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

Отчет 3№ – 05/01-23 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Дата оценки: 20 января 2023 года Дата составления отчета: 20 января 2023 года

ООО «Управляющая компания «Прагма

Заказчик: Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива»

под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Сопроводительное письмо

20 января 2023 г. г. Москва, г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №699 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: 20 января 2023 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

Общая информация, идентифицирующая	1)Земельный участок общей площадью 66 000+/-1,17 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения»	
объект оценки:	с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:67:10:0020101:631 Адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Смоленская область, Кардымовский	
	р-н, 1700 м. юго-западнее д.Залужье	
Имущественные права на объект оценки	Собственность: 67:10:0020101:631-67/111/2018-4 от 23.07.2018 года на основании выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23 июля 2018 года. Правообладатель: ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»,ИНН:7718581523 ОГРН:1067746469658	
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.	

Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. Результатов оценки и связанные с этим ограничения Вид определяемой стоимости объекта оценки объекта оценки и пределы применения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости Основания для проведения оценки Порядковый номер отчета: Дата оценки Дата составления отчета Срок проведения оценки Допущения и ограничительные при проведении оценки Допущения и проведении оценки Допущения и ограничительные при проведении оценки Допущения и ограничительные при проведении оценки Дотольтатов оценки объекта оценки могут использованые праведливой стоимости Объекта оценки могут использованые праведливой стоимости Объекта оценки могут использованием результатов оценки Дополнение №699 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года 20 января 2023 года 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. Правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, ссли 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. Результаты оценки, полученные при применении:	Т	D	
результатов оценки и связанные с этим ограничения Вид определяемой стоимости объекта оценки объекта оценки отраничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки отоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки могут использоваться только заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки могут использоваться только проведения оценки Порядковый номер отчета: Дата оценки 20 января 2023 года Дата оставления отчета Срок проведения оценки Дополнение №699 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года отчета: 20 января 2023 года Дата оставления отчета Срок проведения оценки Порящения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. Дополнение №699 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года отчета: 20 января 2023 года 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. 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; источникаменты отчете.	_ =	•	
Вид определяемой стоимости объекта оценки Ограничения и пределы применения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки Основания для проведения оценки Дополнение №699 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года 15 рабочих для пограничительные условия, использованные при проведении оценки. Допущения и праведливой стоимости Объекта оценки могут использоваться только заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки Порядковый номер отчета: Дата оценки Дополнение №699 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года 15 рабочих для после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. Дополнение №699 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года 15 рабочих для после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. 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.		Закрытом Паевом Фонде.	
Вид определяемой стоимости объекта оценки Объекта оценки Объекта оценки Объекта оценки Ограничения и пределы применения полученные в результате исследований Оценцика выводы о стоимости Объекта оценки МОФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)) Ограничения и пределы Полученные в результате исследований Оценцика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки Основания для проведения оценки Порядковый номер отчета: Дата оценки 20 января 2023 года Дата составления отчета 20 января 2023 года Срок проведения оценки 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. Допущения и ограничительные при проведении оценки. Допущения и 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. Результаты оценки, полученные при применении:	- ·		
Вид определяемой стоимости объекта оценки ОСФО(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 Объекта оценки могут использоваться только заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки Основания для проведения оценки Порядковый номер отчета: Дата оценки 20 января 2023 года Срок проведения оценки 20 января 2023 года Срок проведения оценки 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. Порядковый и номер отчета: Дата оценки 20 января 2023 года 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. 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. Результаты оценки, полученные при применении:			
объекта опенки 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 Основания для проведения оценки Основания номер отчета: Дата оценки Дополнение №699 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года Дата составления отчета Срок проведения оценки Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. Дополнение № 203 года Дополнение № 203 года Срок проведения оценки Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. Дополнение № 203 года Дополнение № 3 года Срок проведения оценки Дополнение № 203 года Дополнение № 203 года Остоверными; объеме исходной информации. 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; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Результаты оценки, полученные при применении:			
ощенки 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 Основания для проведения оценки Порядковый номер отчета: Дата оценки Дата осставления отчета Срок проведения оценки Доподнения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. Объекта оценки спредполагаемым использованием результатов оценки З№ — 05/01-23 З№ — 05/01-23 Срок проведения оценки Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. Объекта 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. Результаты оценки, полученные при применении:	=		
Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки Основания для проведения оценки Порядковый номер отчета: Дата оценки Дата оценки Дополнение №699 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года Дата составления отчета Срок проведения оценки Допущения и ограничительные условия, использованые 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. Результаты оценки, полученные при применении:	стоимости объекта		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки Основания для проведения оценки Порядковый номер отчета: Дата оценки Дата составления отчета Срок проведения оценки Дополнение №699 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года 20 января 2023 года Срок проведения оценки Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. Дополнение №699 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года З№ — 05/01-23 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; 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. Результаты оценки, полученные при применении:	оценки		
применения полученной итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки Основания для проведения оценки Порядковый номер отчета: Дата оценки 20 января 2023 года Дата составления отчета 20 января 2023 года Срок проведения оценки 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. Порядковый номер отчета 20 января 2023 года 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. 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. Результаты оценки, полученные при применении:		Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))	
итоговой величины справедливой стоимости Основания для проведения оценки Порядковый номер отчета: Дата оценки Дополнение №699 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года Дата составления отчета Срок проведения оценки Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. Правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Результаты оценки, полученные при применении:	Ограничения и пределы	• •	
основания для проведения оценки Порядковый номер отчета: Дата оценки Дата составления отчета Срок проведения оценки Дополнение №699 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года 20 января 2023 года Срок проведения оценки Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. Допущения и объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете; источники информации, использованные в отчете, источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Результаты оценки, полученные при применении:	-	стоимости Объекта оценки могут использоваться только	
Основания для проведения оценки Порядковый номер отчета: Дата оценки Дата составления отчета Срок проведения оценки Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. При проведении оценки Порядковый номер отчета: Дата оценки 20 января 2023 года 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. 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. Результаты оценки, полученные при применении:	итоговой величины	Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием	
Порядковый номер отчета: Дата оценки Дата оценки Дата составления отчета Срок проведения оценки Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. Правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Результаты оценки, полученные при применении:	справедливой стоимости		
Порядковый отчета: З№ – 05/01-23 Дата оценки 20 января 2023 года Дата составления отчета 20 января 2023 года Срок проведения оценки 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. Допущения ограничительные условия, использованные при проведении оценки. и 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. Результаты оценки, полученные при применении:	Основания для	Дополнение №699 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года	
отчета: Дата оценки Дата составления отчета Срок проведения оценки Допущения ограничительные условия, использованные при проведении оценки. Источники информации, использованные в отчете; источники информации, использованные в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Результаты оценки, полученные при применении:	проведения оценки		
Дата оценки	Порядковый номер	$3N_{2} - 05/01-23$	
Дата составления отчета Срок проведения оценки Топущения ограничительные условия, использованные при проведении оценки. 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. Результаты оценки, полученные при применении:	отчета:		
Срок проведения оценки Тограничительные условия, использованные при проведении оценки. Тограничительные условия, использованные 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. Тограничительные при применении:	Дата оценки	20 января 2023 года	
объеме исходной информации. Допущения и правоустанавливающие документы на объект оценки являются ограничительные условия, использованные при проведении оценки. 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. Результаты оценки, полученные при применении:	Дата составления отчета	1	
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. — 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. Результаты оценки, полученные при применении:	Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном	
ограничительные условия, использованные при проведении оценки. 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. Результаты оценки, полученные при применении:		объеме исходной информации.	
условия, использованные при проведении оценки. 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. Результаты оценки, полученные при применении:	Допущения и	правоустанавливающие документы на объект оценки являются	
при проведении оценки. 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. Результаты оценки, полученные при применении:	ограничительные	достоверными;	
источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Результаты оценки, полученные при применении:	условия, использованные		
достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Результаты оценки, полученные при применении:	при проведении оценки.	<u> </u>	
категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Результаты оценки, полученные при применении:		источники информации, использованные в отчете, являются	
в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Результаты оценки, полученные при применении:		достоверными;	
изменяются. Результаты оценки, полученные при применении:		категория и функциональное назначение оцениваемого объекта	
Результаты оценки, полученные при применении:		в случае передачи прав другому юридическому лицу не	
		изменяются.	
<u> </u>			
Сравнительный подход Не применялся			
Затратный подход Не применялся	-	1	
Доходный подход 36 700 000 рублей.		1.0	
Итоговая величина 36 700 000 рублей		36 700 000 рублей	
справедливой стоимости	-		
объекта оценки, без			
учета НДС, округленно	учета НДС, округленно		

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

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

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

Настоящая оценка была проведена доходным подходом (методом предполагаемого использования)

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

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

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

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

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

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

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

-Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ 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))

- 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:

$36\,700\,000$ (Тридцать шесть миллионов семьсот тысяч) рублей, без учета ${\rm HJC}^1$

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 КонС

В.И. Светлаков

_

 $^{^1}$ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

ОГЛАВЛЕНИЕ

I.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНЫЕ	
ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .	11
1.4. ПРИМЕНЕЯМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И	
МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	13
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	
ДАННЫХ	14
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И	
УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ	
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,	
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ	
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	16
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ	
ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	26
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	80
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	89
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	103
б. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	105
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	107

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав	1)Земельный участок общей площадью 66 000+/-1,17 кв.м.
объекта оценки с указанием	Категория земель: «земли сельскохозяйственного
сведений, достаточных для	назначения» с разрешенным использованием для
идентификации каждой из	сельскохозяйственного производства. Кадастровый
его частей):	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
Существующие	Собственность: 67:10:0020101:631-67/111/2018-4 от
имущественные права на	23.07.2018 года на основании выписки из единого
объект оценки:	государственного реестра недвижимости об основных
	зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23
	июля 2018 года.
	Правообладатель: ООО «Управляющая компания «Прагма
	Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под
	управлением ООО «УК «Прагма Капитал»,ИНН:7718581523
	ОГРН:1067746469658
Права, учитываемые при	Собственность: 67:10:0020101:631-67/111/2018-4 от
оценке объекта оценки,	23.07.2018 года на основании выписки из единого
ограничения (обременения)	государственного реестра недвижимости об основных
этих прав:	зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23
_	июля 2018 года.
	Правообладатель: ООО «Управляющая компания «Прагма
	Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под
	управлением ООО «УК «Прагма Капитал»,ИНН:7718581523
	ОГРН:1067746469658
	Существующие ограничения (обременения) права: не
	зарегистрировано
Обладатель оцениваемых	ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.»
прав:	ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК
	«Прагма Капитал»,ИНН:7718581523 ОГРН:1067746469658
Цель оценки (необходимость	Определение справедливой стоимости права собственности
проведения оценки):	на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом
	Паевом Фонде.
Предполагаемое	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки
использование результатов	в Закрытом Паевом Фонде.
оценки и связанные с этим	
ограничения	
Сведения о предполагаемых	Оценщику не известны
пользователях результата	
оценки и отчета об оценке	
(помимо заказчика оценки):	
Соблюдение требований	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом
законодательства России:	от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в
	Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой
объекта оценки	МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от
	11.07.2016) (введен в действие на территории Российской
	Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н

Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	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»), в предпосылке текущего использования 20 января 2023 года
Период (срок) проведения	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном
работ по оценке:	объеме исходной информации.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта оценки из-за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: https://pkk.rosreestr.ru/
Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	1)Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23 июля 2018 года. 2) Заключение №02\03 от 02 марта 2018 года о наличии на участке в Кардымовском районе Смоленской области, в границах предоставленных заказчиком, запасов, прогнозных ресурсов и проявлений полезных ископаемых. 3)Обзор участка песчано- гравийного материала с предоставленными координатами расположенном в Кардымовском районе Смоленской области.
Порядок и сроки предоставления заказчиком	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на
необходимых материалов и информации:	оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Ограничения оценки,	правоустанавливающие документы на объект оценки
известные на момент составления задания на оценку:	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. 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
Специальные допущения , иные существенные допущения, известные на	Оценка проводится с допущением, что земельный участок рассматривается, как месторождение по добыче песка. Согласно заключения №02\03 от 02 марта 2018 года о

момент составления задания на оценку:	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). Песчаногравийные залежи со следующими параметрами: средняя мощность вскрышных пород -4,1 м., полезная тоща полезного ископаемого-10,0. На оцениваемом земельном участке находится только песчаные залежи. Они составляют 80% от общей площади земельного участка. С момента заключения №02\03 до даты оценки добыча песка на земельном участке не производилась.	
II 6	, i	
Необходимость привлечения	Не привлекаются	
внешних организаций и		
отраслевых экспертов:		
Форма составления отчета об	б Отчет об оценке составляется на бумажном носителе	
оценке:		
Ограничения на	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета	
использование,	могут копироваться, распространяться и/или публиковаться	
распространение и	без письменного согласия оценщика	
публикацию отчета об оценке:		
Форма представления	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки	
итоговой стоимости:	указывается в виде конкретной округленной	
	величины/числа без приведения суждений и расчетов	
	оценщика о возможных границах интервала, в котором	
	может находиться стоимость	
Иные специфические	Не предусмотрены	
требования к отчету об		
оценке:		
	Не требуется	
_	те требуется	
дополнительных		
исследований и определения		
иных расчетных величин:		

1.2. 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 гола.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/c: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Состав оценщиков	Светлаков Василий Иванович — стаж работы в области	
Оценщики, выполнившие	оценки с 1993 года;	
отчет,	Трудовой договор с ЗАО ИКФ « КонС»	
имеют образовательный	от 29.05.2007	
уровень	01 27.03.2007	
соответствующий	Местонахождение оценщика	
Государственным	(фактический адрес оценочной компании)	
требованиям к образованию	г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326	
оценщиков в РФ	Образование в области оценки: Диплом ПП №106148	
от 19 апреля 2000 г.	Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства	
№ CM-14/6174).	от 30 ноября 2001 года,	
M CW-14/01/4).	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	Светлаков Василий Иванович	
саморегулируемой	является членом «Ассоциация «Русское общество	
организации оценщиков	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	
	Γ.	
	«Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в	
	единый государственный реестр саморегулируемых	
	организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.	
	адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок,	
	д.2А, офис 5	
Страхование	Профессиональная деятельность Светлакова	
профессиональной	Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют	
деятельности	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.	
Сродония об торилиноском	лине, с которым Опеншик заключил трудовой договор.	

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 № 022-073-008791/22. Срок действия договора страхования — с 02 октября 2022 г. по 01 октября 2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

Настоящим ЗАО ИКФ «КонС» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

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

1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

- о Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
 - о настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- о 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;
- о 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;
- о Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
 - о В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- о 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);

- о третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- о третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- о при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- о все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- о Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- о заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- о мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- о результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- о события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
 - О Округление справедливой стоимости до -4 знака.
 - Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- о ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
 - о Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.4. ПРИМЕНЕЯМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативноправовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства $P\Phi$ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-Ф3 от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСОІ	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	
ФСО ІІ	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО IV Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»		
ФСО V Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»		
ФCO VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка	Приказ МЭР РФ №

недвижимости»	611 от 25.09.2014 г.
---------------	----------------------

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

На заседании Методсовета РОО 18 ноября (Протокол № 6 от 18.11.2022 г.) были одобрены для включения в СПОД-2022 и направлены на утверждение в Совет РОО следующие документы:

СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков

СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО

СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов

СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний

СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости

СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости

СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета

СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

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

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

1.5. 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 расположенном в Кардымовском районе Смоленской области.

