, %



Динамика видовой структуры производства нерудных материалов в РФ в 2020-2021 гг., %



Производство нерудных строительных материалов в РФ по федеральным округам в 2020-2021 гг., тыс. м³

Регионы РФ	авг.21	июл.21	Δ, %	авг.21	авг.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Российская Федерация	73 457	64 748	+13,5%	73 457	70 934	+3,6%	373 454	363 728	+2,7%
Уральский федеральный округ	23 070	14 963	+54,2%	23 070	23 552	-2,0%	87 949	83 690	+5,1%
Центральный федеральный округ	14 021	14 168	-1,0%	14 021	12 766	+9,8%	81 108	77 541	+4,6%
Северо-Западный федеральный округ	8 198	8 327	-1,6%	8 198	8 190	+0,1%	52 095	54 518	-4,4%
Приволжский федеральный округ	9 466	8 815	+7,4%	9 466	9 001	+5,2%	43 684	42 068	+3,8%
Сибирский федеральный округ	7 709	7 251	+6,3%	7 709	7 209	+6,9%	40 931	40 564	+0,9%
Южный федеральный округ	5 704	5 735	-0,5%	5 704	4 908	+16,2%	35 940	33 337	+7,8%
Дальневосточный федеральный округ	3 704	4 036	-8,2%	3 704	3 705	-0,0%	21 301	21 803	-2,3%
Северо-Кавказский федеральный округ	1 586	1 452	+9,2%	1 586	1 602	-1,0%	10 447	10 207	+2,4%

Динамика производства нерудных материалов в РФ в 2020-2021 гг., млн м³



Доля федерального округа в общем объеме производства нерудных материалов в 2021 году, %





Август 2021

НЕРУДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОИЗВОДСТВО ПЕСКОВ ПРИРОДНЫХ

В августе 2021 года производство песков природных увеличилось по отношению к августу 2020 года на 4,7% до 39,9 млн м³, в том числе: пески строительные показали уменьшение объемов производства на 16,9% до 20,2 млн м³, пески прочие показали увеличение на 43,1% до 19,7 млн м³.

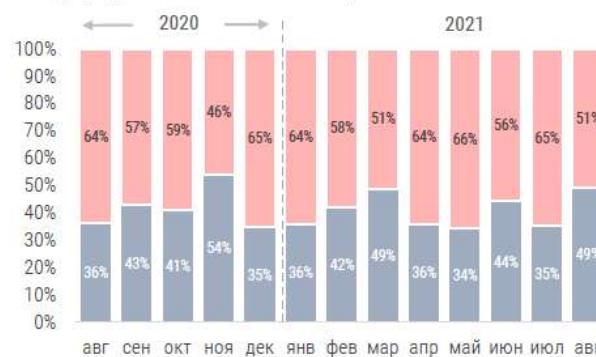
Производство песков природных в РФ по видам в 2020-2021 гг., тыс. м³

Наименование продукции	авг.21	июл.21	Δ, %	авг.21	авг.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Пески природные	39 912	31 101	+28,3%	39 912	38 107	+4,7%	166 654	161 220	+3,4%
Пески строительные	20 223	20 106	+0,6%	20 223	24 345	-16,9%	97 214	101 449	-4,2%
Прочие пески	19 689	10 995	+79,1%	19 689	13 762	+43,1%	69 440	59 771	+16,2%

Видовая структура производства песков природных в РФ в 2021 году, %



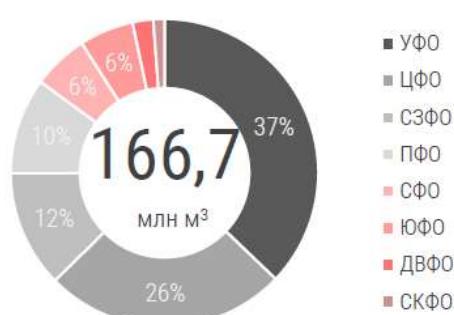
Динамика видовой структуры производства песков природных в РФ в 2020-2021 гг., %

Производство песков природных в РФ по федеральным округам в 2020-2021 гг., тыс. м³

Регионы РФ	авг.21	июл.21	Δ, %	авг.21	авг.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Российская Федерация	39 912	31 101	+28,3%	39 912	38 107	+4,7%	166 654	161 220	+3,4%
Уральский федеральный округ	19 354	11 413	+69,6%	19 354	19 812	-2,3%	61 908	57 457	+7,7%
Центральный федеральный округ	7 457	7 588	-1,7%	7 457	6 989	+6,7%	42 468	42 191	+0,7%
Северо-Западный федеральный округ	3 340	3 497	-4,5%	3 340	3 152	+6,0%	20 495	22 310	-8,1%
Приволжский федеральный округ	4 076	3 787	+7,6%	4 076	3 475	+17,3%	16 918	14 738	+14,8%
Сибирский федеральный округ	2 770	2 252	+23,0%	2 770	2 195	+26,2%	9 781	10 532	-7,1%
Южный федеральный округ	1 568	1 491	+5,2%	1 568	1 451	+8,1%	9 508	8 180	+16,2%
Дальневосточный федеральный округ	944	811	+16,4%	944	741	+27,5%	3 629	3 884	-6,5%
Северо-Кавказский федеральный округ	402	262	+53,1%	402	291	+37,9%	1 947	1 929	+0,9%

Динамика производства песков природных в РФ в 2020-2021 гг., млн м³

Доля федерального округа в общем объеме производства песков природных в 2021 году, %



Август 2021

НЕРУДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОИЗВОДСТВО ГРАНУЛ, КРОШЕК, ПОРОШКОВ, ГАЛЬКИ, ГРАВИЯ И ЩЕБНЯ

Производство щебня, гравия, гальки и прочих нерудных материалов в августе 2021 года увеличилось на 2,2% по сравнению с августом прошлого года до 33,5 млн м³. С начала 2021 года производство увеличилось на 2,1% к аналогичному периоду прошлого года до 206,8 млн м³.

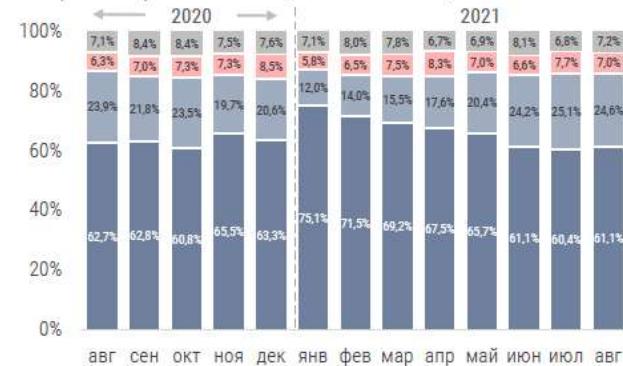
Производство гальки, гравия, щебня и прочих НСМ в РФ по видам в 2020-2021 гг., тыс. м³

Наименование продукции	авг.21	июл.21	Δ, %	авг.21	авг.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Галька, гравий, щебень и прочие НСМ	33 545	33 647	-0,3%	33 545	32 827	+2,2%	206 801	202 507	+2,1%
Щебень	20 504	20 329	+0,9%	20 504	20 578	-0,4%	134 750	134 069	+0,5%
Смеси песчано-гравийные	8 255	8 449	-2,3%	8 255	7 862	+5,0%	42 216	40 648	+3,9%
Камень природный дробленый	2 365	2 580	-8,3%	2 365	2 055	+15,1%	14 766	13 961	+5,8%
Гранулы каменные, крошка и порошок	1 141	1 190	-4,1%	1 141	976	+16,9%	6 653	5 774	+15,2%
Гравий	960	903	+6,3%	960	1 036	-7,3%	5 674	6 198	-8,5%
Галька	1	1	+16,7%	1	5	-86,4%	8	39	-80,5%
Прочее	320	195	+63,6%	320	316	+1,1%	2 734	1 818	+50,4%

Видовая структура производства гальки, гравия, щебня и прочих НСМ в РФ в 2021 году, %



Динамика видовой структуры производства гальки, гравия, щебня и прочих НСМ в РФ в 2020-2021 гг., %



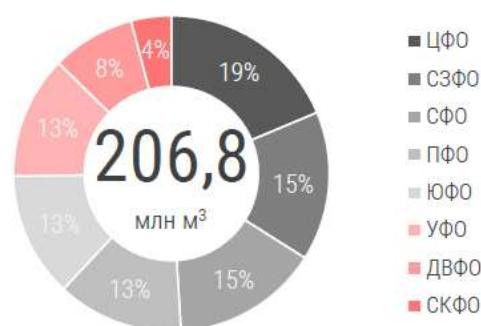
Производство гальки, гравия, щебня и прочих НСМ в РФ по федеральным округам в 2020-2021 гг., тыс. м³

Регионы РФ	авг.21	июл.21	Δ, %	авг.21	авг.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Российская Федерация	33 545	33 647	-0,3%	33 545	32 827	+2,2%	206 801	202 507	+2,1%
Центральный федеральный округ	6 564	6 580	-0,2%	6 564	5 776	+13,6%	38 640	35 350	+9,3%
Северо-Западный федеральный округ	4 857	4 830	+0,6%	4 857	5 038	-3,6%	31 600	32 208	-1,9%
Сибирский федеральный округ	4 939	4 999	-1,2%	4 939	5 014	-1,5%	31 150	30 031	+3,7%
Приволжский федеральный округ	5 389	5 028	+7,2%	5 389	5 527	-2,5%	26 766	27 331	-2,1%
Южный федеральный округ	4 136	4 244	-2,6%	4 136	3 457	+19,6%	26 432	25 157	+5,1%
Уральский федеральный округ	3 715	3 551	+4,6%	3 715	3 740	-0,7%	26 041	26 233	-0,7%
Дальневосточный федеральный округ	2 760	3 225	-14,4%	2 760	2 965	-6,9%	17 672	17 920	-1,4%
Северо-Кавказский федеральный округ	1 184	1 190	-0,5%	1 184	1 311	-9,7%	8 500	8 278	+2,7%

Динамика производства гальки, гравия, щебня и прочих НСМ в РФ в 2020-2021 гг., млн м³



Доля федерального округа в общем объеме производства гальки, гравия, щебня и прочих НСМ в РФ в 2021 году, %





Август 2021

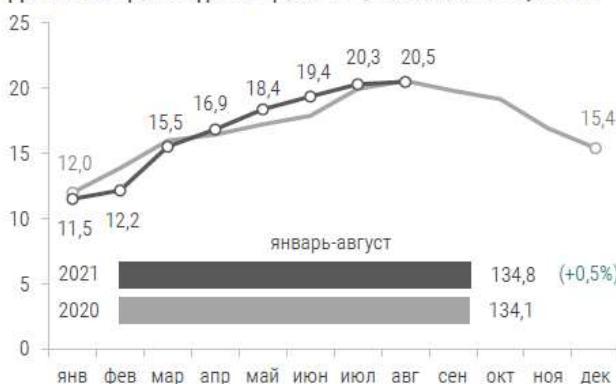
НЕРУДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОИЗВОДСТВО ЩЕБНЯ

Производство щебня в августе 2021 года уменьшилось к августу прошлого года на 0,4% до 20,5 млн м³. За период с начала 2021 года производство увеличилось до 134,8 млн м³, увеличение составило 0,5%.