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

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 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»)

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности представлена в пункте 7 данного отчета используемые основные термины и понятия.

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОПЕНКИ

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.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта является ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» 3ПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»,ИНН:7718581523 ОГРН:1067746469658.

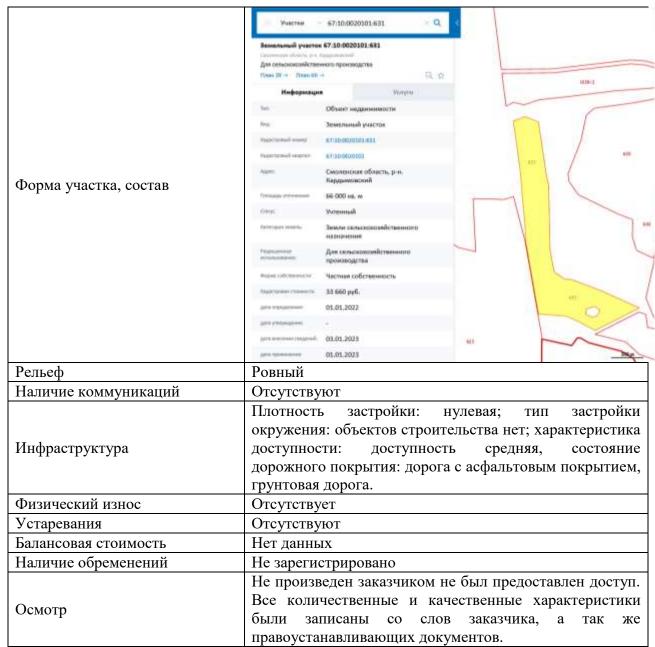
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

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:	33 660
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



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 райцентре пос. Кардымово.

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

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

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

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

Предварительный подсчет запасов полезных ископаемых

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

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

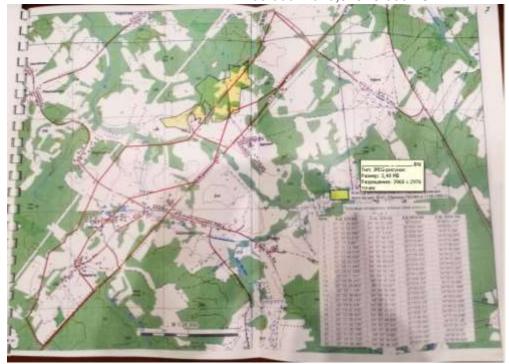
Объем вскрышных работ составляет:270 600 м3

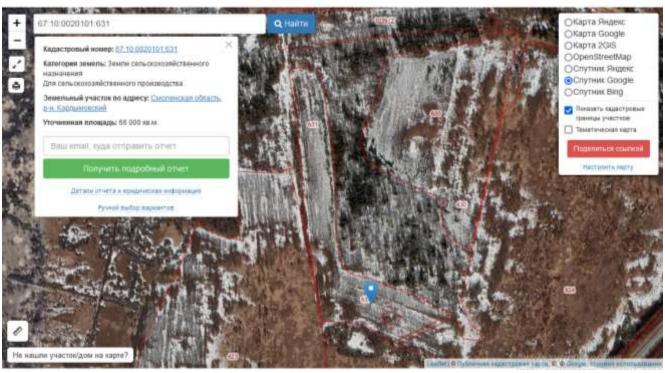
Полезная толща полезного ископаемого составляет: 10 м

Общая площадь составляет: 66 000 м2

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

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





АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение представлено на схеме:



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

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

Граничит: на западе с Белоруссией (Витебская и Могилёвская) области, на севере с Псковской иТверской областями, на востоке с Московской областью, на юго-востоке с Калужской областью, на юге сБрянской 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 северозападе 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 юго 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) иВалдайской 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 северозападной 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 строительныепески, известковые туфы, известняки, доломиты, мел, мергели, фосфориты, трепела (олоки), глауконит, гипс, сапро пели, 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 P2O5 до 18 %.

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

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

Климат

Закат в Смоленске

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

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

Гидрография

Основная статья: Список рек Смоленской области

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

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

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

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

Вазузское водохранилище на территории Гагаринского района Смоленской области Почвы

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

Растительность

Смоленская область расположена в подтаёжной зоне смешанных широколиственнотёмнохвойных 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 обильны и широколиственные два вида ольхи. Довольно породы: дуб, липа, ясень, клён, два вида вяза, составляющие заметную примесь в лесах, а в ряде случаев доминирующие в древостое. Во флоре лугов преобладают многолетние виды: тимофеевка луговая, овсяница луговая, мятлик луговой, ежа сборная и др. и вместе с бобовыми культурами (клевер) составляют основу растительного покрова. Широко распространены на лугах однолетние полупаразиты: погремок малый, очанки, мытники. В почвах 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: заяцрусак, лось, лисица, волк, куница, бурый медведь и др.

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

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

«Раньше у нас водился днепровский осётр. Но из-за заиления нерестовых мест, гидросооружений и дамб, была нарушена миграция. Потом потихоньку браконьеры всех

осетровых и выловили. Сейчас уже созданы благоприятные условия. Мы завозим стерлядь с прошлого года. Как только первая рыба начнёт нереститься — выпуск прекратим. Это произойдёт через три-четыре года»

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

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

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

Охрана природы и экологическое состояние

Ледниковые озера в национальном парке "Смоленское поозерье"

На территории Смоленской области создан национальный парк «Смоленское Поозерье» общей площадью около 150 тыс. га, охраняющий, в том числе и значимые фонды леса от распространившейся незаконной 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 (Ершичский, Сычевский), оленя (Ельнинский), лося (Краснинский).

Экологические проблемы Смоленской области:

ность населения области по дзичьки Росстата составляет 949 348 чел. (2018). Глютивсть насел

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.

Народ	Численность в 2002 году, человек (* 6*)	Численность в 2010 году, чел ^[78]
Pycoare	900 078 (99,4 %)	893 675 (94,6 %)
Украничен	17 362 (1,7 %)	12 223 (1,3 %)
Белорусы	16 231 (1,55 %)	13 012 (1,3 %)
Армине	3 893	4776 (0,5 %)
Lheave	3011	-
Tayapu	3434	-
Азербайдианцы	2416	-
Express	1434	-
Немци	1133	
Другие	нд	31 394
Лица, не укразешие национальность	11 002 (1,1 %).	41 457
походомна народы с чисточностью болов 1000 человее		

Административно-территориальное устройство и местное самоуправление

С 2006 года на территории области существуют 350 муниципальных образований, из них:

2 городских округа,

25 муниципальных районов,

23 городских поселений,

300 сельских поселений.

Городские округа

Город Смоленск — 330025 (2018)

Муниципальное образование «Город Десногорск» — 27806 (2018)



Экономика

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

Консолидированный бюджет области (2015):

доходы — 38,56 млрд руб.,:18

расходы — 45,51 млрд руб.,

дефицит — 6,952 млрд руб.:21

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

Промышленность

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

Электроэнергетика

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

МВт[31]. Исторический максимум потребления мощности равен 1 436 МВт и достигнут в 1990 году.

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

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

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

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

Дорогобужская ТЭЦ установленной мощностью 128 МВт.

Химическая промышленность

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

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

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

Вяземский завод синтетических продуктов — фармацевтическую и косметическую продукцию.

Строительный комплекс

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

Пищевая промышленность

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

Основные представители:

ЗАО «Рудняконсервмолоко» (молочные консервы);

Гагаринский и Кардымовский заводы сухого молока;

Красноборский сыродельный комбинат (Смоленск);

5 мясокомбинатов в рамках ОАО «Смолмясо»;

Смоленский и Вяземский комбинаты хлебопродуктов;

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

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

Смоленский консервный и Рославльский овощесущильный 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 иметаллургия.

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

Рославльский автоагрегатный завод — тормозная аппаратура;

Смоленский автоагрегатный завод — коробки передач.

Другие отрасли машиностроения представлены отдельными предприятиями: Смоленский авиационный завод, заводы «Измеритель», «Диффузион», «Кентавр», «Протон», радиодеталей, торгового оборудования, «Инструмент», комплексных

дорожных машин, бытовых холодильников (АО «Айсберг»),Дорогобужский котельный завод (п. Верхнеднепровский), Вяземский машиностроительный завод и завод «Динамик» (Гагарин), ОАО «Авангард» (г.Сафоново), Сафоновский электромашиностроительный завод, Рославльский завод алмазных инструментов.

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

Сельское хозяйство

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

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

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

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

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

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

Деревня		
Залужье		
54°58′34″ с. ш. 32°14′54″ в. д. Н ⊝ Я О		
Страна	Россия	
Субъект Федерации	Смоленская область	
Муниципальный район	Кардымовский	
Сельское поселение	Каменское	
Площадь	1,79 км²	
Тип климата	умеренно-континентальный	
Население	34 человека (2007)	
Часовой пояс	UTC+3	
Телефонный код	+7 48167	
Почтовый индекс	215850	
Код ОКАТО	66 223 810 014 🚱	
Код ОКТМО	66 623 410 166 🗗	
Показать/скрыть карты		

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

Экономический обзор

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Ноябрь 2022 года

- **1.** В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, **ВВП** в годовом выражении замедлил снижение до **-4,0%** г/г после **-4,5%1** г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило **-2,1%** г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на **+0,2%** м/м **SA**, как и месяцем ранее.
- **2.** В ноябре **рост промышленного производства** в месячном выражении составил **+1,6% м/м** (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до **-1,8% г/г** после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.
- **2.1 В обрабатывающих производствах** в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: **-1,7% г/г** после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил **+2,0% м/м** в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: **+1,0% м/м SA.** За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года.

Основной рост в ноябре происходил за счёт производства **готовых металлических изделий** и **прочих транспортных средств и оборудования** (+15,9% г/г и +16,5% г/г соответственно). По сравнению с октябрём эти отрасли также показывают значительный рост: +25,2% м/м и +18,0% м/м.

Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск электрооборудования: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство компьютеров, электроники и оптики в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г).

Среди экспортно ориентированных отраслей в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в химическом комплексе +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). Металлургическое производство незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. Производство кокса и нефтепродуктов незначительно

сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

- **2.2** В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.
- **3.** Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).
- **4. В сельском хозяйстве** рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).
- **5.** В ноябре замедлилось снижение **грузооборота транспорта** (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в **трубопроводном транспорте** (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в **железнодорожном транспорте** (-2,1% г/г после -3,4% г/г).
- **6.** Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на **-4,8%** г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее).

Основное улучшение — за счёт ускоренного роста оборота **общественного питания**: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём **платных услуг населению** в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение **оборота розничной торговли** замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

7. Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5%

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по **промышленности** снижение цен производителей в помесячном выражении замедлилось до **-0,4% м/м** после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило **-1,9% г/г** после роста на +0,8% г/г в октябре.

- **8.** Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.
- **9.** В октябре (по последним данным) рост заработных плат в номинальном выражении составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

в % в соотв. пермоду предъедущего года		HHB HOR.22	ноп.22	OK1.22	Illion22	cen.22	onr.22	mon.22	Dan22	нюн.22	май.22	anp.22	len22	wapт.22	фин.22	пнв.22	202
4-11-11-1-1-1		-				Эконома	ческая в	ктивност	Die .								
BBN	- 1	-2.11	4,0"	4.5	-3.7	4.41	-2.81	-3,81	-4,1	-5,11	-3,91	-3,31	3.5	1.51	4.01	5,81	4,7
Сельское хозяйство	- 8	4,7	1,6	4.2	6,2	6.7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство		6,1	8,7	9,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,5	6,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля		-6,2	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	49,6	-10,1	-9,8	3,6	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля		-14,2	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению		3,4	2,0	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание		4,4	15,2	8,3	2.7	4,1	2,1	1,7	-2.1	-0,5	-3.2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,3
Грузооборот транспорта	1	-2,4	-5,7	-6,7	-5,5	-7.1	4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал			-	1	3,1	-		7	4,1	15		**	12,8	738	1	iii ii	7,7
Промышленное производст	80	-0,1	-1.8	2.5	4.3	-3.4	-0,1	-0,5	-2.5	-2.4	-24	-2.6	5.1	2.3	5.4	0.8	6.4
Добына полезных ископаемы		1,1	-22	-2.7	0.0	-1.8	1.0	0.9	-1.2	1.4	-2.2	-2.8	7.3	6.6	7,4	7.0	4.2
Обрабатывающие производс	19.0	-0,8	-1.7	-2,4	-2.0	4.0	-0,8	-1,1	-3,6	4.7	-3,5	-3,0	4,7	-0.7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских це	"	13,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	10,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
					PM	нов труд	в ж доход	насел	ения								
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года		-1,3*	7 5	0.4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4.5
Номинальная заработная п	ата																
в % к соотв. периоду предыдущего годя	Cons	12,7*	27	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доход	bil																
в % к соотв. периоду предыдущего года		-1,78	20	-	-2,4	2	- 5	112	-1,9	્ર	12	20	-1,0	- 52	200	14	3,1
Реальные располигаемые денежные докоды в % к сооте, периоду предыдущего года		-1,72	21		-3,4	1		02	-0.8	s,	8	28	-1,2	8	20	,a	3,0
Численность рабочей силы в % « соотв. периоду		1123	710210	0.000	22121	110020	0.50	12001	7742011	102702	1112021		121.07	11505	11000	12-21	72-2
предыдущего года		-0,5	-0,4	-0.7	-0.6	-1,0	-0,2	-0,6	40,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел. млн чел. (SA)		74,9 75,0	75.1	75,0 74,8	75,1 74,9	74,9	75,5 75,0	75,0 74,9	74,9 75,1	74,9 75,0	74,9 75,1	74,9 75,1	74,7 75,2	74,5 75,0	74,8 75,2	74,8 75,3	75,3
оотв, периоду	HH0		an 22	1864-22	en 22	nes 22		4	17		77	A-27				2024	
дущего года	H00.22	HOR.22	окт.22	Illen22	сен.22	abr.zz	жол.22	HEBEZ	HIOH.22	M3#.22	anp.22	hos22	wapt.2	2 фев.2:	e : RHB.Z	2921	
нюсть занятых оств. периоду	14.5	02/21	12/27	227	122	10/25	2075	1722	2000	2020	10:00	223	7720	-20	015/2	-14	
ущего года	0,4	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	9,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	
n. (SA)	72,0 72,0	72,4 72,0	72,1	72,2	72.0	72,6	72.1	71,9	72,0	71,9	71,9 72.1	71,5	71,4	71,7 72,2	71,5	71,7	
ность безработных	(4)	12,0	71,0	71,0	71,8	12,1	12,0	12,0	14,0	12,0	72,1	14,1	11,3	74,4	12,1	-	
оотв. пермоду	-19.1	-15.1	-11.5	-14.1	-11.6	-14.9	-15.4	-20.2	-17.5	-20.0	-22.9	-25,1	-24.1	-27.6	-33.6	-16.0	
ущего года п.	3.0	2.7	2.9	29	2.9	2.9	2.9	3.0	3.0	2.9	3.0	3.1	3.1	3.1	3.3	3.6	

60,1

1,08

60,1

60.1

60,1

60,3

60.2

60,1

60.0

60,3

в % к населению в возрасте

в % к рабочей сипе

4.8

59,9

80.1

60,0

60,0

60,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

² Данные за январь-сентябрь 2022 г

ТАБЛИЦА 2.1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

предыдущего года	HOR.22	ноп.22	шкт.22	Hks22	сен.22	aer.22	нюп.22	llen22	мон.22	Man.22	anp.22	lun22	wap.22	фев.22	шнв.22	2021
Промъвдленное производство	-0,1	4,8	-2,6	:43	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	2,2	2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,4	-0,9	-3,3	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3.6	0,1	-3,7	-7.3	-0,3	4.4	2.2	2,8	8.0
добыча сырай нефти и	0.9	-2.1	-3,4	-0.1	-2,2	1.0	1,0	-2.1	0,4	-2.9	-3,5	7,4	7,t	8.1	7,3	2.6
природного газа добына металлических																
PVA	34,4	-6,5	-7,0	-7.7	-6,5	-7.5	-8,0	-3.2	-4,1	4.3	-2,2	0,7	1,2	1.0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	5,3	4,0	10,0	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предостивление услуг																
в области добычи полезных ископаемых	8,1	0,9	2,4	8,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие	-0.0	4.7	-2,4	-2,0	4,0	-0,8	-1.1	-3.8	-4.7	-3.5	-3,0	4.7	4.7	6.2	10,0	7,3
производства	0,5	5.8	0,2	-1,2	2.2	-2.2	-3.5	-1,0	-0,3	-0.3	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4.8
пищевая промышленность « m ч.						-1-0.61										
лищевые продукты напитки	0.5	1.0	0.4	1,3	4,1	1,5	-3,6 -1,2	-0.6 2.8	2,8	3,0	2.6	3.5 9.7	1,3 7.5	4,2 5,3	5,3 17,2	9.5
табачные изделия	-9.4	3.7	4.9	-6.5	4.1	-12.2	10.1	-22.7	-32.0	-21,9	-14.3	4.9	-12.2	1.7	-2.9	2.3
лёгкая промышленность	-2.0	0,6	1.2	-2,9	2.7	-1,8	4,2	4.7	-6,8	-4.8	-8.2	4,1	4.9	-2.8	0,7	11,0
B.R. N.																
техстипьные избелия	-9.7	-0,6	-9,5	-12,8	-12,6	-11,1	-14,5	-10,3	-12,0	-8.6	-10,2	-6,6	-5,8	-10,1	0,3	13,1
odewda	1,3	4.7	11,9	3,0	5,6 -7.3	2.9	3.2	-5.7	-4,9	-3,6	-8.2	0,1	2,3 5,4	-1.3	-1,2	7,6
кожа и избелия из неё деревообрабатывающий	-1,4		-8,7	-3,4		2,7	-5,4	-2.7	-2.3	-0,8	4,5	6,3		6,9	7,0	16.6
деревооораов тывающия комплект	-2.7	-8,2	-7,0	7,2	-6,9	-6,6	-8,0	-3,1	4,8	4,3	-0.3	6,8	2,2	8,1	10,6	10,4
emv.																
обработка древесины и производство изделий	-11,6	-21,4	-19,7	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6.7	4,0	11,6
us nee	-4.124		-10,0	-14,6	-10,0	-1000	100,4	-10,0	11500	11,4	-2,2			0.7	4,0	
бумала и бумажные изделия	0.9	-0,5	-1,8	9,8	2,1	1,1	-0,9	-3.1	+1,5	4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность																
полициафическая и	9,6	1.8	9,8	0.4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10.3	15.1	23.9	17.0	18,1	13,9	19,4	7.7
имформантіп компрованля носпшемец	15911	77,515	255	100	:313	£300	(38)	11/2625	4000	200	E1125	Male.	026	(995)	(87.0	0.000
производство коков и	-0.6	-1,0	6,0	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,5	-5,1	5,5	8,9	3,6
нефтипродуктов	777	-1,00	0,0	0,0	700	200	aye.	-0.0		200	10,4	*10	79.1	750	652	-
в % к сооти, периоду	900,-			111-727							22					242
и % и сооти, периоду предыдущего года	ноя.22	mos.22	ост.22	Illen22	оен.22	anr.22	июп.22	MARKET		200		- DO: U.S.	11000	32000	1000	13000
предыдущего года кимический комплекс		100.22 -4,2	окт.22 -6,1	Hien22	cen.22	anr.22	HHI.D.22	-1,7	3,7	май.22 -0,6	anp.22	5,9	мар.22 5,6	феп.Z2	9HB.ZZ 3,4	11000
предыдущего года кимический комплекс е m ч	-0,6	-6,2	-6,1	-1,7	-1,9	-13	-1,8	-1,7	3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	7,0	3,4	8,5
предыдущего года кимический комплекс	ноя.22	1000	-	-		7	111	MARKET		200		100000	11000	32000	1000	13000
предыдущего года имические вощества и химические вощества и химические пробукты лекарственные средства	-0,6 -3,7	4,2 -5,7	-6,1 -6,6	-1,7 -4,6	-1,9 -4,0	-1.3 -4.3	-1,8 -4,5	-4,7 -6,9	3J -JJ	-8,6 -5,6	-0,8 -7,5	5,9	5,6 -1,9	9,1 5,3	3,4 2,6	8,5
предыдущего года инии-ческай комплекс е т ч. химические вещества и химические продукты- лектротивенные средства и медоциское материалы	-0,6 -3,7 14,3	4,2 -5,7 -14,8	-6,1 -6,6 -8,5	-1,7 -4,6 14,4	-1,9 -4,9 13,9	-1,3 -4,3 14,3	-1,8 -4,5 17,5	-1,7 -6,9 25,7	-3,7 -7,7 15,8	-0,6 -5,6 30,0	-0,8 -7,3 31,7	5,9 1,9 24,1	5,6 -1,9 41,7	9,1 5,3 28,5	3,4 2,6 2,3	6,8
предыдущего года имические вощества и химические вощества и химические пробукты лекарственные средства	-0,6 -3,7	4,2 -5,7	-6,1 -6,6	-1,7 -4,6	-1,9 -4,0	-1.3 -4.3	-1,8 -4,5	-4,7 -6,9	3J -JJ	-8,6 -5,6	-0,8 -7,5	5,9	5,6 -1,9	9,1 5,3	3,4 2,6	8,5
предыдущего года зивическай комплекс е ти у химические вещества и химические пробукты лектротевнные срейства и жебицинские интериалы резимовен и произворство прочей произворство прочей	-0,6 -3,7 14,3 -0,8	4,2 -5,7 -14,8 -1,2	-6,1 -6,6 -8,5 -2,1	-1,7 -4,6 14,4 -3,7	-1,9 -4,9 11,9 -1,5	43 43 143 -25	-1,8 -4,5 17,5 -7,1	-4,7 -6,9 25,7 -3,9	-3.7 -7.7 15,8 -4,0	-8,6 -5,6 30,0 -6,2	-0,8 -7,3 31,7 -1,8	5,9 1,9 24,1 7,0	5,6 -1,9 41,7 5,7	9,1 5,3 26,5 8,3	3,4 2,6 2,3 7,3	8,5 6,8 13,9 10,7
предыдущего года зимический комплеко е ті ч химические вещества и химические вещества и химические вещества и медицинские маппериалы резимосене и плаотямосорене избелия производства оручей теметаллической	-0,6 -3,7 14,3	4,2 -5,7 -14,8	-6,1 -6,6 -8,5	-1,7 -4,6 14,4	-1,9 -4,9 13,9	-1,3 -4,3 14,3	-1,8 -4,5 17,5	-1,7 -6,9 25,7	-3,7 -7,7 15,8	-0,6 -5,6 30,0	-0,8 -7,3 31,7	5,9 1,9 24,1	5,6 -1,9 41,7	9,1 5,3 28,5	3,4 2,6 2,3	8,5 6,8 13,9
предыдущего года вимические вещества и химические вещества и лектротпенные сребства и зеобщинские материалы резимовено производство прочей теметалитической менералинной продукции	-0,6 -3,7 14,3 -0,8 0,9	4,2 -5,7 -14,8 -1,2 -8,6	-6,1 -6,6 -8,5 -2,1 -5,5	-1,7 -4,6 14,4 -3,7	-1,9 -4,9 13,8 -1,5	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7	-1,8 -4,5 17,5 -7,1 -0,4	-4,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2	-3,7 -7,7 15,8 -4,0	-0,6 -5,6 30,0 -6,2 1,4	-0,8 -7,3 31,7 -3,8 3,5	5,9 1,9 24,1 7,0 11,2	5,6 -1,9 41,7 5,7	9,1 5,3 28,5 8,3 13,6	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7	8,5 6,8 13,9 10,7 9,2
предыцущего года шим-ческий комплико е т ч химические вещества и химические вещества и химические вещества и химические вещества и химические вещества и медицинские материалы резимовее и планогимиссова именеральной продукции металлургический томплека	-0,6 -3,7 14,3 -0,8	4,2 -5,7 -14,8 -1,2	-6,1 -6,6 -8,5 -2,1	-1,7 -4,6 14,4 -3,7	-1,9 -4,9 11,9 -1,5	43 43 143 -25	-1,8 -4,5 17,5 -7,1	-4,7 -6,9 25,7 -3,9	-3.7 -7.7 15,8 -4,0	-8,6 -5,6 30,0 -6,2	-0,8 -7,3 31,7 -1,8	5,9 1,9 24,1 7,0	5,6 -1,9 41,7 5,7	9,1 5,3 26,5 8,3	3,4 2,6 2,3 7,3	8,5 6,8 13,9 10,7
предыдущего года зимическая комплекс е ти у зимическая комплекс е ти у зимическая комплекс е ти у зимическая комплекс и медицинские крайства и медицинские материалы резимоскае и производства прочен производства прочен имнеральной продукции металлиропческай комплекс в ли у	-0,6 -3,7 14,3 -0,8 -0,9	4.2 -5,7 -14,8 -1,2 -8,6 -2,8	-6,1 -6,6 -8,5 -2,1 -5,5	-1,7 -4,6 14,4 -3,7 -4,7	-1,9 -4,9 13,8 -1,5 -4,1	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 7.0	-1,8 -4,5 17,5 -7,1 -4,4 6,3	-1,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -3,7	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9	-0,6 -5,8 30,0 -6,2 1,4 -4,5	-0,8 -7,3 31,7 -1,8 3,5	5.9 1,9 24,1 7,0 11,2 4,6	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1	9,1 5,3 26,5 8,3 13,6	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7	8,5 6,8 13,5 10,7 9,2
предыцущего года шим-ческий комплико е т ч химические вещества и химические вещества и химические вещества и химические вещества и химические вещества и медицинские материалы резимовее и планогимиссова именеральной продукции металлургический томплека	0,6 3,7 14,3 -0,8 6,8 1,2	4.2 -5,7 -14,8 -1,2 -8,6 -2,8 -1,9	6,1 -6,6 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4	4,7 4,6 14,4 3,7 4,7 3,9 0,1	-1,9 -4,9 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1	-1,8 -4,5 17,5 -7,1 -4,4 -6,3 -1,3	-1,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -3,7 -1,9	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -8,8	-0,6 -5,6 30,0 -6,2 1,4 -4,5 -2,2	-0,8 -7,5 31,7 -1,6 3,5 3,6 2,8	5.9 1,9 24,1 7,0 11,2 4,6 3,2	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5	9,1 5,3 26,5 8,3 13,6 0,9	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7 17,1	8,5 6,8 13,5 10,7 9,2 3,7
предыдущего года измические вещества и хамические вещества и лекоротевение сребства и медицинские малядиалы резимосовые изделия треизводство прочей теметаллический имеральной продукции иметаллиренновий имитеметалический имитеметалический имитеметалические и и и метализурази октовые металические изделия	-0,6 -3,7 14,3 -0,8 -0,9	4.2 -5,7 -14,8 -1,2 -8,6 -2,8	-6,1 -6,6 -8,5 -2,1 -5,5	-1,7 -4,6 14,4 -3,7 -4,7	-1,9 -4,9 13,8 -1,5 -4,1	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 7.0	-1,8 -4,5 17,5 -7,1 -4,4 6,3	-1,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -3,7	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9	-0,6 -5,8 30,0 -6,2 1,4 -4,5	-0,8 -7,3 31,7 -1,8 3,5	5.9 1,9 24,1 7,0 11,2 4,6	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1	9,1 5,3 26,5 8,3 13,6	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7	8,5 6,8 13,9 10,7 9,2
предыдущего года зимические вещества и химические вещества и медиципские малиариалы резимове и производства опрочей теметаллуический комплект и ли металлуироми возпольше ветполлические изделия момическое комплект изделия момические момически	0,6 3,7 14,3 -0,8 6,8 1,2	4.2 -5,7 -14,8 -1,2 -8,6 -2,8 -1,9	6,1 -6,6 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4	4,7 4,6 14,4 3,7 4,7 3,9 0,1	-1,9 -4,9 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1	-1,8 -4,5 17,5 -7,1 -4,4 -6,3 -1,3	-1,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -3,7 -1,9	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -8,8	-0,6 -5,6 30,0 -6,2 1,4 -4,5 -2,2	-0,8 -7,5 31,7 -1,6 3,5 3,6 2,8	5.9 1,9 24,1 7,0 11,2 4,6 3,2	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5	9,1 5,3 26,5 8,3 13,6 0,9	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7 17,1	8,5 6,8 13,9 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4
предыдущего года зивический комплекс е ти и химические вещества и химические пробукты лектропевники сребства и жебицинствие материалы резимовее и произворства орочей теметаллический женталлический женталический же	0,6 -3,7 14,3 -0,8 0,8 1,2 -0,1 5,2 -7,0	4,2 5,7 -14,8 -1,2 -4,6 2,8 -1,9 15,9 4,5	6,1 -6,6 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7 -7,8	-1,7 -4,6 14,4 -3,7 -4,7 -3,9 -0,1 12,1 -12,4	-1,9 -4,0 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4 -14,8	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1 -16.0 -8.2	-1.8 -4.5 -17,5 -7,1 -4.4 -6,3 -1,3 -29,8 -12,9	-4,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -3,7 -1,9 -9,3 -10,6	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -5,8 -6,0 -17,5	4,6 -5,6 30,0 -6,2 1,4 -4,5 -2,2 -11,5 -7,9	-0,8 -7,3 31,7 -1,8 3,5 3,9 2,8 3,8 -9,9	5.9 1,9 24,1 7,0 11,2 4,6 3,2 9,1 3,1	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8	9,1 5,3 28,5 8,3 13,6 0,9 3,9 -8,2 9,3	3,4 2,8 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5	8,5 6,8 13,9 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4