Производство щебня в РФ по федеральным округам в 2020-2021 гг., тыс. м³

Регионы РФ	авг.21	июл.21	Δ, %	авг.21	авг.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
Российская Федерация	20 504	20 329	+0,9%	20 504	20 578	-0,4%	134 750	134 069	+0,5%
Северо-Западный федеральный округ	3 581	3 637	-1,5%	3 581	3 847	-6,9%	24 550	25 105	-2,2%
Центральный федеральный округ	3 685	3 462	+6,4%	3 685	3 447	+6,9%	22 263	21 948	+1,4%
Сибирский федеральный округ	3 207	3 341	-4,0%	3 207	3 279	-2,2%	22 054	20 871	+5,7%
Уральский федеральный округ	2 988	2 885	+3,6%	2 988	3 010	-0,7%	21 432	21 421	+0,1%
Южный федеральный округ	2 829	2 784	+1,6%	2 829	2 599	+8,8%	18 060	18 450	-2,1%
Приволжский федеральный округ	2 551	2 462	+3,6%	2 551	2 502	+2,0%	15 585	15 108	+3,2%
Дальневосточный федеральный округ	1 214	1 317	-7,8%	1 214	1 239	-2,0%	7 561	7 359	+2,7%
Северо-Кавказский федеральный округ	449	441	+1,7%	449	654	-31,4%	3 245	3 806	-14,7%

Динамика производства щебня в РФ в 2020-2021 гг., млн м³

Доля федерального округа в общем объеме производства щебня в РФ в 2021 году, %

Топ 10 субъектов. Объем производства щебня в 2020-2021 гг., тыс. м³

Субъект РФ	с нач.21	с нач.20	Δ	Δ, %
Топ-10, в т.ч.	78 810	78 148	+663	+0,8%
Свердловская область	13 039	11 614	+1 425	+12,3%
Ленинградская область	11 649	12 119	-470	-3,9%
Ростовская область	11 398	12 205	-807	-6,6%
Республика Карелия	9 356	9 382	-26	-0,3%
Челябинская область	7 540	8 661	-1 121	-12,9%
Новосибирская область	7 107	6 436	+671	+10,4%
Кемеровская область	6 039	4 986	+1 053	+21,1%
Красноярский край	4 375	4 617	-242	-5,3%
Воронежская область	4 223	3 843	+380	+9,9%
Тульская область	4 084	4 284	-201	-4,7%
Прочие регионы	55 930	55 913	+18	+0,0%
Итого по РФ	134 741	134 060	+680	+0,5%

Топ 10 субъектов. Доля в общем объеме производства щебня в 2021 году, %



Объемы производства в десяти лидирующих субъектах в январе-августе 2021 года увеличились по отношению к январю-августу 2020 года на 0,8% до 78,8 млн м³. Наибольший рост производства показала Свердловская область – 12,3%, наибольшее снижение зафиксировано в Челябинской области – 12,9%.



Анализ рынка нерудных материалов России

СМ PRO

Август 2021

**НЕРУДНЫЕ
МАТЕРИАЛЫ**

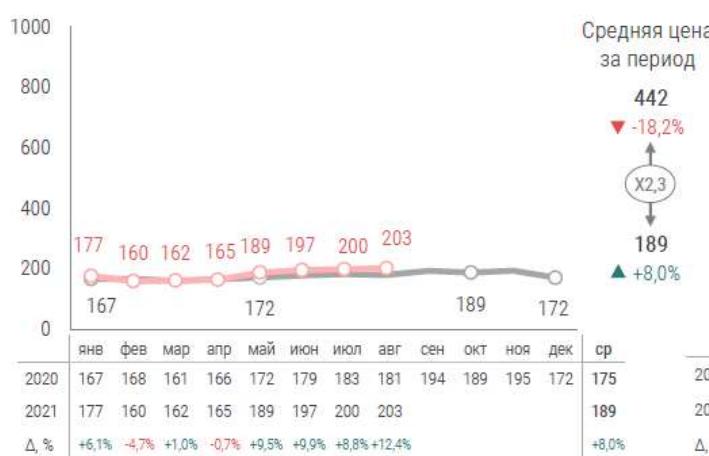
ЦЕНЫ НА ПЕСКИ ПРИРОДНЫЕ

— 2020 — 2021

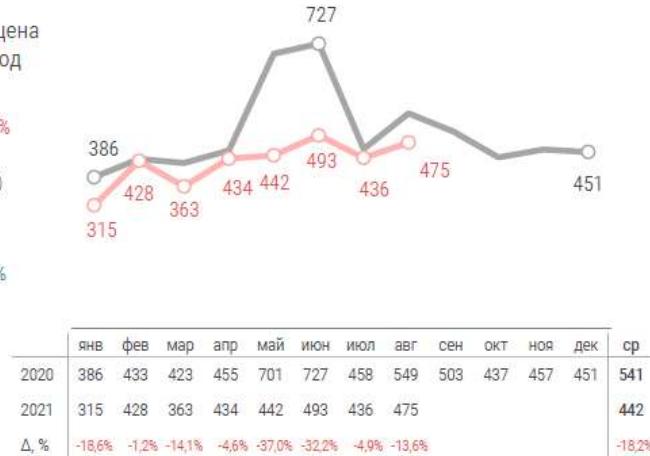
За январь-август 2021 года средняя цена производителей песков природных составила 189 руб./м³ без НДС и доставки, что на 8,0% больше значения аналогичного периода прошлого года. Средняя цена приобретения за январь-август 2021 года уменьшилась на 18,2% до 442 руб./м³ с НДС и доставкой.

Таким образом, доля транспортной составляющей + налоги в цене природных песков для конечного потребителя уменьшилась на 10,4 п.п. с 67,6% в 2020 году до 57,2% в 2021 году.

Цена производителей песка в РФ в 2020-2021 гг., руб./м³ без НДС и доставки



Цена приобретения песка в РФ в 2020-2021 гг., руб./м³ с НДС и доставкой

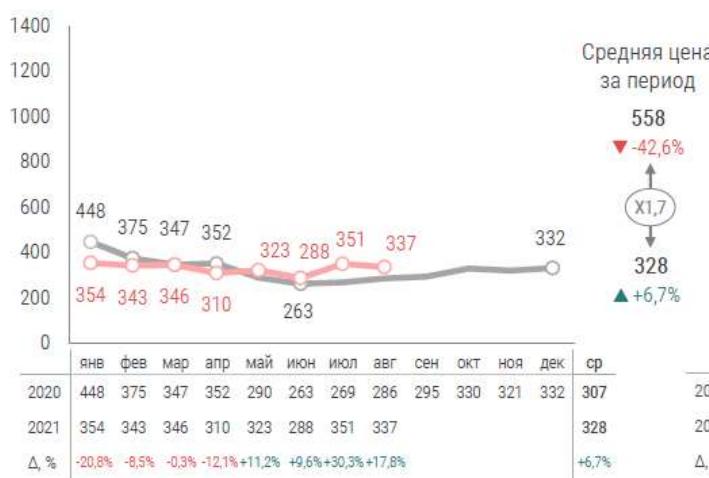


ЦЕНЫ НА СМЕСИ ПЕСЧАНО-ГРАВИЙНЫЕ

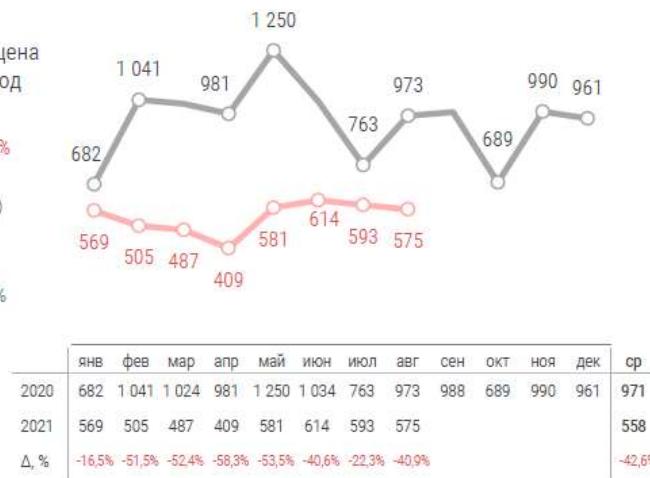
За январь-август 2021 года средняя цена производителей ПГС составила 328 руб./м³ без НДС и доставки, что на 6,7% больше значения прошлого года. Средняя цена приобретения за январь-август 2021 года уменьшилась на 42,6% до 55 руб./м³ с НДС и доставкой.

Таким образом, доля транспортной составляющей + налоги в цене ПГС для конечного потребителя уменьшилась на 27,1 п.п. с 68,3% в 2020 году до 41,2% в 2021 году.

Цена производителей ПГС в 2020-2021 гг., руб./м³ без НДС и доставки



Цена приобретения ПГС в РФ в 2020-2021 гг., руб./м³ с НДС и доставкой





Анализ рынка нерудных материалов России

СМ PRO

Август 2021

**НЕРУДНЫЕ
МАТЕРИАЛЫ**

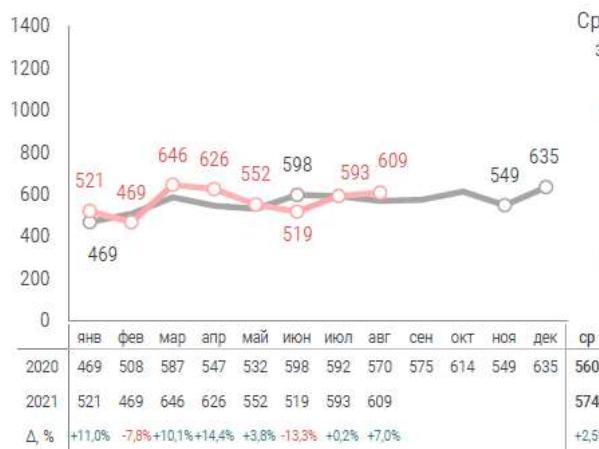
ЦЕНЫ НА ГРАВИЙ

— 2020 — 2021

За январь-август 2021 года средняя цена производителей гравия составила 574 руб./м³ без НДС и доставки, что на 2,5% больше значения прошлого года. Средняя цена приобретения за январь-август 2021 года увеличилась на 16,9% до 1 192 руб./м³ с НДС и доставкой.

Доля транспортной составляющей + налоги в цене гравия для конечного потребителя увеличилась на 6,8 п.п. с 45,1% в 2020 году до 51,9% в 2021 году.

Цена производителей гравия в 2020-2021 гг., руб./м³ без НДС и доставки



Средняя цена за период

1 192

▲ +16,9%

X2,1
574
▲ +2,5%

Цена приобретения гравия в 2020-2021 гг., руб./м³ с НДС и доставкой



Средняя цена за период

1 192

▲ +16,9%

ЦЕНЫ НА ЩЕБЕНЬ

За январь-август 2021 года средняя цена производителей щебня составила 557 руб./м³ без НДС и доставки, что на 0,7% меньше значения прошлого года. Средняя цена приобретения за январь-август 2021 года уменьшилась на 4,8% до 1 313 руб./м³ с НДС и доставкой.

Доля транспортной составляющей + налоги в цене щебня для конечного потребителя уменьшилась на 1,8 п.п. с 59,4% в 2020 году до 57,6% в 2021 году.

Цена производителей щебня в 2020-2021 гг., руб./м³ без НДС и доставки



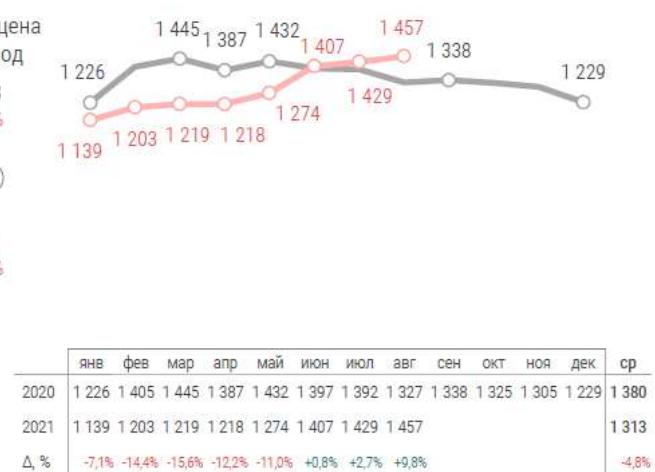
Средняя цена за период

1 313

▼ -4,8%

X2,4
557
▼ -0,7%

Цена приобретения щебня в 2020-2021 гг., руб./м³ с НДС и доставкой



Источник: http://www.stroymat.ru/articles/tb-6-2021/pro_market_nerud_2021_08.pdf

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 стройматериалов 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 ощущимой 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, судоверфь «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 загруженность 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.**

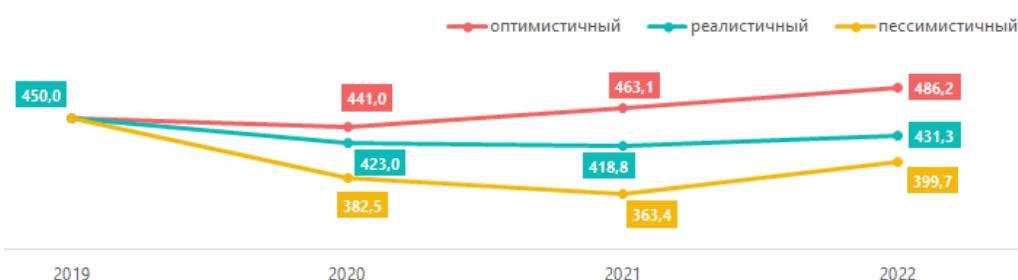
С учетом факторов и тенденций, сложившихся на рынке к середине 2020 года, а также сохраняющегося высокого уровня неопределенности в экономике в целом и в отрасли нерудных строительных материалов в частности аналитики предлагают 3 сценария дальнейшего развития событий:

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.

3. 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.

Прогнозная динамика объема рынка на 2020–2022 гг., млн куб. м



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

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

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

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

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

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

Рынок нерудных материалов обоснованно считается одним из важных критерии 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 соцдвижений 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: оказывается 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 Медвежьевогорский 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 нелицензионными компаниями. Именно они играют на ценах и качестве продукта. Проблема есть в сниженной автоматизации отрасли. Барьером в развитии отрасли следует считать транспортные издержки.

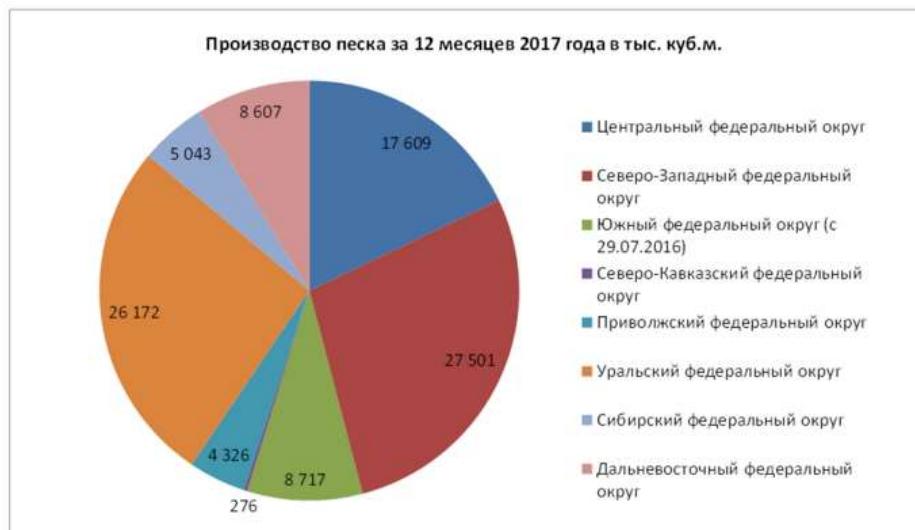
Источник: <https://pokatim.ru/razbiratsya/obschestvo/48975>

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.

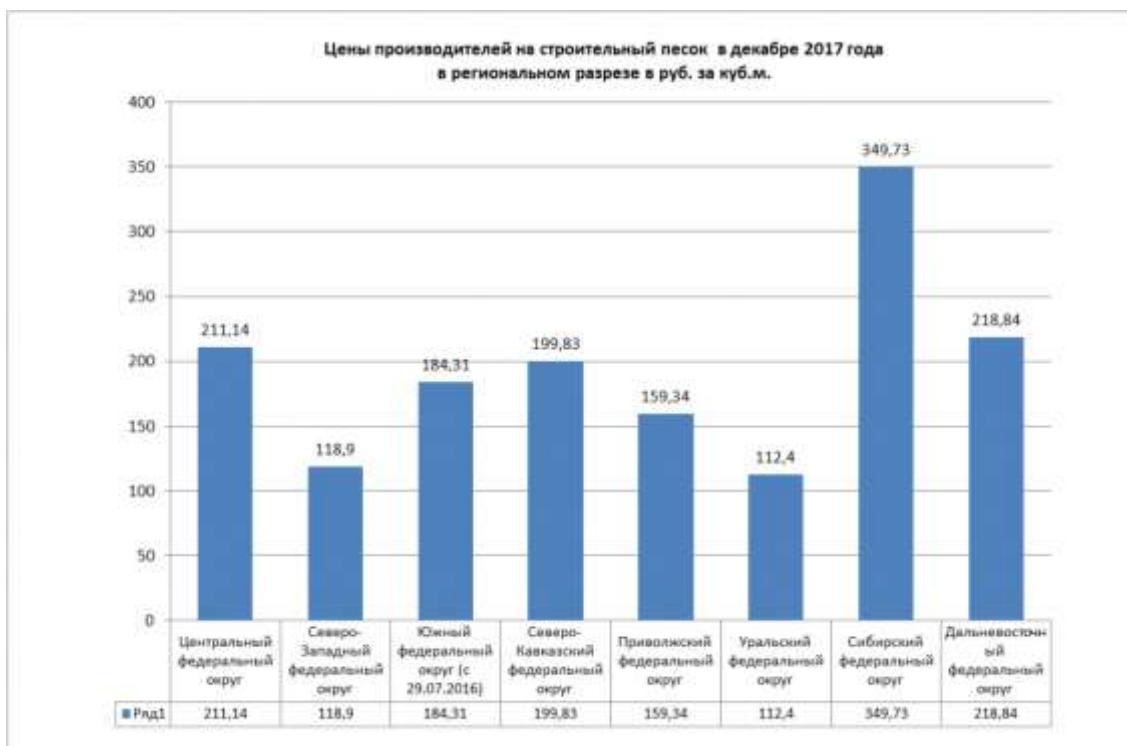


Средняя цена за 1 кубический метр строительного песка у производителей за двенадцать месяцев 2017 года выросла с 134,96 руб. до 163,94 руб. (+ 21,5%).



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-sostojaniya-rynka-stroitelnogo-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/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	

Средняя цена по продаже песка в Смоленской области

Таблица 4

	Наименование	Источник	Стоймость 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	https://smolensk.stroyportal.ru/catalog/section-karernyy-pesok-7759/pesok-karernyy-684300997/	100
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_s_dostavkoy_tsena_za_1m3_kub_krupnyy_2211439427	200
Среднее значение, руб./м³ с учетом НДС			137,50
Среднее значение, руб./м³ без учета НДС			114,58

Анализ основных ценообразующих факторов

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмосковья - один из самых динамично развивающихся рынков России, так как основной тенденцией последнего времени (несмотря на кризисные тенденции) является повышенный спрос на земельные участки в пригороде - как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья из Москвы, для постоянного проживания за городом. Растет количество коттеджных поселков, крупных логистических центров, развивается частное строительство. Подмосковные земли становятся предметом пристального внимания все большего круга лиц и привлекают новых участников. Сегодня этот рынок притягивает к себе значительное количество крупных инвесторов, девелоперов, риэлторов, состоятельных частных лиц. Рынок подмосковной земли условно делится по направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.
2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.

3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.

4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

По удаленности земли Подмосковья условно делятся на три кольца: Первое кольцо (0 - 30 км — от МКАД до «бетонки»), второе (30 - 60 км — от первой до второй «бетонки») и третье (60—100 км — до границ Московской области, в отдельных местах до 200 км). Большую часть занимают земли лесного фонда и сельскохозяйственного назначения.

В Московской области находится достаточное количество земель для продажи, однако, привлекательных участков (с коммуникациями, разрешительной документацией, достоинствами природного ландшафта) с точки зрения девелоперов немного. Ограниченностя предложения участков в ближнем Подмосковье, приводит к росту интереса к отдаленным территориям (более 100 км от МКАД).

Наибольшее количество предложений наблюдается в Наро-Фоминском, Рузском и Волоколамском районах. Особый интерес представляют Красногорский, Одинцовский, Наро-Фоминский и Истринский районы. Площадь земель, их удаленность от Москвы, достоинства природного ландшафта имеют огромное значение и влияют на цену земельного участка. Также

определенное значение имеет план развития прилегающей территории (кому принадлежат земли и что с ними планируют делать впоследствии).