предыдущего года зимические вещества и химические вещества и медиципские малиариалы резимове и производства опрочей теметаллуический комплект и ли металлуироми возпольше ветполлические изделия момическое комплект изделия момические момически	0,6 3,7 14,3 -0,8 0,8 1,2 -0,1 5,2	4,2 5,7 -14,8 -1,2 -8,6 -2,5 -1,9	6,1 -8,8 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7	4,7 4,8 14,4 3,7 4,7 3,9 0,1 12,1	-1,9 -4,0 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1 -16.0	-1.8 -4.5 17,5 -7,1 -4.4 -6,3 -1.3 -29,8	4,7 6,9 25,7 3,9 2,2 3,7 -1,9 -9,3	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -8,8 -6,0 -17,5	-0.6 -5.8 -30.0 -6.2 -1.4 -4.5 -2.2 -11.5	-0,8 -7,5 -1,6 -3,5 -3,9 -2,8 -3,8	5.9 1.9 24,1 7,0 11,2 4.6 3,2 9,1	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8	9,1 5,3 28,5 8,3 13,6 0,9 3,9 -8,2	3,4 2,8 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5	8,5 6,8 13,9 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4
предыдущего года зимическия комплекс е ти и димические вещества и димические пробукты лектротпенные сребства и жебицинские крабства и жебицинские материалы резимовен и произворство прочей теметаллической женеталлической ж	0,6 -3,7 14,3 -0,8 0,8 1,2 -0,1 5,2 -7,0	4,2 5,7 -14,8 -1,2 -4,6 2,8 -1,9 15,9 4,5	6,1 -6,6 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7 -7,8	-1,7 -4,6 14,4 -3,7 -4,7 -3,9 -0,1 12,1 -12,4	-1,9 -4,0 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4 -14,8	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1 -16.0 -8.2	-1.8 -4.5 -17,5 -7,1 -4.4 -6,3 -1,3 -29,8 -12,9	-4,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -3,7 -1,9 -9,3 -10,6	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -5,8 -6,0 -17,5	4,6 -5,6 30,0 -6,2 1,4 -4,5 -2,2 -11,5 -7,9	-0,8 -7,3 31,7 -1,8 3,5 3,9 2,8 3,8 -9,9	5.9 1,9 24,1 7,0 11,2 4,6 3,2 9,1 3,1	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8 -7,5	9,1 5,3 28,5 8,3 13,6 0,9 3,9 -8,2 9,3	3,4 2,8 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5	8,5 6,8 13,9 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4
предыдущего года зимические вещества и химические вещества и медицинские малиариалы резически и плаотемосовей и лимеральной продукции металитурения домплект в ли ч металитурения домплект в ли ч металитурения машиностроительный е ли ч машиностроительный ответительный домплект в ли ч машиностроительный домплект в лич в лимент	0,6 3,7 14,3 -0,8 0,9 1,2 -0,1 5,2 -7,6 4,0 -3,1	4.2 -5,7 -14,8 -1,2 -8,6 -2,6 -1,9 15,9 -4,5 -1,7	-6,1 -6,6 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7 -7,8 -18,3 -0,2	-1,7 -4,6 -14,4 -3,7 -4,7 -3,9 -0,1 -12,1 -4,4	-1,9 -4,9 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4 -14,8 -3,0 -4,5	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1 -16.0 -8.2 -0.9	-1.8 -4.5 -7.1 -7.1 -4.4 -6.3 -1.3 -29.8 -12.9 -3.2 -9.5	-4,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -3,7 -1,9 -9,3 -10,6 5,2 -7,6	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -5,8 -6,0 -17,5 -13,2 -12,2 -3,4	-0,6 -5,6 30,0 -6,2 1,4 -4,5 -2,2 -11,5 -7,9 28,4 -10,9	-0,8 -7,3 31,7 -1,8 3,5 3,6 2,8 3,8 -9,9 6,1 -8,8	5.9 1.9 24,1 7,0 11,2 4.6 3,2 9,1 10,3 -0,1	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8 -7,5	9,1 5,3 26,5 8,3 13,6 0,9 3,9 48,2 9,3 1,8 1,6	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5 14,6 16,8 12,8	8,5 6,8 13,5 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4 11,4 9,5 7,4
предыдущего года зимические комитекс е ти ч имические пробукты лектротектые пробукты лектротектые пробукты лектротектые материалы резимовее и лектротектые продукты произворство прочей теметаллической монтиект монтиект и металлургический комплек е ти ч металлургический комплек е ти ч металлургический комплек е ти ч монимностроительный комплек е ти ч монимностроите	0,6 3,7 14,3 -0,8 0,9 1,2 -0,1 5,2 -7,0 4,0	4,2 5,7 -14,8 -1,2 -4,6 2,8 -1,9 15,9 4,5	6,1 -6,6 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7 -7,8 -18,3	4,7 4,6 14,4 3,7 4,7 3,9 0,1 12,1 42,4 -0,1	-1,9 -4,0 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4 -14,8 -3,0	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1 -16.0 -8.2 -0.9	-1.8 -4.5 -17.5 -7.1 -4.4 -1.3 -29.8 -12.9	-4,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -3,7 -1,9 -9,3 -10,6	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -8,8 -5,0 -17,5 -13,2	-0,6 -5,6 -30,0 -6,2 -1,4 -4,5 -2,2 -11,5 -7,9 -28,4	-0,8 -7,3 31,7 -1,8 3,5 3,9 2,8 3,8 -9,9	5.9 1.9 24,1 7,0 11,2 4.6 3,2 9,1 3,1	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8 -7,5	9,1 5,3 28,5 8,3 13,6 0,9 3,9 -8,2 9,3	3,4 2,8 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5 14,6	8,5 6,8 13,5 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4 11,4 9,5 7,4
предыдущего года зимические комитело е т и химические вещества и химические пробукто лекарственные сребства и вебицинские материалы резимовен и произворства орочей теметаллический иминеральное продукции металлический иминеральное или металический иминеральное металический иминеральное автопроможа, оптима электрооборудование, не окт. в другие автопранственные автопранственные веталический иминеральное автопранственные веталический иминеральное веталичес	0,6 3,7 14,3 -0,8 6,9 1,2 -0,1 5,2 -7,0 4,0 3,1 2,9	4,2 -5,7 -14,8 -1,2 -4,6 -1,9 -15,9 -4,5 -2,5 -1,7 -5,3	-6,1 -6,8 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7 -7,0 18,3 0,2 -6,5	-1,7 -4,8 -14,4 -3,7 -4,7 -3,9 -0,1 -12,4 -0,1 -4,4 -3,7	-1,9 -4,0 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4 -14,8 3,0 -4,5 -6,8	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1 -16.0 -8.2 -0.9 -0.9 -9.1	-1,8 -4,5 17,5 -7,1 -0,4 -1,3 -29,8 -12,9 -3,2 -9,5 -12,7	-1,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -3,7 -1,9 -9,3 -10,6 5,2 -7,6 2,8	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -5,8 -5,0 -17,5 -13,2 -12,2 -3,4 -3,9	-0,6 -5,6 30,0 -6,2 1,4 -4,5 -2,2 -11,5 -7,9 28,4 -10,9 0,6	-0,8 -7,3 31,7 -1,8 3,5 3,6 2,8 3,8 -9,9 6,1 -6,6	5.9 1.9 24,1 7,0 11,2 4.6 3.2 9,1 3.4 10,3 -0,1 16,9	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8 -7,5 12,8 -9,6 13,8	9,1 5,3 26,5 8,3 13,6 0,9 3,9 -8,2 9,3 1,6 1,6	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5 14,6 16,8 12,8 26,5	8,5 6,8 13,8 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4 11,4 9,5 7,4
предышущего года замические вещества и хамические вещества и лектронее у производства орочей теметаплуческий ментаплуческий комплек и ли ч метаплуческий хомплек и оборубование метаплуческий автограниствен дружировки автограниствен дружировки автограниствен дружировки автограниствен дружировки автограниствен дружировки автограниствен дружировки автограниственный дружировки дру	0,6 3,7 14,3 -0,8 6,8 1,2 -0,1 5,2 -7,0 4,0 3,1 2,9 44,4	4,2 -5,7 -14,8 -1,2 -8,6 -1,9 15,9 -4,5 -2,5 -1,7 -5,3 -52,5	-6,1 -6,8 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7 -7,0 18,3 0,2 -6,5 -45,2	-1,7 -4,6 -14,4 -3,7 -4,7 -3,0 -0,1 -12,1 -4,4 -3,7 -51,4	-1,9 -4,0 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4 -14,0 -4,5 -6,8 -51,8	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1 -16.0 -8.2 -0.9 -0.9 -9.1 -42.9	-1,8 -4,5 -17,5 -7,1 -0,4 -1,3 -29,8 -12,9 -3,2 -9,5 -12,7 -58,1	-1,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -3,7 -1,9 -9,3 -10,6 5,2 -7,6 2,8 42,9	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -8,8 -6,0 -17,5 -13,2 -12,2 -3,4 -3,9 -62,2	-8,6 -5,6 -30,0 -6,2 -1,4 -4,5 -2,2 -11,5 -7,9 -28,4 -10,9 -0,6 -65,8	-0,8 -7,3 31,7 -1,8 3,5 3,9 2,8 3,8 -9,9 6,1 -8,8 11,2 -61,2	5.9 1.9 24.1 7.0 11.2 4.6 3.2 9.1 3.1 10.3 -0.1 18.9	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8 -7,5 12,8 -9,6 13,8 -45,5	9,1 5,3 28,5 8,3 13,6 0,9 3,9 8,2 9,3 1,8 1,6 19,1	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5 14,6 16,8 12,8 26,5	8,5 6,8 13,5 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4 11,4 16,5 14,7
предыдущего года зимические комитело е т и химические вещества и химические профукто лекарственные срейства и ведицинские материалы резимовен и произворства орочей теметаллический минеральные тродущим металлический иминеральные продущим металлургический имителя и т и металлургический имителя им	0,6 3,7 14,3 -0,8 6,9 1,2 -0,1 5,2 -7,0 4,0 3,1 2,9	4,2 -5,7 -14,8 -1,2 -4,6 -1,9 -15,9 -4,5 -2,5 -1,7 -5,3 -52,5 -16,5	-6,1 -6,6 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7 -7,8 -18,3 -0,2 -6,5 -45,2 -6,5 -45,2 -6,3	-1,7 -4,8 -14,4 -3,7 -4,7 -3,9 -0,1 -12,1 -0,1 -4,4 -3,7 -51,4 -6,2	-1,9 -4,0 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4 -14,8 3,0 -4,5 -6,8	-1,3 -4,3 -14,3 -2,5 -0,7 -7,0 -4,1 -16,0 -8,2 -0,9 -0,9 -9,1 -42,9 -7,2	-1.8 -4.5 17,5 -7,1 -4.4 -6,3 -1,3 -29,8 -12,9 -9,5 -12,7 -58,1 -2,4	-1,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -3,7 -1,9 -9,3 -10,6 5,2 -7,6 2,8	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -5,8 -5,0 -17,5 -13,2 -12,2 -3,4 -3,9	-0,6 -5,6 30,0 -6,2 1,4 -4,5 -2,2 -11,5 -7,9 28,4 -10,9 0,6	-0,8 -7,3 31,7 -1,8 3,5 3,6 2,8 3,8 -9,9 6,1 -6,6	5.9 1.9 24,1 7,0 11,2 4.6 3.2 9,1 3.4 10,3 -0,1 16,9	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8 -7,5 12,8 -9,6 13,8	9,1 5,5 28,5 8,3 13,6 0,9 3,9 4,2 9,3 1,8 1,6 19,1 1,0	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5 14,6 16,8 12,8 26,5 15 7,5	8,5 6,8 13,5 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4 11,4 16,5 14,7
предыдущего года зивический комитако е т и химические вещества и химические профукты лектротевнные средства и медицинские материалы резимовен и произворство прочей теметаллический комитако продукции металлический комитако и медицинский комитако продукции металлический комитако продукции металлический комитако промучения металлический комитако промучения металлический комитако и и и металлический комитако и и и металлический комитако и и и металлический комитако промучения промучения законоры детичения промучения промучени	0,6 3,7 14,3 -0,8 6,8 1,2 -0,1 5,2 -7,0 4,0 3,1 2,9 44,4	4,2 -5,7 -14,8 -1,2 -8,6 -1,9 15,9 -4,5 -2,5 -1,7 -5,3 -52,5	-6,1 -6,8 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7 -7,0 18,3 0,2 -6,5 -45,2	-1,7 -4,6 -14,4 -3,7 -4,7 -3,0 -0,1 -12,1 -4,4 -3,7 -51,4	-1,9 -4,0 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4 -14,0 -4,5 -6,8 -51,8	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1 -16.0 -8.2 -0.9 -0.9 -9.1 -42.9	-1,8 -4,5 -17,5 -7,1 -0,4 -1,3 -29,8 -12,9 -3,2 -9,5 -12,7 -58,1	-1,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -3,7 -1,9 -9,3 -10,6 5,2 -7,6 2,8 42,9	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -8,8 -6,0 -17,5 -13,2 -12,2 -3,4 -3,9 -62,2	-8,6 -5,6 -30,0 -6,2 -1,4 -4,5 -2,2 -11,5 -7,9 -28,4 -10,9 -0,6 -65,8	-0,8 -7,3 31,7 -1,8 3,5 3,9 2,8 3,8 -9,9 6,1 -8,8 11,2 -61,2	5.9 1.9 24.1 7.0 11.2 4.6 3.2 9.1 3.1 10.3 -0.1 18.9	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8 -7,5 12,8 -9,6 13,8 -45,5	9,1 5,3 28,5 8,3 13,6 0,9 3,9 8,2 9,3 1,8 1,6 19,1	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5 14,6 16,8 12,8 26,5	8,5 6,8 13,5 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4 11,4 16,5 14,7 16,1 10,6