Общие критерии при выборе земельного участка: направление; расстояние от МКАД; размер; транспортная доступность; социальное окружение; статус земли и категория; наличие коммуникаций, водоема (река, пруд, озеро); леса по границам и на самой территории участка; юридические аспекты.

Общая площадь Московской области составляет 4 млн. 579,9 тыс. га. Вместе с тем, земельный рынок Московской области пока формируется в основном из двух категорий земель:

- земель сельскохозяйственного назначения — 1 млн. 743,8 тыс. га,
 - земель населенных пунктов — 501,3 тыс. га.
- Большое влияние на стоимость земли оказывает степень развитости инфраструктуры.

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем нанеосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций⁹ можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Согласно данным аналитического департамента Ассоциации застройщиков Московской области, на рынке Московской области наблюдается стагнация.

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 спрофессиональными девелоперами, умеющими создавать востребованный аудиторией продукт. В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и взять на себя, к примеру, разработку документации, решение вопросов с коммуникациями. Собственник вкладывает в проект землю, инвестор - все остальное, а затем происходит расчет готовым жильем. Если стоимость участка составляет 15-20% от общего объема инвестиций, высчитывается доля собственника земли, и собственник с инвестором становятся партнерами по проекту. Однако законодательство не

защищает интересы миноритариев (а собственник земли в девелоперском проекте становится миноритарием). Инвесторы, в свою очередь, не готовы покупать землю за деньги, тем более, если участок не подготовлен к сделке. В результате многие крупные инвесторы так и не находят подходящего для себя продукта, несмотря на долгие переговоры с собственниками.

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

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

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспрецентную 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 офисно-административного назначения по офертам

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1	1,00	2,07	3,17	4,29	5,42	6,56	7,72	8,88	10,05	11,22	12,40	13,59	14,78	15,97	17,17	18,38	19,59	20,80	22,01	23,23	24,45	25,68	26,90	28,13
	2	0,48	1,00	1,53	2,07	2,62	3,17	3,73	4,29	4,85	5,42	5,99	6,56	7,14	7,72	8,29	8,88	9,46	10,05	10,63	11,22	11,81	12,40	12,99	13,59
	3	0,32	0,65	1,00	1,35	1,71	2,07	2,43	2,80	3,17	3,54	3,91	4,29	4,66	5,04	5,42	5,80	6,18	6,56	6,95	7,33	7,72	8,10	8,49	8,88
	4	0,23	0,48	0,74	1,00	1,26	1,53	1,80	2,07	2,34	2,62	2,89	3,17	3,45	3,73	4,01	4,29	4,57	4,85	5,13	5,42	5,70	5,99	6,28	6,56
	5	0,18	0,38	0,58	0,79	1,00	1,21	1,42	1,64	1,85	2,07	2,29	2,51	2,73	2,95	3,17	3,39	3,61	3,84	4,06	4,29	4,51	4,74	4,96	5,19
	6	0,15	0,32	0,48	0,65	0,83	1,00	1,18	1,35	1,53	1,71	1,89	2,07	2,25	2,43	2,62	2,80	2,98	3,17	3,35	3,54	3,73	3,91	4,10	4,29
	7	0,13	0,27	0,41	0,56	0,70	0,85	1,00	1,15	1,30	1,45	1,61	1,76	1,92	2,07	2,23	2,38	2,54	2,70	2,85	3,01	3,17	3,33	3,49	3,65
	8	0,11	0,23	0,36	0,46	0,61	0,74	0,87	1,00	1,13	1,26	1,40	1,53	1,66	1,80	1,93	2,07	2,21	2,34	2,48	2,62	2,75	2,89	3,03	3,17
	9	0,10	0,21	0,32	0,43	0,54	0,65	0,77	0,88	1,00	1,12	1,23	1,35	1,47	1,59	1,71	1,83	1,95	2,07	2,19	2,31	2,43	2,56	2,68	2,80
	10	0,09	0,18	0,28	0,38	0,48	0,58	0,69	0,79	0,90	1,00	1,11	1,21	1,32	1,42	1,53	1,64	1,75	1,85	1,96	2,07	2,18	2,29	2,40	2,51
	11	0,08	0,17	0,26	0,35	0,44	0,53	0,62	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,29	1,38	1,48	1,58	1,68	1,78	1,87	1,97	2,07	2,17	2,27
	12	0,07	0,15	0,23	0,32	0,40	0,48	0,57	0,65	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18	1,26	1,35	1,44	1,53	1,62	1,71	1,80	1,89	1,98	2,07
	13	0,07	0,14	0,21	0,29	0,37	0,44	0,52	0,60	0,68	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,33	1,41	1,49	1,57	1,65	1,74	1,82	1,90
	14	0,06	0,13	0,20	0,27	0,34	0,41	0,48	0,56	0,63	0,70	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30	1,38	1,45	1,53	1,61	1,68	1,76
	15	0,06	0,12	0,18	0,25	0,32	0,38	0,45	0,52	0,58	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,35	1,42	1,50	1,57	1,64
	16	0,05	0,11	0,17	0,23	0,29	0,36	0,42	0,48	0,55	0,61	0,67	0,74	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,26	1,33	1,40	1,46	1,53
	17	0,05	0,11	0,16	0,22	0,28	0,34	0,39	0,45	0,51	0,57	0,63	0,69	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,19	1,25	1,31	1,37	1,44
	18	0,05	0,10	0,15	0,21	0,26	0,32	0,37	0,43	0,48	0,54	0,60	0,65	0,71	0,77	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23	1,29	1,35
	19	0,05	0,09	0,14	0,19	0,25	0,30	0,35	0,40	0,46	0,51	0,56	0,62	0,67	0,73	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,28
	20	0,04	0,09	0,14	0,18	0,23	0,28	0,33	0,38	0,43	0,48	0,53	0,58	0,64	0,69	0,74	0,79	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,21
	21	0,04	0,08	0,13	0,18	0,22	0,27	0,32	0,36	0,41	0,46	0,51	0,56	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15
	22	0,04	0,08	0,12	0,17	0,21	0,26	0,30	0,35	0,39	0,44	0,48	0,53	0,58	0,62	0,67	0,72	0,76	0,81	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
	23	0,04	0,08	0,12	0,16	0,20	0,24	0,29	0,33	0,37	0,42	0,46	0,51	0,55	0,59	0,64	0,68	0,73	0,77	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05
	24	0,04	0,07	0,11	0,15	0,19	0,23	0,27	0,32	0,36	0,40	0,44	0,48	0,53	0,57	0,61	0,65	0,70	0,74	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00

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

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1	1,00	2,05	3,11	4,19	5,27	6,37	7,46	8,57	9,68	10,79	11,91	13,03	14,15	15,27	16,40	17,53	18,67	19,80	20,94	22,08	23,22	24,36	25,51	26,65
	2	0,49	1,00	1,52	2,05	2,58	3,11	3,65	4,19	4,73	5,27	5,82	6,37	6,91	7,46	8,02	8,57	9,12	9,68	10,23	10,79	11,35	11,91	12,47	13,03
	3	0,32	0,66	1,00	1,35	1,70	2,05	2,40	2,75	3,11	3,47	3,83	4,19	4,55	4,91	5,27	5,64	6,00	6,37	6,73	7,10	7,46	7,83	8,20	8,57
	4	0,24	0,49	0,74	1,00	1,26	1,52	1,78	2,05	2,31	2,58	2,84	3,11	3,38	3,65	3,92	4,19	4,46	4,73	5,00	5,27	5,55	5,82	6,09	6,37
	5	0,19	0,39	0,59	0,79	1,00	1,21	1,42	1,63	1,84	2,05	2,26	2,47	2,68	2,90	3,11	3,33	3,54	3,76	3,97	4,19	4,40	4,62	4,84	5,06
	6	0,16	0,32	0,49	0,66	0,83	1,00	1,17	1,35	1,52	1,70	1,87	2,05	2,22	2,40	2,58	2,75	2,93	3,11	3,29	3,47	3,65	3,83	4,01	4,19
	7	0,13	0,27	0,42	0,56	0,71	0,85	1,00	1,15	1,30	1,45	1,60	1,75	1,90	2,05	2,20	2,35	2,50	2,65	2,81	2,96	3,11	3,26	3,42	3,57
	8	0,12	0,24	0,36	0,49	0,62	0,74	0,87	1,00	1,13	1,26	1,39	1,52	1,65	1,78	1,91	2,05	2,18	2,31	2,44	2,58	2,71	2,84	2,98	3,11
	9	0,10	0,21	0,32	0,43	0,54	0,66	0,77	0,89	1,00	1,11	1,23	1,35	1,46	1,58	1,70	1,81	1,93	2,05	2,16	2,28	2,40	2,52	2,64	2,75
	10	0,09	0,19	0,29	0,38	0,49	0,59	0,69	0,79	0,90	1,00	1,10	1,21	1,31	1,42	1,52	1,63	1,73	1,84	1,94	2,05	2,15	2,26	2,36	2,47
	11	0,08	0,17	0,26	0,35	0,44	0,53	0,63	0,72	0,81	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,38	1,47	1,57	1,66	1,76	1,85	1,95	2,05	2,14	2,24
	12	0,08	0,16	0,24	0,32	0,40	0,49	0,57	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,35	1,43	1,52	1,61	1,70	1,78	1,87	1,96	2,05
	13	0,07	0,14	0,22	0,30	0,37	0,45	0,53	0,61	0,68	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,40	1,48	1,56	1,64	1,72	1,80	1,88
	14	0,07	0,13	0,20	0,27	0,35	0,42	0,49	0,56	0,63	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,07	1,15	1,22	1,30	1,37	1,45	1,52	1,60	1,67	1,75
	15	0,06	0,12	0,19	0,26	0,32	0,39	0,46	0,52	0,59	0,66	0,73	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,35	1,42	1,49	1,56	1,63
	16	0,06	0,12	0,18	0,24	0,30	0,36	0,43	0,49	0,55															

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

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1	1,00	1,64	2,20	2,71	3,18	3,62	4,04	4,45	4,84	5,22	5,59	5,95	6,31	6,65	6,99	7,32	7,65	7,97	8,28	8,59	8,90	9,20	9,50	9,79
	2	0,61	1,00	1,34	1,64	1,93	2,20	2,46	2,71	2,94	3,18	3,40	3,62	3,83	4,04	4,25	4,45	4,65	4,84	5,04	5,22	5,41	5,59	5,78	5,95
	3	0,45	0,75	1,00	1,23	1,44	1,64	1,84	2,02	2,20	2,37	2,54	2,71	2,87	3,02	3,18	3,33	3,47	3,62	3,76	3,90	4,04	4,18	4,32	4,45
	4	0,37	0,61	0,81	1,00	1,17	1,34	1,49	1,64	1,79	1,93	2,07	2,20	2,33	2,46	2,58	2,71	2,83	2,94	3,06	3,18	3,29	3,40	3,51	3,62
	5	0,31	0,52	0,69	0,85	1,00	1,14	1,27	1,40	1,53	1,64	1,76	1,87	1,99	2,09	2,20	2,31	2,41	2,51	2,61	2,71	2,80	2,90	2,99	3,08
	6	0,28	0,45	0,61	0,75	0,88	1,00	1,12	1,23	1,34	1,44	1,55	1,64	1,74	1,84	1,93	2,02	2,11	2,20	2,29	2,37	2,46	2,54	2,62	2,71
	7	0,25	0,41	0,54	0,67	0,79	0,90	1,00	1,10	1,20	1,29	1,38	1,47	1,56	1,64	1,73	1,81	1,89	1,97	2,05	2,13	2,20	2,28	2,35	2,42
	8	0,22	0,37	0,49	0,61	0,71	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,34	1,42	1,49	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86	1,93	2,00	2,07	2,13	2,20
	9	0,21	0,34	0,45	0,56	0,66	0,75	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30	1,37	1,44	1,51	1,58	1,64	1,71	1,77	1,84	1,90	1,96	2,02
	10	0,19	0,31	0,42	0,52	0,61	0,69	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,34	1,40	1,46	1,53	1,59	1,64	1,70	1,76	1,82	1,87
	11	0,18	0,29	0,39	0,48	0,57	0,65	0,72	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,13	1,19	1,25	1,31	1,37	1,42	1,48	1,54	1,59	1,64	1,70	1,75
	12	0,17	0,28	0,37	0,45	0,53	0,61	0,68	0,75	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23	1,28	1,34	1,39	1,44	1,49	1,55	1,60	1,64
	13	0,16	0,26	0,35	0,43	0,50	0,57	0,64	0,71	0,77	0,83	0,89	0,94	1,00	1,05	1,11	1,16	1,21	1,26	1,31	1,36	1,41	1,46	1,51	1,55
	14	0,15	0,25	0,33	0,41	0,48	0,54	0,61	0,67	0,73	0,79	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,29	1,34	1,38	1,43	1,47
	15	0,14	0,24	0,31	0,39	0,45	0,52	0,58	0,64	0,69	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14	1,18	1,23	1,27	1,32	1,36	1,40
	16	0,14	0,22	0,30	0,37	0,43	0,49	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17	1,22	1,26	1,30	1,34
	17	0,13	0,22	0,29	0,35	0,42	0,47	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28
	18	0,13	0,21	0,28	0,34	0,40	0,45	0,51	0,56	0,61	0,66	0,70	0,75	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,23
	19	0,12	0,20	0,27	0,33	0,38	0,44	0,49	0,54	0,58	0,63	0,68	0,72	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,15	1,18
	20	0,12	0,19	0,26	0,31	0,37	0,42	0,47	0,52	0,56	0,61	0,65	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14
	21	0,11	0,18	0,25	0,30	0,36	0,41	0,45	0,50	0,54	0,59	0,63	0,67	0,71	0,75	0,79	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10
	22	0,11	0,18	0,24	0,29	0,35	0,39	0,44	0,48	0,53	0,57	0,61	0,65	0,69	0,72	0,76	0,80	0,83	0,87	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	23	0,11	0,17	0,23	0,28	0,33	0,38	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,63	0,66	0,70	0,74	0,77	0,80	0,84	0,87	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	24	0,10	0,17	0,22	0,28	0,32	0,37	0,41	0,45	0,49	0,53	0,57	0,61	0,64	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисные здания	Жилые дома	Произв.-складск.	Открытых (рекреал.)	Открытые зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,894	0,934	0,959	0,234	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	0,905	0,834	0,703	0,254	0,168	0,061
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,844	0,822	0,306	0,225	0,061
4.	Краснодар	Собств.	1	0,887	0,834	0,655	0,396	0,242	0,059
5.	Красноярск	Собств.	1	-*	0,876	0,734	0,324	0,188	0,066
6.	Москва	Собств.	1	0,921**	0,844	0,608	0,234	0,168	0,062
7.	Московская область	Собств.	1	0,809	0,699	0,657	0,288	0,242	0,070
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,905	0,776	0,902	0,276	0,232	0,070
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,886	0,858	0,709	0,201	0,176	0,052
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,889	0,832	0,612	0,232	0,154	0,052
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,810	0,632	0,342	0,221	0,072
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,892	0,795	0,342	0,276	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,898	0,656	0,325	0,172	0,049
	Среднее по 2021 г.	Собств.	1	0,884	0,841	0,727	0,289	0,205	0,061
	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	-

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
Оферты							
1.1.	Офисно-административные	РС = 395 693*(Расстояние от центра) ^{-1,06}	0,885	0,941	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 230 071*(Расстояние от центра) ^{-1,08}	0,832	0,912	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.3.	Торговое	РС = 448 860*(Расстояние от центра) ^{-1,03}	0,824	0,907	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 179 122*(Расстояние от центра) ^{-0,946}	0,776	0,880	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 48 183*(Расстояние от центра) ^{-0,718}	0,905	0,952	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ППА = 33 642*(Расстояние от центра) ^{-0,638}	0,621	0,788	руб./кв. м	км.	Высокая
	Сделки	РЦ = 284 104*(Расстояние от центра) ^{-1,181}	0,815	0,903	руб./кв.м	км	Очень высокая
2	Московская область						
Оферты							
2.1.	Торговое	РС = 57 373*(Расстояние от МКАД) ^{-0,619}	0,770	0,877	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 16 613*(Расстояние от МКАД) ^{-0,665}	0,845	0,919	руб./кв. м	км.	Очень высокая
3	Ленинградская область						
Оферты							
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 224,9*(Расстояние от КАД) ^{-0,669}	0,882	0,939	руб./кв. м	км.	Очень высокая
4	Ярославль						
Оферты							
4.1.	Производственно-складское	РС = 11 477*(Расстояние от центра) ^{-1,052}	0,867	0,931	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-2021 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором расположен участок, оснащенность транспортом, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро и пр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на 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 разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 2018 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

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

Таблица 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, мехохастов и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х 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

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

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 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 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

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

удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту 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

Площадь, кв.м		Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁸			
		аналог			
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96
					1,00

Таблица 33

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

Таблица 34

Площадь, га		Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России				
		аналог				
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,68	0,76	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

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

Таблица 36

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

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

Таблица 54

Площадь, га		Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
		аналог			
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 капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не 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...14%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...12%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...19%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...9%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...24%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	10...19%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	11...16%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...10%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...16%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...13%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...9%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	5...16%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		федеральной трассы	федеральной трассы		
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...9%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...18%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...17%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд выше 2 км.	0...12%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...13%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4...16%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	6...9%	М.О.

Источник: СРК-2021 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

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

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

Таблица 1.3.2

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

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

Источник: СРД 27-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

ВЫВОДЫ: – Предложение земельных участков в Смоленской области в целом значительно превышает спрос.

Диапазон цен на сельскохозяйственные земли в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 4,00 до 649,17 рублей за кв. м. в зависимости от расположения, развития инфраструктуры, наличия коммуникаций, удаленности от города, а так же текущего использования.

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 пристаивающие 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 полиции; специальные правовые нормы, влияющие на стоимость (нормативное установление арендных ставок, ограничение прав собственности, закон об охране окружающей среды, государственные инвестиции в капитальное строительство и т. д.).

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

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

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 воспроизведения учитывается величина накопленного износа улучшений.

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их 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 воспроизведения или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данный метод использовался при оценке земельного участка.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

- быть *физическими возможными*;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

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

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонаобразованиям, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологических законодательств. 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 толщина полезного ископаемого-10 м. Объем полезного ископаемого составляет:528 000 м3. Средняя мощность вскрышных работ составляет:4,1 м

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

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

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

- Целевое назначение и разрешенное использование;

- Преобладающие способы использования аналогичных объектов недвижимости окружающие объект оценки;

- Перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;

- Ожидаемые изменения на рынке недвижимости;

- Текущее использование объекта оценки.

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

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

Вывод: Исходя из проведенного анализа можно сделать следующий вывод. Что наибольшую ценность участок имеет, как месторождение по добыче песка. Оценка справедливой стоимости проводится в соответствии с использованием земельного участка для добычи песка.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

Данный подход применялся для оценки объекта.

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

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

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

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

Учитывая данные обстоятельства применение затратного подхода к оценке невозможно.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

- Е - ставка (норма) дисконтирования;

- ЧДД - чистый дисконтированный доход от эксплуатации (или чистая современная стоимость, Net Present Value (NPV));

- ИД - индекс доходности, Profitability Index (PI);

- ВНД - внутренняя норма доходности (или внутренняя норма прибыли, Internal Rate of Return (IRR));

- Срок окупаемости капиталовложений.

Денежный поток - это движение наличных средств, будущих реальных денежных поступлений (приток) и расходов (отток) при эксплуатации месторождения, иллюстрирующее финансовые результаты от возможной реализации проекта. Определяется как ежегодная разница между валовой прибылью от реализации продукции и выплачиваемыми налогами, процентами по кредитам, оборотным капиталом (чистый денежный поток). Расчёты 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:

$$\Pi = \text{Цт} - \text{Зт} - \text{А} - \text{бк} - \text{Нс} - \text{Нф} - \text{По}, \text{ где}$$

[1]

Π - 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 (Econst) вычисляется как сумма приведенных к начальному шагу оценки всех доходов от эксплуатации месторождения за весь расчетный период. Величина (ЧДД) рассчитывается по формуле:

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

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

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

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

K_t - капитальные вложения в t -ом году.

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

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

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

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

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 добываемого полезного ископаемого - песка. Как правило, стандартная процедура разработки месторождения песка состоит из трех этапов:

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

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

Намывной карьерный песок добывается в карьерах путем промывки большого количества породы.

Песок является важнейшим материалом, применяемым во многих отраслях промышленности.

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

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

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

Песок добывают несколькими способами, для этого используют:

- карьеры с сухой добычей используют методы и технику, характерные для всех открытых горных работ по добыче любой руды. Это бурение скважин, взрывное рыхление, погрузка экскаваторами или погрузчиками и вывозка автосамосвалами. Песчаный карьер Рыхлый песок добывают без использования буровзрывных работ;
- в карьерах мокрой добычи используется метод гидравлического намыва, не требующий проведения буровзрывных работ. Таким методом добываемый песок получается очищенным от примесей, что в ряде случаев является конкурентным преимуществом продукции;
- со дна рек, озер и прибрежного мелководья морей песок извлекает специальный механизм – земснаряд. Применяются и экскаваторы с длинной стрелой и выкидным ковшом (драглайн) или грейфером.

На оцениваемом земельном участке песок будет добываться сухим карьерным способом

- Разработка месторождения начинается с проведения вскрышных работ.

Вырубаются деревья и кустарники, удаляется бульдозерами или фронтальными погрузчиками плодородный слой почвы (вскрыша) и пустая порода до песчаного слоя. Работа в карьере осуществляется по проекту, предусматривающему удобную и безопасную работу.