предыдущего года замическая комплекс е т и химическая комплекс е т и химическая комплекс е т и химическая комплекс редукты лекарственные средства и жедицинские кредства и жедицинские компериалы резимовен и производства произведиям металлической женталлической жентал	0,6 3,7 14,3 0,8 0,8 1,2 -0,1 5,2 -7,0 4,0 3,1 2,9 44,4 2,0 3,7	4,2 -5,7 -14,8 -1,2 -8,6 -1,9 -15,9 -4,5 -2,5 -1,7 -5,3 -5,3 -7,1	-6,1 -6,8 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7 -7,0 18,3 0,2 -6,6 -45,2 -8,3 -5,5	-1,7 -4,8 -14,4 -3,7 -4,7 -3,9 -0,1 -12,1 -12,4 -0,1 -4,4 -3,7 -51,4 -62 -16,7	-1,9 -4,0 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4 -14,0 -4,5 -6,8 -16,1 -16,1 -16,2	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1 -16.0 -8.2 -0.9 -0.9 -9.1 -42.9 -7.2 -7.9	-1,8 -4,5 17,5 -7,1 -0,4 -1,3 -29,8 -12,9 -3,2 -9,5 -12,7 -58,1 -2,4 -6,6	-1,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -1,9 -9,3 -10,6 5,2 -7,6 -2,8 -2,8 -1,4	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -8,8 -6,0 -17,5 -13,2 -12,2 -3,4 -3,9 -62,2 3,9 -8,9	-0.6 -5.8 -30.0 -6.2 -1.4 -4.5 -7.9 -7.9 -10.9 -0.6 -65.8 -7.8 -1.1	-0.8 -7.3 31.7 -1.8 3.5 3.9 2.8 3.8 -9.9 6.1 -6.8 11.2 -5.9 -6.6	5.9 1.9 24,1 7,0 11,2 4,6 3,2 2,1 10,3 4,1 10,3 11,4 4,4 4,5 11,4 4,5 11,4 4,5 11,4 11,4	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8 -7,5 12,8 -9,6 13,8 45,5 -12,8 4,0	9,1 5,3 26,5 8,3 13,6 0,9 3,9 -8,2 9,3 1,6 19,1 1,6 16,6 6,7	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5 14,6 16,8 12,8 26,5 15 7,5	8,5 6,8 13,5 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4 11,4 16,5 14,7 10,6 14,7
предыдущего года зивический комитако е т и химические вещества и химические профукты лектротевнные средства и медицинские материалы резимовен и произворство прочей теметаллический комитако продукции металлический комитако и медицинский комитако продукции металлический комитако продукции металлический комитако промучения металлический комитако промучения металлический комитако и и и металлический комитако и и и металлический комитако и и и металлический комитако промучения промучения законоры детичения промучения промучени	0,6 3,7 14,3 -0,8 0,9 1,2 -0,1 5,2 -7,8 4,0 3,1 2,9 44,4 -2,0 -3,7 -1,0	4,2 -5,7 -14,8 -1,2 -4,6 -1,9 -15,9 -4,5 -2,5 -1,7 -5,3 -52,5 -16,5	-6,1 -6,6 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7 -7,8 -18,3 -0,2 -6,5 -45,2 -6,5 -45,2 -6,3	-1,7 -4,8 -14,4 -3,7 -4,7 -3,9 -0,1 -12,1 -0,1 -4,4 -3,7 -51,4 -6,2	-1,9 -4,0 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4 -14,8 3,0 -4,5 -6,8 -51,8 -16,1	-1,3 -4,3 -14,3 -2,5 -0,7 -7,0 -4,1 -16,0 -8,2 -0,9 -0,9 -9,1 -42,9 -7,2	-1.8 -4.5 17,5 -7,1 -4.4 -6,3 -1,3 -29,8 -12,9 -9,5 -12,7 -58,1 -2,4	-1,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 3,7 -1,9 -9,3 -10,6 5,2 -7,6 -2,8 -42,9 -42,1 -4	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -5,8 -5,0 -17,5 -13,2 -12,2 -3,4 -3,9 -62,2 3,9	-8,6 -5,6 -30,0 -6,2 -1,4 -4,5 -2,2 -11,5 -7,9 -28,4 -10,9 0,6 -45,8 -7,8 -1,1 -2,3	-0,8 -7,3 31,7 -1,6 3,5 3,8 -9,9 6,1 -6,8 11,2 -61,2 -5,9 -6,6 3,3	5,9 1,9 24,1 7,0 11,2 4,6 3,2 9,1 10,3 4,1 10,3 14,4 -0,1	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8 -7,5 12,8 -9,6 13,8 -45,5 -12,8	9,1 5,5 28,5 8,3 13,6 0,9 3,9 8,2 9,3 1,8 1,6 19,1 1,0 16,6 6,7 16,8	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5 14,6 16,8 12,8 26,5 15 7,5	8,5 6,8 13,8 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4 11,4 16,5 14,7 10,6 14,7 17,7
предыдущего года замическае возитемо е т ч хамическае вещества и хамическае срейства о медицинские материалы резимовее и произворство прочей теметаплуческой менеральной продукции метаплуческой хомплек в т ч метаплуческай хомплек в т ч метаплуческае в т ч приценой замическае прочие произведства е т ч метаплу режения и оборудовамие прочие произведства в т ч метаплу режения и оборудовамие прочие произведства в т ч метаплу режения и оборудовамие прочие произведства в т ч метаплу режения и оборудовамие прочие произведства в т ч метаплу режения и оборудовамие прочие произведства в т ч метаплу	0,6 3,7 14,3 0,8 0,8 1,2 -0,1 5,2 -7,0 4,0 3,1 2,9 44,4 2,0 3,7	4,2 -5,7 -14,8 -1,2 -8,6 -1,9 -15,9 -4,5 -1,7 -5,3 -52,5 -7,1 -1,1 -5,4	-6,1 -6,6 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7 -7,9 -18,3 -0,2 -6,5 -45,2 -5,5 -42,7,3	-1,7 -4,6 -14,4 -3,7 -4,7 -3,0 -0,1 -12,4 -0,1 -4,4 -3,7 -51,4 -6,1 -9,1 -9,2	-1,9 -4,9 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4 -14,8 3,0 -4,5 -6,8 -16,1 -16,2 -6,2	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1 -16.0 -8.2 -0.9 -0.9 -9.1 -42.9 -7.2 -7.9 -10.7	-1.8 -4.5 17,5 -7.1 -7.4 -6,3 -1.3 -25,8 -12,9 -3.2 -9.5 -12,7 -58,1 -2,4 -4,6 -10,5 -7.2,8	-1,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -1,9 -9,3 -10,6 5,2 -7,6 2,8 42,9 42,9 1,4 1,2 -1,1	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -6,0 -17,5 -13,2 -12,2 -3,4 -3,9 -62,2 3,9 -9 -7,8	-0,6 -5,6 -30,0 -6,2 -1,4 -4,5 -2,2 -11,5 -7,9 -28,4 -10,9 0,6 -65,8 -7,8 -1,1 -2,3 -4,1	-0.8 -7.3 31.7 -1.8 3.5 3.9 2.8 3.8 -9.9 6.1 -6.8 11.2 -5.9 -6.6	5,9 1,9 24,1 7,0 11,2 4,6 3,2 9,1 10,3 4,5 10,3 14,4 4,5 8,6 8,6	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8 -7,5 12,8 -9,6 13,8 -45,5 -12,8 45,5 -12,8 -4,6 -5,6 6,2	9,1 5,3 26,5 8,3 13,6 0,9 3,9 -8,2 9,3 1,6 19,1 1,6 16,6 6,7	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5 14,6 16,8 12,8 26,5 15 7,5 12,3 2,0	8,5 6,8 13,8 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4 11,4 10,6 14,7 10,7 11,7 17,7
предыдущего года зимические комитело е т и химические пробукто мекарственные сребства и вебицинские кробукто мекарственные сребства и вебицинские материалы резиновен и троизворства орочей теметаллический комплек и металлический комплек и металлический комплек и металлический комплек и т и металический комплек и т и металический комплек и металический комп	0,6 3,7 14,3 0,8 0,8 1,2 -0,1 5,2 -7,8 4,0 3,1 2,9 44,4 -2,0 3,7 -1,0 -2,8	4.2 -5,7 -14,8 -1,2 -8,6 -2,5 -1,9 -15,9 -4,5 -2,5 -1,7 -5,3 -52,5 -7,1 -1,1	-6,1 -6,6 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7 -7,8 -18,3 -0,2 -6,6 -45,2 -6,5 -45,2 -6,5 -45,2 -6,5 -45,2 -6,5 -45,4 -45	-1,7 -4,6 -14,4 -3,7 -4,7 -3,9 -0,1 -12,4 -0,1 -4,4 -3,7 -51,4 -6,2 -46,7 -9,1	-1,9 -4,9 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4 -14,8 3,0 -4,5 -6,8 -51,8 -16,1 -16,2 -6,2 -6,4	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1 -16.0 -8.2 -0.9 -0.9 -9.1 -42.9 -7.2 -7.2 -7.9 -10.7 -8.8	-1.8 -4.5 17.5 -7.1 -4.4 -6.3 -1.3 -29.8 -12.9 -3.2 -9.5 -12.7 -58.1 -2.4 -6.6 -10.5	-1,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 3,7 -1,9 -9,3 -10,6 5,2 -7,6 -2,8 -42,9 -42,1 -4	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -8,8 -6,0 -17,5 -13,2 -12,2 -3,4 -3,9 -62,2 3,9 -7,8 -0,5	-8,6 -5,6 -30,0 -6,2 -1,4 -4,5 -2,2 -11,5 -7,9 -28,4 -10,9 0,6 -45,8 -7,8 -1,1 -2,3	-0,8 -7,3 31,7 -1,8 3,5 3,8 2,8 3,8 -9,9 6,1 -8,8 11,2 -61,2 -61,2 -61,3 -3,4	5.9 1,9 24,1 7,0 11,2 9,1 3,1 10,3 4,6 11,4 4,5 8,6 9,1	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8 -7,5 12,8 -9,6 13,8 -45,5 -4,0 5,6	9,1 5,3 28,5 8,3 13,6 0,9 3,9 48,2 9,3 1,6 19,1 1,6 16,6 6,7	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5 14,6 16,8 12,8 26,5 15 7,5 12,3 20,14,6	8,5 6,8 13,8 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4 11,4 10,6 14,7 10,7 11,7 17,7
предыдущего года зимические комитаки е т и химические вещества и химические профукты лектропевнием срейства и жебицинствие материалы резимовее и произворства орочей теметаллический минеральное продукции металлургический иминеральное продукции металлургический иминеральное продукции металлургический иминеральное продукции металлургический иминеральное продукции машиностроительный комплек е т и метального продукции машиностроительный комплек е т и метального продукции машино и оборудовамие, прицета и полутрищета прочие производства прочие производства прочие троительный прочие томовые избелия режент и метального реженти и метального прочие производства прочие оточене избелия реженти и метального реженти и метальног	0,6 3,7 14,3 0,8 0,8 1,2 -0,1 5,2 -7,8 4,0 3,1 2,9 44,4 -2,0 3,7 -1,0 -2,8	4,2 -5,7 -14,8 -1,2 -8,6 -1,9 -15,9 -4,5 -1,7 -5,3 -52,5 -7,1 -1,1 -5,4	-6,1 -6,6 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7 -7,9 -18,3 -0,2 -6,5 -45,2 -5,5 -42,7,3	-1,7 -4,6 -14,4 -3,7 -4,7 -3,0 -0,1 -12,4 -0,1 -4,4 -3,7 -51,4 -6,1 -9,1 -9,2	-1,9 -4,9 11,8 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4 -14,8 3,0 -4,5 -6,8 -51,8 -16,1 -16,2 -6,2 -6,4	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1 -16.0 -8.2 -0.9 -0.9 -9.1 -42.9 -7.2 -7.2 -7.9 -10.7 -8.8	-1.8 -4.5 17,5 -7.1 -7.4 -6,3 -1.3 -25,8 -12,9 -3.2 -9.5 -12,7 -58,1 -2,4 -4,6 -10,5 -7.2,8	-1,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -1,9 -9,3 -10,6 5,2 -7,6 2,8 42,9 42,9 1,4 1,2 -1,1	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -8,8 -6,0 -17,5 -13,2 -12,2 -3,4 -3,9 -62,2 3,9 -7,8 -0,5	-0,6 -5,6 -30,0 -6,2 -1,4 -4,5 -2,2 -11,5 -7,9 -28,4 -10,9 0,6 -65,8 -7,8 -1,1 -2,3 -4,1	-0,8 -7,3 31,7 -1,8 3,5 3,8 2,8 3,8 -9,9 6,1 -8,8 11,2 -61,2 -61,2 -61,3 -3,4	5.9 1,9 24,1 7,0 11,2 9,1 3,1 10,3 4,6 11,4 4,5 8,6 9,1	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8 -7,5 12,8 -9,6 13,8 -45,5 -12,8 45,5 -12,8 -4,6 -5,6 6,2	9,1 5,3 28,5 8,3 13,6 0,9 3,9 48,2 9,3 1,6 19,1 1,6 16,6 6,7	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5 14,6 16,8 12,8 26,5 15 7,5 12,3 20,14,6	8,5 6,8 13,9 10,7 9,2 3,7 1,9 9,4 11,4
предыдущего года зимические вещества и химические пробукты лекарственные срейства и медицинские малириалы резимовен и произворство прочей теметаплической императической имп	0,6 3,7 14,3 0,8 0,9 1,2 -0,1 5,2 -7,0 4,0 3,1 2,9 44,4 -2,0 -3,7 -1,0 -2,8 -4,4	4.2 -5,7 -14,8 -1,2 -8,6 -1,9 -15,9 -4,5 -1,7 -5,3 -52,5 -7,1 -1,1 -5,4 -9,2	-6,1 -6,8 -8,5 -2,1 -5,5 -0,7 -2,4 -4,7 -7,9 -18,3 -0,2 -6,6 -45,2 -6,5 -45,2 -7,3 -5,6	-1,7 -4,6 14,4 -3,7 -4,7 -3,9 -0,1 -12,4 -0,1 -4,4 -3,7 -51,4 -6,2 -9,1 -9,2 -11,3	-1,9 -4,0 13,9 -1,5 -4,1 -3,1 -2,4 -5,4 -14,8 -3,0 -4,5 -6,8 -51,8 -16,1 -16,2 -6,2 -6,4 -20,0	-1.3 -4.3 -14.3 -2.5 -0.7 -7.0 -4.1 -16.0 -8.2 -0.9 -0.9 -7.1 -42.9 -7.2 -10.7 -8.8 -7.2	-1.8 -4.5 17,5 -7,1 -4.4 6.3 -1.3 -29,8 -12,9 -3.2 -9.5 -12,7 -88,1 -2.4 -4.6 -10,5 -12,8 -4.8	-1,7 -6,9 25,7 -3,9 2,2 -3,7 -1,9 -9,3 -10,6 5,2 -7,6 -42,9 -2,8 -1,1 1,2 -1,1 1,8	-3,7 -7,7 15,8 -4,0 1,9 -8,8 -6,0 -17,5 -13,2 -12,2 -3,4 -3,9 -62,2 3,9 -0,5 0,6	-8,6 -5,6 -30,0 -8,2 -1,4 -4,5 -2,2 -11,5 -7,9 -28,4 -10,9 0,6 -45,8 -7,8 -4,1 -2,3 -8,1 -4,7	-0,8 -7,3 31,7 -1,6 3,5 3,6 -9,9 6,1 -6,8 11,2 -5,9 0,6 3,3 -3,4 -9,5	5.9 1.9 24.1 7,0 11.2 4.6 3.2 9.1 10.3 4.1 16.9 14.4 5.6 8.6 9.1 2.9	5,6 -1,9 41,7 5,7 8,1 0,5 1,9 -3,8 -7,5 12,8 -9,6 13,8 -45,5 -12,8 -4,0 5,6 6,2 -7,8	9,1 5,5 26,5 8,3 13,6 0,9 3,9 -8,2 9,3 1,6 19,1 1,0 16,6 6,7 18,8 7,3 4,4	3,4 2,6 2,3 7,3 12,7 17,1 4 57,5 14,6 16,8 12,8 26,5 15 7,5 12,3 2,0 14,6 14,2	8,5 8,8 13,8 10,7 1,9 9,4 11,3 9,5 7,4 16,5 14,7 7,1 1,0