Чередующиеся слои песка и пустой породы вынимаются экскаваторами и вывозятся раздельно.

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

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

Объем вскрышных работ составляет: 270 600 м³

Распределение грунтов по группам при разработке их гидромониторами

Таблица 5

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

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

$$C = C_c * K_{per} * K_{2022/2001}, \text{ где}$$

C-стоимость работ на дату оценки

C_c - сметная стоимость работ

K_{per} - коэффициент регионального пересчета

$K_{2022/2001}$ - индекс перехода от цен 2001 года к ценам на дату оценки

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

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

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

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

Для расчета используются данные справочника Ко-ИНВЕСТ выпуск №115 апрель 2021 года.

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 №115 апрель 2021 года.

$K_{2001}=1,400$

$K_{2022}=9,570$

$K=9,570/1,400=6,836$

Стоимость вскрышных работ на дату оценки составляет: 2921,02*1,033*6,836=20 627,04 руб./1000 м³

Затраты на вскрышные работы для объекта оценки составят: 20 627,04 руб./1000 м³*66000=1 361 384,64 рублей

Полезная толщина полезного ископаемого составляет: 10 м

Общая площадь составляет: 66 000 м²

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

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

Согласно анализу рынка средний годовой объем песка составляет: 357 500 в год

Таблица 6

№	Наименование	Производительность м ³ Тыс./ год	Источник
1	Песок	400	http://rusinvestproject.ru/projects/karer-rgs-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-gunka-stroitelnogo-peska-po-itogam-2017-goda>

Таблица 7

	Наименование	Источник	Стоимость руб./м ³

1	Песок	https://www.avito.ru/smolensk/remont_i_stroitelstvo/pesok_1867513681	120
2	Песок	http://savino67.ru/#_lp_block_67829041	100
3	Песок	https://smolensk.stroyportal.ru/catalog/section-karernyy-pesok-7759/pesok-karernyy-684300997/	100
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_fraktisy_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_s_dostavkoj_tsena_za_1m3_kub_krupnyy_2211439427	200
Среднее значение, руб./м ³ с учетом НДС			137,50
Среднее значение, руб./м ³ без учета НДС			114,58

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

$$\text{Ц}_t = C \times \Pi, \quad [5]$$

где:

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

Расчет выручки предприятия и налога

Таблица 8

Наименование	Значение для первого года	Значение для второго года
Среднее значение цены, руб./м ³	114,58	114,58
Средняя производительность, м ³	357 500	170 500
Выручка предприятия, руб.	40 962 350,00	19 535 890,00
Налог на прибыль равен, %	5,50%	5,50%
Налог на прибыль равен, руб.	2 252 929,25	1 074 473,95

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

Налог на песок рассчитывается по формуле:

$$НДПИ = \frac{Ц}{(1 + \frac{Ц}{\text{Ц}_\text{б}})} \cdot \frac{\text{Ц}_\text{б}}{100} \cdot \text{КР}$$

где:

- Ц — усредненный показатель мировой цены на нефть за месяц (для расчета берется нефть «Среднеуральская»);
- КР — усредненное отношение фьючерсной цене на нефть к цене нефти в момент реализации;
- $\text{Ц}_\text{б}$ — усредненная база НДПИ по песку исчисляется на общих основаниях, а стоимость его рассчитывается следующим образом:
 - по расчетной стоимости (для случаев, когда песок не предполагалось реализовывать);
 - расчетом доходов при реализации по цене, установленной добывающим на весь налоговый период, без принятия во внимание субсидий, НДС, акцизов и затрат на поставки песка закупщику (для случаев, когда были получены госсубсидии);
 - вынуждением доходов от реализации песка по цене заявки без НДС, акцизов, затрат по поставке закупщику (если госсубсидирования не было).

Налоговая ставка в данном случае равна 5,5%.

А если ИП добывает общеизвестный песок в своих личных целях, налог не платится вовсе

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, доля ед.;
- t — номер расчетного периода.

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

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

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

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 (риску) чем рыночный курс акций, в среднем коэффициент β больше единицы, у менее

рискованных акций - меньше единицы. В долгосрочных проектах в большинстве стран с рыночной экономикой при $\beta=1$ величина $R_m - R_f$ составляет 6 % в год2.

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

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

[9]

где:

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

Безрисковая ставка

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

По состоянию на дату оценки по данным ЦБ РФ (https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/) составляет 9,23%.

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
12.07.2022	7,89	7,88	8,05	8,12	8,26	8,37	8,38	8,39	8,40	8,34	8,22	8,23
11.07.2022	7,80	7,87	8,04	8,11	8,24	8,33	8,38	8,41	8,41	8,33	8,20	8,25
08.07.2022	8,13	8,18	8,21	8,26	8,44	8,58	8,77	8,88	8,97	8,07	8,12	8,39

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:

$$L = R_f \times \frac{C\Theta}{12} \quad [10]$$

где:

- R_f – норма прибыли, свободная от риска, %
- $C\Theta$ – 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: Квартиры по рыночной стоимости земельных участков

Типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 100 единиц предложений в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных методов продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества (дороги, коммуникации).
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Среднее значение выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет StainRielt на основе актуальных рыночных данных

№	Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки населенных пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов коммунального обслуживания)	3	3	6
2	Земельный участок 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	19	14

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных землях особо ценных земель), наименьшей площади, лучшего качества.

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, больший площади, худшего качества.

Коэффициент ликвидности равен: $9,23\% * 14 / 12 = 10,77$

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 продукции.			1						

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	9,23
2	Премия за риск вложения	3,89
3	Премия за низкую ликвидность	10,77
4	Премия за инвестиционный менеджмент	2,83
	Ставка дисконта	26,72

Определение стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков**Таблица 12**

Период	0	1	1,48	Итого
Затраты на вскрышные работы, руб.	-1 361 384,64			
Выручка предприятия, руб.		40 962 350,00	19 535 890,00	60 498 240,00
Налоги на деятельность		2 252 929,25	1 074 473,95	3 327 403,20
Прибыль от деятельности, руб.		38 709 420,75	18 461 416,05	57 170 836,80
Ставка дисконта	26,72%			
Коэффициент дисконтирования	1	0,789141414	0,704351035	
NPV, руб.	-1 361 384,64	30 547 207,03	13 003 317,50	42 189 139,89

Справедливая стоимость земельного участка равна: **42 189 139,89 рублей**Справедливая стоимость земельного участка, округленно равна: **42 190 000 рублей**

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице13

Таблица 13

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	42 190 000

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:

42 190 000

(Сорок два миллиона сто девяносто 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.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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







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

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

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-tarify/>.

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:	Единообразно, безналичным платежом. Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первою или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единообразной оплате) или первою страховой 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 заявлению Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2021 г. по «20» апреля 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный 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 является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) 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, приведшими к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искальению результатов оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к non исполнению 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, установленной 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.

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



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

«19» марта 2021г.



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

ПОЛИС № 022-073-007507/21

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 № 022-073-007507/21 от 10.09.2021 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 такие 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 (Столицентров) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Столицентров) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последняя неуплата Страхователем страховой премии (первого 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 первого 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 заявлению Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2021 г. по «01» октября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору 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, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, на момент причинения ущерба;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	- 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 является Страхователь, 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 является Страхователь, на момент причинения ущерба.
дополнительные условия:	Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. Все необоснованные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Директор комплексного страхования на основании Постановления №417/20 от 29.05.2020г.

(Подпись) М.П.
 «10» сентября 2021г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
 Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(Подпись) М.П.
 «10» сентября 2021г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022817-1 « 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от *25 * июня 20 21 г. № 205

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 25 » июня 2024 г.

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие способы:
Время 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 следующим способом:

Раздел I Лист 1

Земельный участок		Раздел I Лист 1	
Лист №1 Раздел 1	Более листов раздела 1: 1	Более разделов: 3	Более листов листов: 3
23 июня 2018г.			
Кадастровый номер:	67:10:00200101:031		
Номер кадастрового квартала:	67:10:0020101		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2008		
Номер правоустанавливающей кадастровой паспорта:	67:10:00 00 00 0001:67:10:000 00 00 0113		
Адрес (место расположение):	Местоположение установлено отдельным приложением, расположенного в границах участка, Печниковский район, Можайский район, г.п. Красногорск.		
Правообладатель:	660000-4-117		
Кадастровый номер земельного участка:	157740		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус земель об объекте недвижимости:	С земель об объекте недвижимости имеют статус "активные"		
Особые отметки:	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Принадлежит правоустанавливающим лицам. Причины ограничения права, обременение объекта недвижимости (заявлено в заявлении о регистрации права, выданного Агентом агентом). Для сельскохозяйственного производства.		
Получатель выписки:	Павлов Юрий Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Официальное с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Гранд Капитал", Д.У. Зарегистрировано юридическим филиалом rechtakm "Перспектива" под Управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правильная Капитал", ИНН: 7715581523		

ПОЛНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ	Печать
	М.П.



М.П.
М.П. Фото

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельная участок

Все объекты недвижимости

Лист №1 Ранее 2	Всего листов раздела 2, 1	Всего разделов 3	Всего листов раздела 3
2.3. Июнь 2018г.			

Кадастровый номер:	67:10:09020101:631
--------------------	--------------------

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Приам Капитал" А.У. Загородин (пешеходно-велосипедным фондом района "Переселенцы" под Управлением комитета с ограниченной ответственностью "Управление комитета "Приам Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746409658
2	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1 Собственность. 67:10:09020101:631-1-6771112018-4 23.07.2018-19-25-54
3	Документы-основания	3.1 Договор купли-продажи земельного участка, заключенный в Каширском районе Смоленской области . № 26-06-18-1. Выдан 02.07.2018
4	Ограничения прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	заявки отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права ограничения права без необходимости в силу законов согласия третьего лица, органов:	заявки отсутствуют

Исполнительное наделение должностных лиц	Исполнитель
--	-------------



М.А.