Источник: Росстат, расчёты Микаканомразвития России

ТАБЛИЦА 2.2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % М/М

e # x obetivitizatenh usbsotth	нов.22	окт.22	cen.22	aer.22	нюп.22	MKW.22	мая/22	unp.22	map.22	фев.22	ана.22
Промышленное производство	1,6	5,3	0,5	1.8	1,0	2,1	-2,1	-8,4	10,1	-2.7	-20,8
Добыча полезных ископаемых	4,7	3,2	-1,1	0,7	6,8	1,7	2.5	-10,0	11,1	-7,0	-6,4
добыча угля	1,4	7,8	1,8	4.3	-2.3	-1,2	0,9	-8,0	4.5	-0,1	-7,1
добыча сырай нефти и природного таза	-1,0	3,6	-1,9	-0,2	2,6	-0,6	3,4	-10,9	10.0	-9.6	0,6
добыча металлических руд	-2.9	-2.2	-4,3	3.9	1,3	2.2	6,1	-4,9	10.3	-7.3	-5,1
добыча прочих полконых ископаемых	-26,4	9,9	-5,5	17,4	-20,6	56,8	-13,9	5,0	13,3	17,7	-23,5
предоставление услуг в области добычи попезных ископаемых	3,3	-2,3	6,3	-2.2	-0.7	3,3	1,2	+11,1	23,4	5.2	-38,1
Обрабатывающие производства	2,0	4,9	0,8	2,2	2,8	5,0	-3,4	-6,8	10,4	2,6	32,5
пищевая промышленность е m.ч.	-0,7	2,9	2,6	3,5	2,9	1,8	-2,5	-4,6	11,4	4,5	-17,5
пищевые продукты	-1.7	5.0	4.5	4,8	2.6	1,2	-3.5	-5.4	10.6	2.1	-16.3
Warthant	4.2	-6,5	-6,2	-6.2	1,0	10,3	4,7	1,4	20.2	11.7	-26,7
тобочные изделит	2,6	-6.5	-1,5	11.6	42.2	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
легкая промышленность в ло.ч.	-0,1	3,9	1,8	3,7	4.6	6,0	-11,7	-3,0	15,0	12,0	-21,2
текстильные избелия	-1.9	5.7	3.3	7,1	4.1	0.5	-8.9	-4,2 -0,2	12.1	3.7	-23,0
одежда	1,6	5,3	1,8	4.5	-2.0	9.1	-13,2		15.3	13,1	-17,4
кожа и избелия из неё	-1,2	-3,5	-1,1	17.8	+12,7	7.7	-12,E	-8,5	19,9	25,0	-28,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-2,1	0,3	0.0	1,8	-0.7	1,6	-6,2	-4,0	6.9	6,9	-15,6
обработка древесины и прошеодство изделий из меё	-5,6	-3,1	-1,5	-0,4	-5,6	3,9	-11,4	-5,8	6.4	13,4	-15,6
бумага и бумажные избелит	-0.3	1,6	0.2	3.5	5.0	-0.1	-2.6	-4.1	4.7	-1.1	-11.2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,3	4,8	3,3	1,9	-6,9	1,1	4.1	1,0	15,9	16,2	-30,2
производство кокса и нефтепродуктов	-0,2	4,4	4.2	-1,8	7,6	3,4	5,5	-9,5	0,8	-9.0	-0,1
susur-secratil kownnesc	1,3	0,5	-0,8	3,8	-0,0	-1,3	-3,5	-8,5	6,1	5,6	-12,3
в т.ч. химические вещества и химические продукты	3,6	1,5	-2,0	2,1	1,0	4,3	1,1	-9,2	3,5	-0,8	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,3	-3,3	4,1	8,2	-7,3	3,8	-19,5	-11,7	9,4	25,5	-35,1
резимовые и пластинассовые изделия	-1,3	-0,6	-0,2	6,7	-2.6	6,1	-8,7	-3,1	13,7	14,2	-20,2
э % и предыдущему периоду	H04.22	окт.22	cen.22	anr.22	нюп.22	жин.22	MIR 22	anp.22	мар.22	фен.22	post.
производство прочей неметаплической имнеральной продукции	-16,7	4,6	-6,0	2,4	8,0	11,0	10.4	4,3	18,3	11,7	-22.
иеталлургический комплекс	3,6	4.1	0,2	-0,2	17,2	2,0	-2,9	-2,4	17,1	-2,9	-30,
е т.ч металпураци	-3,4	0:1:	-2.8	6.0	10.9	1.9	-3.6	-2,6	10,0	2.1	-21
зотовые метаплические изделия	25.2	16.5	9.4	-19.2	36.7	7.3	-0.7	-1.7	39.1	-18.1	-56
изциностроительный комплекс е л.ч.	5,9	17,7	9,0	14,6	-12,8	23,3	-15,6	-9,5	18,9	19,7	-60,
компьютеры, апектроника, оптика	6,0	9,6	29,7	3,4	-1,2	-4,6	+1,3	-2,0	37,0	6,1	-68,
электрооборудование машины и оборудование, не вкл. в	-1.3	-0,9 -2,7	-8.0	7,6	-3,3 -7,3	10.3	-13,3 -23,1	-9,6 2,3	11,2	13,5	-48, -48,
другие группировки ветотранспортные, прицелы и полуприцелы	-8,3	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,2	-29,1	-30,5	-37,2	27,0	-31
прочие транспортные средства и	10.0	43.2	3.1	22.7	33.1	48.1	-16.1	-10.0	37.1	29.2	-79
оборудования рочие производства	7,1	5.2	5.2	1,2	-9,8	11.0	-8.4	-6.4	19.5	16.9	-55.
e m.u.		37.77	10,000			3330		10.00	- CUSA		
мебель прочие готовые изделия	7,3 11,2	1.5	9.3	2,9 9,6	1,6	13.0	-13,1 -14,5	-5.1 -8.7	2,8 7,9	25.6 19.6	-28, -43,
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,4	6.3	4,4	-0,5	-12,3	13,6	-6,4	-6,3	25,1	14,6	-62
Обеспечение эпектроэнергией, азом и паром	14,2	21,2	6,0	3,5	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,5	-0.5
Водоснабжение, водоотведение,	-5.8	-0.6	4.2	7.5	-6.8	-8,8	3.4	-5,6	11.2	5.6	-21.
тилизация отходов											

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА З. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	ини нен.22	mos.22	άкт.22	Illum22	cew.22	anr.22	#ION.22	Box22	mon.22	waii.22	anp.22	len22	мар.22	фев.22	янв.72	202
Ценя на нефть «Юралс» (средняя за вермод, допл. США за баррель)	80,0	66,7	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	60,6	90,2	60,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1
Курс доплара (в среднем за период)	67,7	60,9	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	72,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,51
Процентные ставжи (в % годовых)																
По рублёвым кредитам нефинансивым организациям (свыше 1 года)			9,1	9,0	8,8	8,5	9,6	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8
По рублёным жилищным кредитам			7,4	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	0,8	8,1	8,1	7.9	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свише 1 года)			7,3	7,1	7,1	6,6	7,4	8,7	8.5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)																
Кредит экономике	13,4	13,4	12,8	11.5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11.7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,
Кредиты организациям	12.7	15.4	14,7	11,9	13,B	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11.2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6
Жилициые кредиты			16,5	17,0	16,8	16,8	17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26.9	25,
Потребительские кредиты			3,4	5,1	4,3	5,0	6,0	9,3	7,0	9,1	12.0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,
Выдочи жилициых рублёвых кредитов (в % cir)			-10,6	-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,8	28,

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 20 по 26 декабря 2022 г. инфляция составила 0,12%, с начала года -12,01%.

В сегменте продовольственных товаров на отчетной неделе цены выросли на +0.24% при повышении темпов роста цен на плодоовощную продукцию (+2.26%), на другие продукты питания цены не изменились после дефляции на протяжении шести недель подряд. Возобновился рост цен на туристические и регулируемые услуги (+0.50%) на фоне удорожания авиабилетов и услуг санаториев. В секторе непродовольственных товаров дефляция сохранилась (-0.02%).

Потребительская инфляция с 20 по 26 декабря

- 1. За неделю с 20 по 26 декабря инфляция составила 0,12%.
- 2. В сегменте продовольственных товаров рост цен ускорился (0,24% после 0,10%), как за счет повышения темпов удорожания плодоовощной продукции до 2,26% (+1,50% неделей ранее), так и за счет стабилизации цен на продовольственные товары за исключением овощей и фруктов (0,00%) после снижения цен на протяжении шести недель подряд. На отчетной неделе ускорился рост цен на мясопродукты, молоко и молочную продукцию, яйца. Вместе с тем продолжилось снижение цен на сахар, муку, макаронные и крупяные изделия, однако темпы несколько замедлились.
- 3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе дефляция продолжилась (-0,02% после снижения на -0,03% неделей ранее). Снижались цены на электро- и бытовые приборы (-0,61%), строительные материалы (-0,38%) и обувь (-0,09%). На легковые автомобили цены стабильны третью неделю подряд.
- 4. В сегменте регулируемых и туристических услуг на отчетной неделе рост цен возобновился (0,50% после снижения на -0,18% неделей ранее). На туристические услуги цены выросли на +2,07% (после снижения на -3,44% неделей ранее) за счет удорожания авиабилетов (5,49%) и ускорившегося роста цен на услуги санаториев (+0,41%).

Мировые рынки

5. На неделе с 20 по 26 декабря на мировых рынках продовольствия цены выросли (+1,6% против -0,4% неделей ранее). В годовом выражении в декабре стоимость товаров увеличились в среднем на 2,3% г/г.

На отчетной неделе подорожали зерновые: пшеница в США (+3,4%) и во Франции (+5,2%), а также кукуруза _____(+2,2\%). Продолжился рост цен на сахар- сырец (+1,9%) и белый сахар (+1,4%), соевое масло (+1,7%) и свинину (+4,4%).

Уменьшились цены на пальмовое масло (-3,0%) и говядину (-0,6%). Стабилизировалась стоимость соевых бобов.

- 6. На мировом рынке удобрений цены снижались (-0.8% против +0.3% на прошлой неделе) за счет сокращения стоимости азотных удобрений (-1.5%). Цены на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в декабре снижение цен составило -24.2% г/г.
- 7. На мировом рынке черных металлов цены выросли (+1,1% после -0,6% неделей ранее). Увеличились котировки на железную руду (+2,5%), а также металлический лом (+1,2%) и арматуру (+0,8%). Стоимость металлического проката стабилизировалась. В годовом выражении в декабре черные металлы подешевели на -8,9% г/г.

На рынке цветных металлов котировки также выросли (+1,6%) после -3,3% на предыдущей неделе). Увеличились цены на алюминий (+0,7%) и никель (4,3%) после снижения неделей ранее. Цена меди практически не изменилась. В годовом выражении в декабре стоимость цветных металлов выросла в среднем на 8,1% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 20 ПО 26 ДЕКАБРЯ (РОССТАТ)

					? год 6 дек			2021 and	
	Bec, %	z/z	с начала месяца	20 - 26 đek	13 - 19 дек	на 26 декабря (с нач. года)	ноябрь (м/м)	декабры (м/м)	
Индекс потребительских цен	100,0	12,19	0,85	0,12	0,02	12,01	0,37	0,82	
Продовольственные товары	38,1	10,34	0,61	0.24	0,10	10,30	0,40	1,36	
без плодоовощной продукции	33.5	11.79	-0.31	0.00	-0.07	11,61	-0.15	1.07	
плодорвощная продукция	4.6	0.22	8.74	2,26	1,50	0,72	5.58	3,55	
епродовольственные товары	35,6	12,55	-0.02	-0.02	-0.03	12,62	0.06	0.64	
без бензина	31,3	14,17	-0.02	-0.02	-0,03	14.25	0.06	0,61	
бензин автомобильный	4.4	0,93	0,01	0,01	-0,01	0,90	0,10	0,85	
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	19,56	6,67	0,50	-0,18	13,12	0,87	-0,95	
Услуги (ноябрь)	26,3	11,22	-	-	-		0,76	+4	
	Основн	ь е соци	ально знач	имые продо	вольственн	ые товары			
	1 22 1		1	со и птица	1 2224	2000	132792	75550557	
уры	1,0	-2,71	-0,70	0,27	-0,37	-2,64	-1,03	-1,04	
овядина	0,7	16,03	0,52	0,26	0,20	16,03	0,30	0,66	
Свинина	8,0	-0,85	-0,15	0,12	-0,24	-0,79	-0,31	0,29	
Баранина	0,1	11,47	0,29	-0,17	0,06	11,37	0,21	0,38	
(neő	0.7	12,45	0.25	чные издели 0.18	-0.02	12.22	0.00	1.35	
шено	0.0	0.44	0.31	0,18	-0,02	0.32	0.06	1,41	
	0.3	9,13	-0.84	-0.07	-0,48	8,92	-0.53	2,66	
Лука Рис	0,8	25,05	-1,14	-0,31	-0,53	25,10	-0.89	2,16	
	0,0	-7,41	-4.28	-1,13	-1,20	-7,55	-4.08	4.05	
рупа гречневая	9,2			ольственны	The second second second	*7,00	-4,00	4,00	
Яйца	0.6	-6,51	2.65	0.79	0.54	-6,60	1,61	3,91	
ермишель	0,1	15.09	0.29	0.35	0.17	14,84	-0,36	2,52	
рыба	0.2	9.70	0,80	0.26	0.06	9,66	1,19	0,73	
lain	0,2	21,54	0.19	0,21	0,12	21,48	-0.85	1,23	
Аолоко	1.0	14,55	0,57	0,13	0.06	14,48	0.56	2,09	
Ласло подсолнечное	0,4	5,34	-0,53	0.03	-0,13	5,25	-2.16	0,87	
Ласло сливочное	0.7	14.95	0.09	0.03	-0.12	14,75	-0.42	3,10	
Ооль	0,1	26.07	-0.57	-0,01	-0,01	25,96	-0,34	0.56	
Caxap	0.4	13,94	4,52	-0,66	-1,66	13,79	+3,77	2,14	
ALCOHOL BC	i amin		- Horoman	кое питани				390.57.7	
онсервы фруктово-ягодные	0,03	17,57	0,81	0.43	0,82	17,51	-0,35	0,74	
Эмеси сухие молочные	0,05	17,45	0,30	0,30	0,12	17,45	-0,14	0,31	
онсервы мясные	0,01	17,71	0,36	0,07	0.86	17,63	0,36	1,00	
(онсервы овощные	0,02	18,89	0,18	-0,27	0.72	18,79	-0,41	1,12	
Security 2	I construction			ощная проду				7001	
Морковь	0,1	-16,84	12,30	3,99	3,64	-16,93	1,45	3,11	
Тук	0,1	5,24	10,29	3,87	3,25	5,20	-0.07	0,14	
Гоматы	0,5	-6,35	6,17	3,74	0,36	-5,83	16,90	-0,92	
Огурцы	0,6	5,32	27,68	3,37	3,85	4,60	32,49	19,07	
Сапуста	0,2	-53,29	6,30	1,38	1,45	-53,82	-0,03	19,59	
Эблоки	0,6	3,11	2,18	1,14	0.15	3,07	-0,91	1,70	
Сартофель	0,4	-31,18	3,88	0,91	1,41	-31,22	2,75	1,02	
NOT THE OWNER OF THE OWNER	1		1	одовольстве	-		1000	(32/32/27)	
Ледикаменты	2,2	10,96	1,16	0,27	0.43	16,72	0,34	0,31	
бензин	4,4	0,93	0,01	0,01	-0,01	0,90	0,10	0,85	
Автомобиль отечественный	0,9	30,31	0,00	0,00	0,00	29,65	0.00	3,85	
Автомобиль иностранный	2,4	39,16	-0,02	0,00	0,00	39,12	0,00	0,62	
Строительные материалы	1,2	2,92	-1,96	-0,38	-0,44	-17,51	-0,67	0,17	

^{*}по сопостивнимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 20 ПО 26 ДЕКАБРЯ