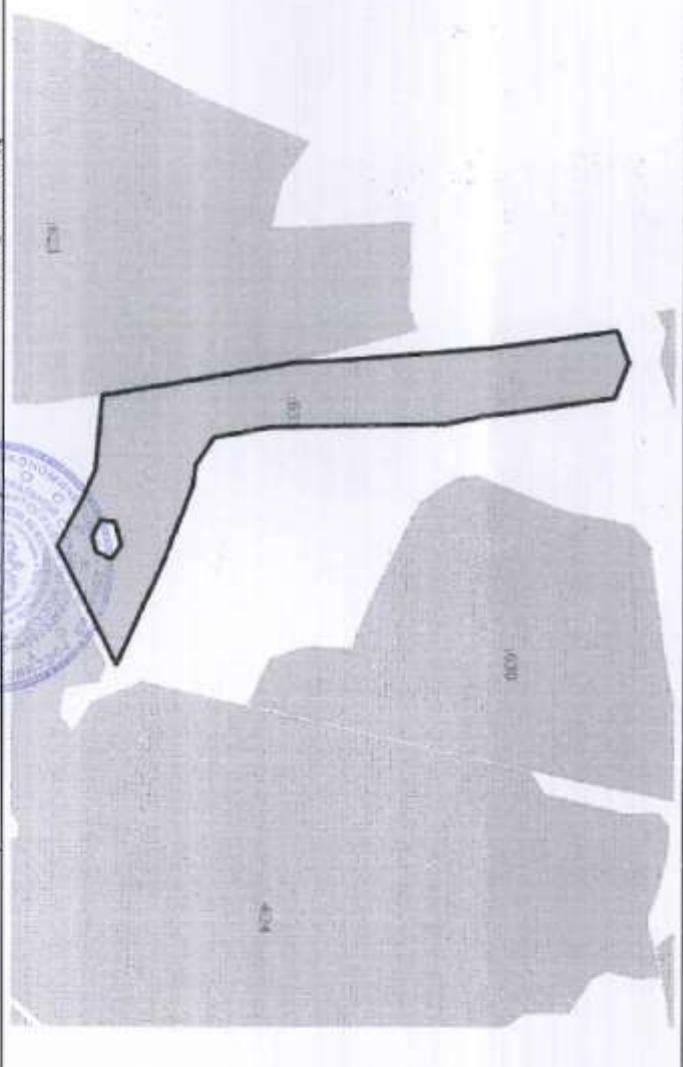
И.И. Фролов

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оспариваемых характеристиках и зарегистрированных признаках объекта недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок
все объекты недвижимости

Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 3
23 июня 2018г.			
Кадастровый номер:	67:10:6020101:631		
Номер (номера) земельного участка			



Масштаб 1:5000	Местоположение обозначено:
Пометы (перечисление допускаемых)	Изображение фиксируется



М.П.

М.П.



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

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

Исх. № 02/03 от 02 марта 2018г.

**Индивидуальному предпринимателю
Путинцеву Константину Владимировичу**

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

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

В рамках проводимых исследований в ходе выполнения работ по заключенному между ООО «Центральная геологоразведочная компания» и ИП Путинцевым Константином Владимировичем Договору подряда № 31-01/18 от 31.01.2018г., ООО «ЦГРК» в ФБУ «ГФГИ по Центральному федеральному округу» - учреждении официально уполномоченном осуществлять учет всех выданных лицензий на изучение, разведку и 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+C1 – 10 447 тыс.м³ (Протокол ТКЗ №9 от 11.06.1990г.);
- площадей прогнозных ресурсов полезных ископаемых (песков и песчано-гравийной смеси) по категории Р₃ Андросово и Бережняки-Кардымово с суммарным количеством прогнозных ресурсов в количестве 120 млн м³;
- песчано-гравийной залежи со следующими параметрами: средняя мощность вскрытых пород – 4,1 м., полезная толща полезного ископаемого - 10,0 м.

Приложение:

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

Генеральный директор ООО «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:



П.В. Бурмистров

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

г. Москва
2018 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Глубина промерзания почвы достигает 1,2 м.

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

Основными видами сельскохозяйственной деятельности является

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

Транспортные условия района благоприятные.

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

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

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

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

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

Мощность четвертичных отложений колеблется в пределах от 20 м (на древних водоразделах) до 120м (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 малогравийные пески встречены в виде линз, хаотически рассредоточенных по площади месторождения. На отдельных площадях (за контуром подсчета запасов) межморенные отложения полностью представлены песками.

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

10,6 м.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Заключение

На испрашиваемом участке недр, расположенному на территории Кардымовского района Смоленской области, обозначенном на прилагаемом топографическом плане масштаба 1:25 000 угловыми точками 1,2,3,...22 с географическими координатами, имеется песчано-гравийное месторождение «Залужье» с остатком балансовых запасов несчано-гравийной смеси по категориям В+C₁- 10 447 тыс.м³ (Протокол ТКЗ № 9 от 11.06.1990 г).

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

Согласно проведённому анализу фоновой геологической информации по съёмочным, поисковым и тематическим работам в пределах испрашиваемого участка недр широко развиты 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 (Помогайово) по кат. Рз - 1,84 млн.м³ суглинки и глины кирпичные;
- пл. № 25 (Новая Деревня) по кат. Рз - 1,4 млн.м³ суглинки и глины кирпичные;

- пл. № 44 (Андросово) по кат. Рз - 2,2 млн.м³ песчано-гравийная смесь;

- пл. № 8 (Бережняки-Кардымово) по кат. Рз - 117,8 млн.м³ пески.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА.

3J-78FQKT-STVR2H-8RNGWR-HP)

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

49

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

расчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

Дата выделения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
01.01.1994	0,06727	0,06360	0,05964	0,06663	0,04517	0,04939	0,06691
01.01.1991	0,10588	0,10364	0,09698	0,08882	0,07306	0,08096	0,10914
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,138	1,227	1,118	1,216	1,134	1,074	1,189
2001 г.	1,370	1,528	1,444	1,475	1,510	1,355	1,472
2002 г.	1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,662	1,765
2003 г.	2,011	1,963	2,099	2,027	2,087	1,937	2,093
2004 г.	2,330	2,239	2,462	2,376	2,386	2,229	2,451
2005 г.	2,769	2,617	2,392	2,793	2,781	2,616	2,901
2006 г.	3,451	3,255	3,496	3,169	3,427	3,235	3,604
2007 г.	4,099	3,836	4,107	3,969	4,031	3,787	4,265
2008 г.	4,898	4,564	4,659	4,716	4,753	4,552	5,068
2009 г.	5,286	4,867	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360
2010 г.	5,950	5,206	5,424	5,682	6,674	6,016	5,351
2011 г.	6,398	5,418	5,903	6,212	7,536	6,127	6,341
2012 г.	7,641	6,535	6,563	7,287	6,454	6,673	7,194
2013 г.	8,871	7,811	7,349	8,233	10,173	7,214	8,111
2014 г.	9,565	8,218	7,848	8,418	10,369	7,758	8,821
2015 г.	9,485	8,127	8,409	8,581	10,028	7,953	9,087
2016 г.	9,708	8,246	8,850	8,821	10,230	8,358	9,471
2017 г.	10,202	8,454	9,396	9,387	10,489	9,120	10,121
2018 г.	10,857	8,751	9,998	10,030	11,235	9,738	10,460
2019 г.	11,214	9,006	10,299	10,285	11,434	10,097	10,724
2020 г.	11,595	9,291	10,539	10,560	11,656	10,465	11,005
1-й кв.	11,452	9,178	10,457	10,479	11,532	10,311	10,910
2-й кв.	11,552	9,267	10,521	10,535	11,610	10,425	10,990
3-й кв.	11,664	9,341	10,570	10,593	11,722	10,546	11,039
4-й кв.	11,711	9,380	10,608	10,625	11,768	10,585	11,082
2021 г.							
январь	11,749	9,416	10,644	10,670	11,794	10,624	11,126
февраль	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
март	11,806	9,458	10,680	10,710	11,830	10,671	11,167
1-й кв.	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,833	9,486	10,700	10,731	11,846	10,705	11,192
май	11,860	9,501	10,720	10,752	11,862	10,725	11,216
июнь	11,887	9,523	10,740	10,773	11,878	10,755	11,240
Дата выделения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Балтанская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
01.01.1994	0,06329	0,05982	0,05966	0,07656	0,05922	0,05935	0,05812
01.01.1991	0,10283	0,09762	0,09702	0,11442	0,09592	0,09758	0,09441
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,222	1,114	1,114	1,188	1,240	1,178	1,118
2001 г.	1,419	1,481	1,438	1,471	1,618	1,459	1,400
2002 г.	1,736	1,772	1,682	1,773	1,956	1,769	1,732
2003 г.	2,103	2,078	1,939	2,101	2,287	2,075	2,097
2004 г.	2,494	2,437	2,184	2,481	2,596	2,415	2,473
2005 г.	2,946	2,850	2,519	2,970	2,976	2,850	2,941
2006 г.	3,658	3,493	3,103	3,706	3,589	3,502	3,661
2007 г.	4,327	4,016	3,668	4,053	4,162	3,991	4,321
2008 г.	5,155	4,777	4,349	5,181	4,928	4,722	5,115
2009 г.	5,780	5,054	4,910	5,618	5,320	5,055	5,406
2010 г.	6,737	5,097	5,078	6,339	6,206	5,444	6,037
2011 г.	6,595	5,053	5,077	6,539	6,466	5,940	6,208
2012 г.	7,581	5,708	5,185	7,798	7,466	7,028	7,116
2013 г.	8,465	6,789	7,581	8,160	8,249	7,265	8,079
2014 г.	8,659	6,956	8,096	8,340	8,642	7,529	8,561
2015 г.	8,815	7,026	8,059	8,614	8,408	7,783	8,372
2016 г.	8,985	7,141	8,292	8,966	8,784	8,181	8,386
2017 г.	9,560	7,287	8,785	9,527	9,035	8,499	8,594
2018 г.	10,221	7,445	9,225	10,414	9,126	8,845	9,287
2019 г.	10,581	7,728	9,565	10,803	9,377	9,131	9,087
2020 г.	11,001	8,013	9,909	11,150	9,978	9,414	9,353
1-й кв.	10,817	7,906	9,786	11,022	9,555	9,207	9,263
2-й кв.	10,949	7,986	9,873	11,103	9,644	9,381	9,327
3-й кв.	11,098	8,072	9,967	11,213	9,736	9,465	9,393
4-й кв.	11,140	8,106	10,008	11,257	9,775	9,503	9,431
2021 г.							
январь	11,182	8,131	10,044	11,303	9,811	9,536	9,465
февраль	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
март	11,244	8,175	10,098	11,353	9,858	9,578	9,506
1-й кв.	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,274	8,194	10,124	11,384	9,851	9,600	9,527
май	11,304	8,214	10,150	11,412	9,905	9,621	9,548
июнь	11,334	8,234	10,176	11,440	9,928	9,643	9,570

The screenshot shows a classified advertisement on a website. At the top right, there are details about the listing: Region: Smolensk Oblast; Status: Owner; Sale price: 76,000,000 rubles; Investment: —; Credit: —. Below this is a large image of an orange excavator at a quarry site. Underneath the main image are three smaller thumbnail images showing different views of the quarry. To the right of the images is a button labeled "Open contacts" and below it are sharing options for social media.

В Смоленской области продам карьер пгс с полным пакетом документов инвестпроект

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

The screenshot shows the Windows 10 desktop environment. At the top, there's a taskbar with icons for Start, Search, Task View, File Explorer, Edge browser, Mail, Photos, and a pinned application. The search bar contains the text "Введите здесь текст для поиска". On the right side of the screen, there's a system tray with icons for battery level (46%), network (WLAN), volume, and a small window icon. A tooltip for "Активизация Windows" (Activation) is visible in the top right corner, with the text "Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел 'Параметры'." (To activate Windows, go to the 'Settings' section.)