	. 2	022 a.								
	с начала декабря	26.12.2022	20.12.2022	20-26 der	13-19 des	декабрь (с нач. года)	декабрь (2/3)	desadps (sols)	ножбры (Nr/N)	21/20
		np	одовольст	зие						
Пшеница (Чикато 1 мес фыонеро), долго. Н	-2.5	285	276	3,4	2.7	0.7	-4,6	-7.8	-6,0	27,7
Пшеница (Франция т мес фыклиро), допп. т	+2,5	331	315	5,2	+2,8	4,6	1,6	-3,7	-0,9	28,9
Рукурува (Чинало 1 мес фысмерс): долл л	0.6	262	257	2,2	0,5	12,3	9,0	-3,5	-2,3	60,0
Бельій сахар (Межконтинентальная бюжа фьючерс), долл./т	6,1	572	564	1,4	2,4	15,1	9.8	1,1	8,0	25,4
Сахар-сырец (Меняситинентальная бирка фысиеро), долл. т	6,9	463	454	1,9	1,9	11,1	4,5	3,2	5,9	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фыкмерс), др.п./т	0.6	543	543	0,0	-1,3	11,3	13,7	1,7	4,5	44,4
Совере масло (Чекаго 1 мес фыкучеро), долл /т	-8.2	1454	1429	1,7	4.4	17,1	15,2	-14,5	6,5	85,1
Канадский ралс (Межконтинентальная бирка фыснерс). долл. У	1,3	639	631	1,2	-3,4	-20,3	-20,5	-2,6	1,3	86,9
Пальновое масло (Ротпердам СІР Малайзия Индонезия), долг. Iт	+10,6	965	995	-3,0	-4,0	-26,1	-23,9	-9,2	8,0	69,8
Говядина (Чикаго Т мес фьючерс), долл./т	2,0	4057	4079	-0,6	-0.2	10,3	12.2	3,0	1,5	10,8
Свинина (Чинаго 1 мес фыснеро), долл.л	6,1	1939	1857	4,4	4,0	7,9	8,3	0,1	-6,1	53,3
	v	ндекс прод	овольствен	ных цен Ф	AO				0 0	
wiw	8	til	12	122	3	li#	割	120	-0,1	5
rit		- 41	-		3	100	- 6	*	0,3	28,1
	75		Удобрения						(6 I)	
Смешанные удобрения (дламиснийфосфат). Чикаго фыючеро. gonn.rr	-2.0	628	628	0,0	1,2	-13,3	-13,1	-1,7	-3.7	92,1
Австные удобрения (моневина), Чинаго фыочерс, долл. т	4.9	485	493	-1,5	-0.5	-36,6	-35.3	-11.2	-9.8	113,3
		Черные	и цветные	метаплы					0.00	
Мелезная руда (фьюнерс Далянь), долл./т	11,5	118	115	2,5	0,1	11,2	10,6	18.0	0,9	45,7
Пои черных металлов (фысчерс LME), долл IT	10,6	386	381	1,2	-1,4	-17,6	-16,8	12.2	-5,6	63,0
Арматура (фысчеро LME), долг. Н	4.7	667	662	8,0	-0.5	4,6	-4.1	5,4	-8,7	53,9
Прокат (фьючеро Китай LME), долгилт	8.9	573	574	-0,2	-0,8	-25,1	-25.2	9.0	-5,3	72,0
Апоминий (фиочера LME), дапп./т	-3,6	2390	2373	0,7	-4,1	-14,9	-9,4	2.5	5,7	43,5
Meze (queovepo LME), gono (1	1,3	8350	8355	-0,1	-2,1	-14,1	-11,8	3,8	7,0	58,2
Нимель (фьючеро LME), долл /т	9,5	29547	28334	4.3	-3.8	42.3	45.6	13.3	15.9	33,3

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости.

Период 2021 — 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

□ новых квартир в среднем по РФ на 67%,

□ квартир вторичного рынка — на 54%,

□ индивидуальных домов — на 33%,

□ земельных участков для жилищного строительства — на 18%.

Но военные события на Украине полействовали на спрос слерживающе и в течен

Но военные события на Украине подействовали на спрос сдерживающе и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения

. строительного сектора могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

- 1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.
- 2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами 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 развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса 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 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. Рынок достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на недвижимость и ставок аренды. Скорее, продавцы снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.
- 5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

- 1. Социально-экономическое положение России
- 2. https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf,
- 3. http://www.cbr.ru/ http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
- 4. https://minfin.gov.ru/ru/perfomance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
 - 5. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,

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

		5-13700	ябрь 2022г. в % к ябрю 2021г.	Январь-окт в % январю-окт	6 K	
Индекс выпуска товаров и услуг по б экономической деятельности	5азовым видам	4	97,2	99,4		
	Ноябрь 2022г	Ноябрь 2022г. в % к ноябрю 2021г.	Январь- ноябрь 2022г.	Январь- ноябрь 2022г. в % к январю- ноябрю 2021г.	Справочно январь- ноябрь 2021г. в % к январю- ноябрю 2020г.	
Индекс промышленного производства		94,3		96,1	111,5	
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финанси- рования ² , тыс. м ² общей площади	24,2	41,2	501,7	114,5	120,5	
Грузооборот автомобильного транспорта ³⁾ , млн т-км	358,8	59,6	4253,9	65,9	107,3	
Пассажирооборот автомобильного транспорта, млн пасскм	25,4	120,2	266,7	99,7	104,6	
Оборот розничной торговли, млн рублей	17538,1	96,3	193459,9	95,6	104,9	
Объем платных услуг населению, млн рублей	3605,7	101,8	107,8	100,5	112,5	
Индекс потребительских цен		110,51		113,53	106,61	
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг), реализованных на внутреннем рынке		105,2		112,8	117,2	
Численность официально заре- гистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	3,3	68,2				

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 пиквидации 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. Данные за 2021г. и с января по июнь 2022г. уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

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».

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

Основные экономические и социальные показатели

	Октябрь 2022г.	Октябрь 2022г. в % к октябрю 2021г.	Январь- октябрь 2022г.	Январь- октябрь 2022г. в % к январю- октябрю 2021г.	Справочно январь- октябрь 2021г. в % к январю- октябрю 2020г.
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	41732,7	117,8	39606,5	112,3	108,7
реальная		105,4		98,6	102,2

Источник: https://sml.gks.ru/

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Сопиальные:
- Политические.

Экономические факторы:

- 1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.
- 2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.
- 3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.
- 4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.
- 5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.
- 6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).
- 7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

- 1. Наличие и развитость инфраструктуры.
- 2. Демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

- 1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;
 - 2. Политико-правовая ситуация в стране.

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

земельные участки;

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

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

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

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

- •общественно-деловая;
- •производственная;
- •инженерных и транспортных инфраструктур;
- •рекреационная;
- •сельскохозяйственного использования;
- •специального назначения;
- •военных объектов;
- •иные территориальные зоны.
- •жилье (жилые здания и помещения):
- •многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- •постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:
 - •офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- •гостиницы, мотели, дома отдыха;
- •магазины, торговые центры;
- •рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- •пункты бытового обслуживания, сервиса. промышленная недвижимость:
- •заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного
- •назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- •паркинги, гаражи;
- •склады, складские помещения.
- •недвижимость социально-культурного назначения:
- •здания правительственных и административных учреждений;
- •культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- •религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

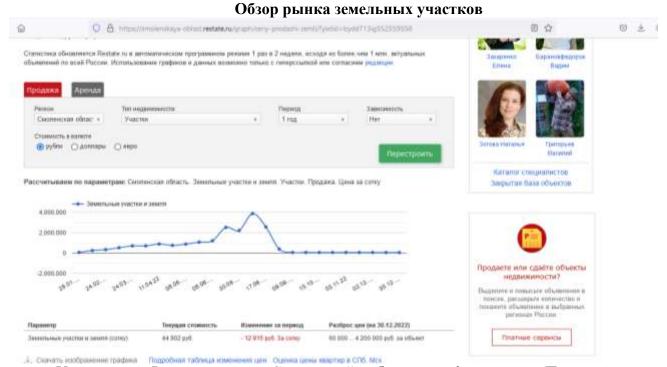
Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

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.



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

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

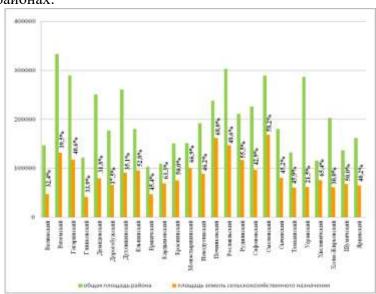


рис. 1-2. Общая площадь и земли сельскохозяйственного назначения по районам области (отношение в %)

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

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

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

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

Наиболее важным видом сельскохозяйственных угодий является пашня. К ней относятся земли, систематически обрабатываемые и используемые под посевы сельскохозяйственных

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

Площадь залежных земель, то есть земель, которые ранее использовались под пашню и более года не используются для посева сельскохозяйственных культур, составляет 17,7 тыс. га или 0.8% от площади, занимаемой сельскохозяйственными угодьями.

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

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

Структура сельскохозяйственных угодий представлена на рисунке 1-7.

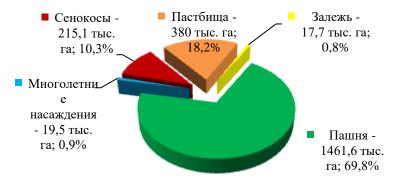


рис. 1-7. Структура сельскохозяйственных угодий Смоленской области

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

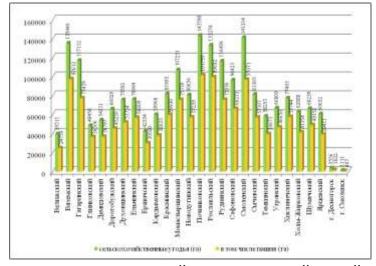


рис.1-8. Распределение сельскохозяйственных угодий по районам области

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В целом по области гражданами для производства сельскохозяйственной продукции по состоянию на 1 января 2019 года использовалось 695,6 тыс. га или 14% от общей площади

земель области. Из общей площади земель, используемых гражданами, 657,9 тыс. га (94,6%) составляли сельскохозяйственные угодья, из них 468,6 тыс. га пашня (таблица 1.8).

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

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

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

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

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

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

Гражданами, занимающимися сенокошением и выпасом скота, на 1 января 2019 года использовалось 86,2 тыс. га земель, их 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	80 300	12 000	77 000
Цена предложения, рублей	5 000 000	25 117 400	559 000	2 500 000	259 000
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	Смоленская область, Кардымовский район, деревня Варваровщина	Смоленская область, Смоленский район, Печерск	Смоленская область, Смоленский район, деревня Мазальцево, Печерск
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 Приватезирован	Продам землю под Смоленском, площадью 370 соток. Земля в собственности у физического лица. Дополнительная информация по телефону.	Продам или сдам в аренду земельные участки площадью 40 300 и 40 000 кв.м., находятся рядом с деревней Варваровщина. Назначение земельных участков для производства с/х продукции. Газ в 150 метрах до распределительного пункта, планируемое подключение электричества 15 кВт на участок - март 2023 года. Рядом река 700 метров. Принимаю предложения для совместного производства. Собственник. Цена 600 000 тысяч за два участка	Участок расположен по соседству с региональной базой МАГНИТ. Свет, газ на участке. Сельхоз назначение-садоводство. Есть разрешение на строительство склада на 1000 кв. собственник. Торг	земля для сельхозназначения .кадастровый номер 67:18:0020201:2692 .Собственник.
Источник	https://www.domofond.ru /uchastokzemli-na- prodazhu-dorogobuzh- 170755735	https://smolensk.cian.ru/sale/commer cial/194711984/	https://www.domofond.ru/ uchastokzemli-na- prodazhu-kardymovo- 5674450673	https://www.domofond.r u/uchastokzemli-na- prodazhu-pechersk- 2639505498	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na- prodazhu-pechersk-2928780368
	1,0,00,00				

Наименование	Аналог № 6	Аналог №7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	2 410 000	20 000	40 000	12 000	260 000
Цена предложения, рублей	16 000 000	2 500 000	6 800 000	5 500 000	1 000 000
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	Смоленский район, деревня Стабна, Заозёрная улица, Печерск	Смоленская область, Ярцевский район, Ярцево
Описание	Продаются 10 земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Смоленской области в Кардымовском районе (приблизительно в 20 км от г. Смоленска), обшей 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. 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. Земельные участки с кадастровыми 67:10:0030105:179, 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. ВОЗМОЖЕН ТОРГ.	участок 2 га на трассе Москва-Минск 130 м южнее д.Смогири-есть съезд с трассы, коммуникации рядом-газ и электричество на учке, можно использовать для бизнеса-автозаправка, стоянка , кафе и пр.	ДЁШЕВО!!! От Собственника! Отличное предложение! Продам Земельный участок 7,3 Га на Берегу Смоленского моря (Ольшанских карьеров). Первая линия! В некоторых местах границы участка заходят в воду, т.е. водоохранной зоны нет! Асфальтированный подъезд! На участке Сосновые и Березовые рощи! Возможен перевод под Садоводство с правом строительства Жилых домов. Водоем не имеет охранной Зоны, глубина до 22 м. Много рыбы: Щука, Плотва, Лещ и др. На водоеме неоднократно проводились Европейские соревнования по подводному ориентированию. Идеальное место для бизнеса и организации коттеджного посёлка,, так же для коммерческого развития: Пляжный бизнес, прокат водного транспорта, Гостевые домики,под перспективную, в будущем, жилую застройку в Живописном месте на берегу Ольшанских карьеров. Перевод по времени до года. Торг конкретному покупателю!	Живописные 1.2 гектара земли, возле леса, огромные сосны, липы, ели на участке, плодовые, бревенчатые дом 50кв м, баня, с/х постройки, газ, электричество, канализация, вода- скважина, бетонированный погреб, забор. Торг.	Продам участок сельхозназначения. Ярцевский район, д. Хотеново. Или обменяю на квартиру
Источник	https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/206730893/	https://www.domofon d.ru/uchastokzemli- na-prodazhu-yartsevo- 164881536	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na- prodazhu-smolensk-3483949207	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-pechersk- 5215837578	https://www.domofond .ru/uchastokzemli-na- prodazhu-yartsevo- 176260354
Цена за 1 кв.м рублей	6,64	125	102,74	458,33	3,85
	Диапазон цен на сельскохозяйственные земли Смоло	енской области в районе	расположения объекта оценки составляет: о	т 3,36 до 668,02 рублей за кв. м.	

47 ИКФ «КонС»

Обзор рынка нерудных материалов

Отгрузка нерудных материалов железнодорожным транспортом на рынок РФ в апреле 20 По сравнению с мартом наблюдается увеличение объема отгрузки на 13%.

По объему отгрузок нерудных материалов на территории РФ в апреле 2022 года осно ОАО «Национальная Нерудная Компания» – 1 446,7

<u>«ЛСР. Базовые»</u> – 372,5 тыс. тн (-1,2% к 04.2021; +8,6% к 03.2022);

OAO «Первая Нерудная Компания» – 315 тыс. тн (-8,2% к 04.2021; +3,9% к 03.2022).

Основные заводы представленных холдингов за минувший месяц показали следую оАО «Национальная Нерудная Компания»:

ОАО «Павловск Неруд» – 510,5 тыс. тн (-12% к 04.2021; +8% к 03.2022);

<u>ОАО «Орское карьероуправление»</u> – 265,6 тыс. тн (-10,3% к 04.2021; -2% к 03.2022).

АО «ЛСР. Базовые»:

«Карьер «Кузнечное» (ЛСР-Базовые) — 248,1 тыс. тн (+3% к 04.2021; +2,4% к 03.2022); «Пруды-Моховое-Яскинское» (ЛСР-Базовые) — 66,5 тыс. тн (-18,5% к 04.2021; +19,6% к 0

ОАО «Первая Нерудная Компания»:

«Сибирцевский щебеночный завод» филиал ОАО «ПНК» – 59,5 тыс. тн (+17,8% к 04.202] «Курагинский щебеночный завод» филиал ОАО «ПНК» – 44,8 тыс. тн (+6,7% к 04.2021; +

В число основных крупных производителей нерудных стройматериалов за минувши ПАО «Ураласбест» – 473,1 тыс. тн (+88,2% к 04.2021; +10,4% к 03.2022);

OOO «Обуховский щебзавод» – 395,6 тыс. тн (-6% к 04.2021; +23,8% к 03.2022).

Импорт нерудных материалов в $P\Phi$ по железной дороге в апреле текущего года снизился ртом отмечен рост на 14,2%.