The screenshot shows a website for "Карьер Савино". The header includes the company name and a phone number. Below the header, there's a section titled "Карьер Савино" with text about the quarry's history (founded 1988), location (Dukhovshchinsk district, Smolensk Oblast), and production capacity (400 thousand cubic meters per year). It also mentions the materials produced: sand-gravel mixtures. A "Контактная информация" (Contact Information) section provides a phone number, email, and website. The footer contains a "Гарантия качества" (Quality Assurance) section.

The screenshot shows a website for "АО 'Стройиндустрия'". The header includes the company name and a phone number. Below the header, there's a section titled "АО 'Стройиндустрия'" with text about the company's history (founded 2006), location (Svetlogorsk district, Smolensk Oblast), and production capacity (400 thousand cubic meters per year). It also mentions the materials produced: sand-gravel mixtures. A "Выпускаемая продукция" (Produced Products) section lists: ПГС, отсыпка ПГС некондиций, песок мятый, щебень фр. 5-20(литый), and щебень фр. 20-40. The footer contains a "Гарантия качества" (Quality Assurance) section.

<http://www.karyer.info/katalog/>
Генеральный и маркетинговый раздел

Калужская область

Добавление компаний в каталог- бесплатное.

+ Добавить карьер в каталог

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

Месторождение строительных песков «Потресово» разрабатывается с 1990 года, располагается на северо-западе Малоярославецкого района Калужской области. Среднемесчная 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 карьеру имеет твердое покрытие, что позволяет производить отгрузку песка круглогодично.

Выпускаемая продукция: Песок (ГОСТ 8736-93).

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

Песок мелкой крупности II класса фр. 1,3-1,6.

Контактная информация: +7(495) 727-22-99, 8- 919-830-73-52
E-Mail: mail@narko.ru
Сайт: <http://www.narko.ru>

Карьер «Холмецкий», ООО «Калуга-Щебень»

Компания ООО «Калуга-Щебень» производит известняковый щебень и спиралевидные 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 разработка залежей известняка. Щебень, производимый нашей компанией, испытан на морозостойкость до -1-105, мерка по плотности известнякового щебня М400-800, фракции 5-20, 20-40, 40-70, 70-100. Насыпный габарит 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».

<http://www.karyer.info/katalog/>
Генеральный и маркетинговый раздел

Белгородская область

Добавление компаний в каталог- бесплатное.

+ 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 8736-93. Объем добычи песка составляет 150 тыс.м³ в год. Карьер полностью обеспечивает сырьем завод «АэроБет».

Выпускаемая продукция: Песок (ГОСТ 8736-93).

Контактная информация: +7-950-379-42-84 Генеральный директор: Тимонов Юрий Александрович
E-Mail: pesok@aeorbet.ru
Сайт: <http://pesok.aeorbet.ru/>

Отправка запроса на feed.wi.com/.

Активизация Windows®
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

<http://www.karyer.info/katalog/>
Генеральный и маркетинговый раздел

Адрес

Смоленская область, Смоленск, посёлок Тихвинка
р-н Промышленный

Показать карту

120 ₽
или [предложите свою цену](#)

Показать телефон
в info ходок-х

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Характеристики

Вид товара: Стройматериалы

Тип товара: Сыпучие материалы

Тип сыпучего материала: Песок

Состояние: Новое

Описание

Песок. Доставка песка. Песок строительный. Доставка песка с карьера БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ!!! Доставка песка по г. Смоленск и Смоленской области!!!

ДОСТАВКА В ДЕНЬ ЗАКАЗА

Доставка самосвалами камаз от 1 до 20 кубов

Мы предлагаем:

Песок сухий (отсып)

Песок мытый

Песок обогащенный

Песок для брусьев

Песок для стяжки

Песок для затирки

Песок для кладки облицевочного кирпича

Песок для отсыпки

№ 1867513681, 6591 (+1)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел
“Параметры”.

Ведите здесь текст для поиска

▲ 9 46 РУС 13:27:2023

The screenshot shows a product listing for 'Карьерный песок - Смоленск' (Carrion sand - Smolensk). It features a large image of a sand pile, a price of 'от 100 руб.' (from 100 rubles), and a prominent 'Купить' (Buy) button. To the right, there's a sidebar with user reviews (9 reviews, 98% positive), working hours (8:00-21:00), and other company details like address and phone number. Below the main product info, there are sections for 'Описание' (Description), 'Оплата' (Payment), 'Отзывы' (Reviews), and 'Наши преимущества' (Our advantages). At the bottom, there are links to 'Активация Windows' (Windows Activation) and a search bar.

ПРАЙС-ЛИСТ

 Строительный песок (сейный) 100 руб. / м³	 Строительный песок (мытый) 150 руб. / м³
 Гравий 5-20 (мытый) 1 700 руб. / м³	 Гравий 5-20 (сейный) 1 200 руб. / м³

Лицензия Windows
Код активации: 000-000-000-000-000-000

[Консультант сайта](#)

Щебень 3-10

Щебень 5-20

КАРЬЕР Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ

C 28.01.2020 Щебень фр. 5-20 РЕАЛИЗУЕТСЯ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО С ДОСТАВКОЙ

Хотите, мы перевозим Да, хочу!
Вам ?

info@kareyvazma.ru
8 920 315 54 35
отдел продаж

Песок Щебень ПСС Отсев Камень Доставка Контакты

Базы > 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 объемов 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 материалов и стоимости доставки по расстоянию между карьером и Вашими объектами.

Песок доставляется самосвалами, автопогрузчиками (товарными) в зависимости от Вашего места выгрузки (площадки), что там же заливается на цепу песка за м³.

УЗНАЙТЕ СТОИМОСТЬ ПЕСКА С ДОСТАВКОЙ НА ВАШ ОБЪЕКТ ОНЛАЙН

Введите имя:
Введите номер телефона:
Количество песка (м³ или т):

Куда необходимо доставить:

РАССЧИТАТЬ

Лицензия Windows
Код активации: 000-000-000-000-000-000

Ваше давление в безопасности! Мы храним конфиденциальность.
Заполните форму и в чём бы не оказались!

http://www.moyreklama.ru/Сычанов/Маркет/13687/дешевый-песок

Кожанов И.А.

Товар | О компании | Все товары | Контактная информация

Песок карьерный 250 руб./куб. м в наценку

Адрес: г. Смоленск
Телефон: 63-11-78
8(910)723-35-72

Цена указана на момент размещения товара. Наличие цены уточняйте у продавца
График работы: пн

В избранные | Распечатать

Помощь | Обратная связь | Мобильная версия | Активация Windows

Безопасное TLS-соединение с https://avito.ru/

Ведите здесь текст для поиска

https://www.avito.ru/smolsk/silovaya_tekhnika/strойматериалы/ситуационные_материалы/песок_строительный_различных_фракций_546627185

Ситуационные стройматериалы Ситуационные материалы

Песок строительный различных фракций

100 ₽
или предложите свою цену

10 идей в 18.53

Добавить в избранное | Добавить заметку



Показать телефон
+7 955 000 00 00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Андрей Ката
5.0 ★★★★ 1 отзыв
Компания:
На Авито с апреля 2012
1 сделка с Авато Дистрибу

7 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Андрей

№ 546627185, 720

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

https://www.moyreklama.ru/Сыктывкар/Маркет/Код/211439427

“Гранд”

Товар | О компании | Все товары | Контактная информация

Пожалуйста, сообщите продавцу, что нашли товар на сайте Мояреклама

Песок строительный 150 руб./куб.м
В наценке

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

Цена указана на момент размещения товара. Наличие описи уточняйте у продавца.

В избранные | Распечатать

Помощь | Справочная | Мобильная версия | Активация Windows

Безопасное TLS-соединение с https://www.moyreklama.ru/Сыктывкар/Маркет/Код/211439427

Добавить в избранное | Добавить заметку | 17 июня в 09:04

Песок с доставкой, цена за 1м3 (куб) крупный 200 ₽ за м³

Добавить в избранное | Добавить заметку

Показать телефон
+900 000-00-00

«Фобозир»
4.5 ⭐⭐⭐⭐⭐ 10 отзывов
Компания
На Авто с апреля 2016
Реквизиты проверены

1064 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Сергей

№ 211439427, 470

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

https://www.avito.ru/смоленск/недвижимость/строительные_материалы/песок_и_щебень/211439427

Добавить в избранное | Добавить заметку | 17 июня в 09:04

Песок с доставкой, цена за 1м3 (куб) крупный 200 ₽ за м³

Добавить в избранное | Добавить заметку

Показать телефон
+900 000-00-00

«Фобозир»
4.5 ⭐⭐⭐⭐⭐ 10 отзывов
Компания
На Авто с апреля 2016
Реквизиты проверены

1064 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Сергей

№ 211439427, 470

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

Разработка грунта с погрузкой на автомобили самосвалы экскаваторами с индексом плотности 2,5 (1,5-3) м ³ , группа грунтов						
01-01-012-1	1	2222,14	49,87	2170,00	194,46	2,17
01-01-012-2	2	2747,79	61,84	2882,64	240,38	3,23
01-01-012-3	3	3394,51	78,48	3314,80	296,98	3,25
01-01-012-4	4	4549,99	102,33	4442,24	398,02	5,42
01-01-012-5	5	5948,83	134,87	5827,68	521,12	6,50
01-01-012-6	6	7156,21	161,34	6887,28	626,92	7,58
Разработка грунта с погрузкой на автомобили самосвалы экскаваторами с индексом плотности 1,6 (1,25-1,6) м ³ , группа грунтов						
01-01-012-7	1	2334,83	57,91	2294,73	231,28	2,17
01-01-012-8	2	2884,70	47,03	2844,42	311,48	3,25
01-01-012-9	3	3435,08	55,77	3371,84	389,14	3,25
01-01-012-10	4	4776,95	77,53	4888,06	513,34	5,42
01-01-012-11	5	5884,54	92,27	5585,57	611,40	6,50
01-01-012-12	6	6567,58	105,85	6434,14	706,74	7,58
Разработка грунта с погрузкой на автомобили самосвалы экскаваторами с индексом плотности 1,25 (1,25-1,6) м ³ , группа грунтов						
01-01-012-13	1	1930,20	38,43	1888,34	216,25	3,23
01-01-012-14	2	2438,18	48,79	2381,07	323,11	4,34
01-01-012-15	3	2934,18	58,81	2889,93	389,45	5,42
01-01-012-16	4	4041,90	80,96	3954,44	516,62	6,50
01-01-012-17	5	4779,82	95,94	4676,39	634,59	7,58
01-01-012-18	6	5672,84	114,04	5549,84	752,98	9,76