В апреле главным импортером щебня в Россию остается Беларусь — 99,6%. На втором мес Основные рынки потребления импортных нерудных материалов в прошедшем меся

```
Москва -87 тыс. (-36,8% к 04.2021; -31,9% к 03.2022);
```

Московская область -87 тыс. тн (-20% к 04.2021; +28,1% к 03.2022);

Брянская область -78,7 тыс. тн (-13,5% к 04.2021; -3,5% к 03.2022);

Калининградская область -72 тыс. тн (+333,4% к 04.2021; +86,1% к 03.2022);

Смоленская область -46.8 тыс. тн (+85.2% к 04.2021; +98.8% к 03.2022).

Среди данных регионов самыми крупными потребителями импортных нерудных за

```
ОАО «Брянскавтодор» – 16 тыс. тн (99,6% от общего уровня потребления);
```

OOO «Сигма» - 15,6 тыс. тн (64,3%);

OOO «СУ-24» - 15,5 тыс. тн (67%);

OOO «АБЗ Мастер» – 13,2 тыс. тн (84,9%);

ОАО «Евроснабстрой» — 13 тыс. тн (26,2%).

Положительная динамика наблюдается в отношении ж/д поставок внутри территории I ввнению с мартом 2022 года отмечен рост на 12,8%.

Основными регионами потребления нерудных материалов внутри РФ в апреле 2022

```
Республика Татарстан -1~035,6 тыс. тн (+86\% к 04.2021; +2,2\% к 03.2022); Москва и Московская область -858,6 тыс. тн (-21,7\% к 04.2021; +11,7\% к 03.2022);
```

Нижегородская область -740,5 тыс. тн (+119,2% к 04.2021; +23,2% к 03.2022);

Тюменская область -646,6 тыс. тн (-41% к 04.2021; +24,6% к 03.2022);

Владимирская область -537.8 тыс. тн (+101% к 04.2021; +31.1% к 03.2022).

Среди основных потребителей в данных регионах за апрель можно выделить:

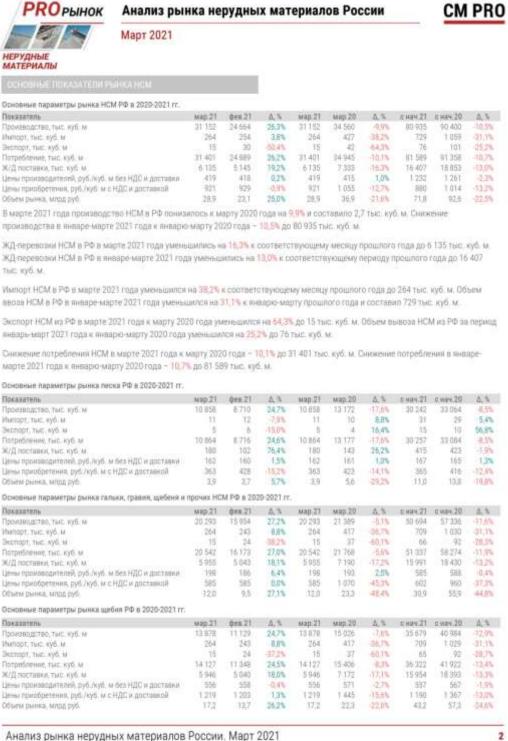
ОАО «ТОДЭП» (Тюменская область) – 265,6 тыс. тн (41,1% доля на местном рынке);

 $\frac{\text{OOO «Крост»}}{\text{(Владимирская область)}} - 156,5 \text{ тыс. тн (29,1%)};$

ОАО «Татавтодор» (Республика Татарстан) – 142 тыс. тн (13,7%);

OOO «Гарантпроф» (Нижегородская область) — 131,5 тыс. тн (17,8%);

OOO «Евротрейд» (Нижегородская область) – 113,4 тыс. тн (15,3%).





Анализ рынка нерудных материалов России



Август 2021

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 СМ Рго.

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

Основные параметры рынка песка РФ в 2020-2021 гг.

основные параметры рынка песка РФ в 2020-2021 11.			1.000	OTTO STORY MAN					
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, щебеня и і	трочих НС	М РФ в 202	20-2021 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%	1017	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 3 9 8	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%



Анализ рынка нерудных материалов России

CM PRO

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, %



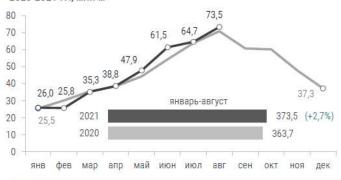
Динамика видовой структуры производства нерудных материалов в РФ в 2020-2021 гг., %



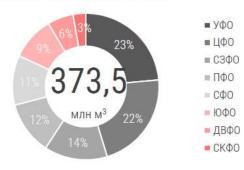
Производство нерудных строительных материалов в РФ по федеральным округам в 2020-2021 гг., тыс. м³

егионы РФ	авг.21	июл.21	Δ, %	авг.21	авг.20	Δ, %	с нач.21	с нач.20	Δ, %
оссийская 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	+5,19
Центральный федеральный округ	14 021	14 168	-1,0%	14 021	12 766	+9,8%	81 108	77 541	+4,69
Северо-Западный федеральный округ	8 198	8 327	-1,6%	8 198	8 190	+0,1%	52 095	54 518	-4,49
Приволжский федеральный округ	9 466	8 815	+7,4%	9 466	9 001	+5,2%	43 684	42 068	+3,89
Сибирский федеральный округ	7 709	7 251	+6,3%	7 709	7 209	+6,9%	40 931	40 564	+0,99
Южный федеральный округ	5 704	5 735	-0,5%	5 704	4 908	+16,2%	35 940	33 337	+7,89
Дальневосточный федеральный округ	3 704	4 036	-8,2%	3 704	3 705	-0,0%	21 301	21 803	-2,39
Северо-Кавказский федеральный округ	1 586	1 452	+9,2%	1 586	1 602	-1,0%	10 447	10 207	+2,4%
Северо-Кавказский федеральный округ	1 586	1 452	+9,2%	1 586	1 602	-1,0%	10 447	10 2	07

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



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





МАТЕРИАЛЫ

Анализ рынка нерудных материалов России



Август 2021

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.

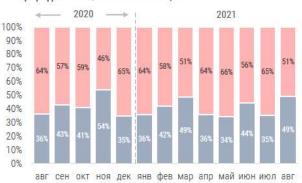
Производство песков природных в РФ по видам в 2020-2021 гг., тыс. м³

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., %



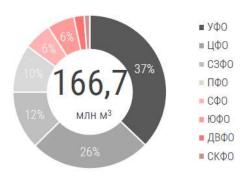
Производство песков природных в РФ по федеральным округам в 2020-2021 гг., тыс. м³

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	+14,89
Сибирский федеральный округ	2 770	2 252	+23,0%	2 770	2 195	+26,2%	9 781	10 532	-7,19
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, %





Анализ рынка нерудных материалов России

CM PRO

Август 2021

ПРОИЗВОДСТВО ГРАНУЛ. КРОШЕК, ПОРОШКОВ, ГАЛЬКИ, ГРАВИЯ И ШЕБНЯ

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

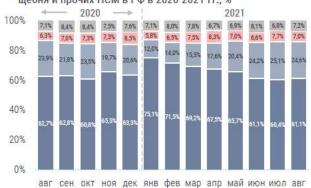
Производство гальки, гравия, щебня и прочих НСМ в РФ по видам в 2020-2021 гг., тыс. м³

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 3 6 5	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%
Плочее	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., %



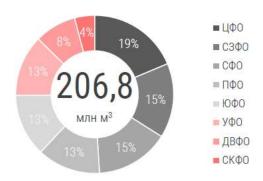
Производство гальки, гравия, щебня и прочих НСМ в РФ по федеральным округам в 2020-2021 гг., тыс. м³

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	4857	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	4136	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	2760	3 225	-14,4%	2 760	2 965	-6,9%	17 672	17 920	-1,4%
Северо-Кавказский федеральный округ	1184	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, %





Анализ рынка нерудных материалов России

CM PR

Август 2021

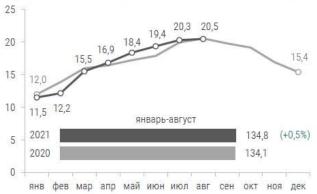
произволство шебна

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



Топ 10 субъектов. Объем производства щебня в 2020-2021 гг., тыс. ${\bf M}^3$

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%
Μτοτο πο ΡΦ	134 741	134 060	+680	+0.5%

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



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%.

PROРЫНОК

Анализ рынка нерудных материалов России



Август 2021

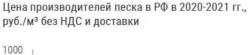
НЕРУДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

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 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



PRO РЫНОК **НЕРУДНЫЕ** МАТЕРИАЛЫ

Анализ рынка нерудных материалов России

CM PRO

Август 2021

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 приобретения гравия в РФ в 2020-2021 гг., Цена производителей гравия в РФ в 2020-2021 гг., руб./м3 без НДС и доставки руб./м3 с НДС и доставкой 1 322 1 358 1 297 Средняя цена 1400 1 127 1 195 за период 1 351 1152 1200 1192 1 069 1 135 1 167 1 161 1000 A +16.9% 646 626 552 598 635 593 609 549 X2.1 600 574 519 400 469 **▲** +2.5% 200 0 янв фев мар апр май июн июл авг фев мар апр май июн июл сен окт 2020 469 508 587 547 532 598 592 570 560 2020 1 051 1 127 1 195 1 322 1 188 1 039 846 689 920 1 297 1 152 1 020 574 1 192 2021 521 469 646 626 552 519 593 609 2021 1 358 1 069 1 135 1 167 1 117 1 171 1 161 1 351

+29,1% -5,1% -5,0% -11,7% -6,0% +12,7% +37,3% +108,9%

Δ, %

+11,0% -7,8%+10,1%+14,4% +3,8% -13,3% +0,2% +7,0%

+0,4% -2,9% -2,7% -0,6% +0,7% -2,7% +2,1% -0,3%

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.

+2,5%

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 РФ в 2020-2021 гг., Цена приобретения щебня в РФ в 2020-2021 гг., руб./м³ без НДС и доставки руб./м³ с НДС и доставкой Средняя цена 1600 за период 1400 1 229 1 313 1200 1 139 1 203 1 219 1 218 V-48% 1000 1 (X2,4) 800 557 558 556 555 ₅₅₉ 537 ₅₇₀ ⁵⁶² 600 557 V-0.7% 400 555 552 561 200 0 янв фев мар апр май июн июл янв фев мар апр май июн июл авг сен окт 2020 555 575 571 558 555 552 558 561 1 226 1 405 1 445 1 387 1 432 1 397 1 392 1 327 1 338 1 325 1 305 1 229 1 380 557 558 556 555 559 537 570 562 557 1 139 1 203 1 219 1 218 1 274 1 407 1 429 1 457 1 313 2021 2021 -7,1% -14,4% -15,6% -12,2% -11,0% +0,8% +2,7% +9,8%

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

-0,7%

-4,8%

+16,9%

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 ощутимой коррекции в 2017 году рынок вновь начал расти.



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.

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



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

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

Доля песков природных в общем 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 кубомет 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 специальной композитов, создания керамики И железнодорожных и автомобильных дорог, промышленных и гражданских объектов, производства железобетонных конструкций, сухих смесей и много другого.

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

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

В целом, по данным аналитиков известной компании СМРго, 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 научнопрактической 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

Около половины потребления кварцевого песка приходится на производителей стекла и стеклотары. Пандемия коронавируса не вызвала сколько-нибудь серьезного снижения спроса на их продукцию, поэтому объемы закупок кварцевых песков предприятиями этой отрасли уже превысили докризисные показатели. Ситуация в строительстве несколько хуже, хотя и здесь спрос постепенно восстанавливается.

Предмет исследования

Особенностью рынка кварцевых и формовочных песков является значительная зависимость игроков от транспортного плеча: из-за относительно невысокой стоимости самого материала расходы его на доставку составляют существенную часть себестоимости конечного продукта. В связи с этим потребители вынужденно выбирают поставщиков из ближайших регионов, а географически удаленные предприятия лишены возможности предложить им конкурентоспособные цены.

Исходя из вышеизложенных соображений, для анализа были выбраны несколько отдельных экономических районов, в которых сосредоточена деятельность основных производителей строительных песков. Поскольку доля импорта на этом рынке невысока (около 7%), объемы потребления удобнее всего рассчитывать по данным статистики железнодорожных перевозок в каждом из таких районов. В исследовании изучались поставки песка железнодорожным транспортом в период 2014 — первая половина 2020 г. в Западно-Сибирский, Восточно-Сибирский, Уральский и Дальневосточный регионы. Основной источник информации — база перевозок ОАО «РЖД».

Регионы, в которых проводилось исследование

Рассматривались перевозки следующих типов грузов (в соответствии с кодом ЕТСНГ):

241464 «Песок кварцевый, кроме строительного»;

241479 «Песок формовочный»;

231072 «Песок строительный»;

236023 «Песок для песочниц локомотивов».

Структура перевозок строительных песков по типам и регионам

Проведенные расчеты показали, что в рассматриваемом периоде примерно 40–50% (в зависимости от региона) в структуре ж/д перевозок пришлось на кварцевый и примерно треть на строительный песок, доля остальных разновидностей песков значительно ниже. В целом поставки песка всех видов в 2014–2019 гг. увеличивались, относительно низкие показатели первой половины 2020 года вызваны влиянием ограничений, введенных из-за распространения пандемии COVID-19. По оценкам аналитиков, во второй половине года основные показатели рынка восстановились до уровня 2019 г.

Среди выбранных для анализа регионов явным лидером является Уральский район, который обеспечил около половины всех перевозок. Основные объемы отгрузок пришлись на Республику Башкортостан (более 40% по региону), Свердловскую область (около 25%) и Удмуртскую Республику (17%). Наиболее крупные потребители — АО «НПК «Уралвагонзавод» и АО «Сухоложское литье».

Около трети поставок были отправлены в Западно-Сибирский экономический район, где безусловным лидером является Новосибирская область (33% от потребления всего региона).

Динамика и структура поставок песков всех видов в зависимости от экономического района

Кварцевые пески

Основные потребители кварцевых песков — производители стекла и стеклотары. Основная часть поставок идет в Уральский экономический район, где находится крупнейший производитель листового стекла АО «Салаватстекло». Второе место занимает Западно-Сибирский район, где в основном сосредоточено стеклотарное производство Зауралья. Большинство предприятий-потребителей находится на территории индустриального парка «Экран» в Новосибирске. Остальные регионы сколько-нибудь существенного вклада в объемы потребления в этом сегменте не вносят.

Динамика поставок кварцевых песков в рассматриваемые экономические районы Формовочный песок

Формовочный песок применяется в основном в металлургии как наполнитель для чугунного и стального литья, поэтому основная доля его поставок (от 60 до 75%) также приходится на Уральский регион. Здесь находятся крупные литейные предприятия, большинство из которых сконцентрировано в Свердловской и Челябинской областях. Основные потребители Западно-Сибирского экономического региона — машиностроительные и литейные заводы Кемеровской области и Алтайского края — обеспечили в среднем около 20% всего объема. Поставки в Восточно-Сибирский и Дальневосточный регионы незначительны. В целом на графике прослеживается отрицательная динамика отгрузок формовочных песков в 2014—2016 гг. с последующим восстановлением вплоть до 2020 года.

Динамика поставок кварцевых песков в рассматриваемые экономические районы Песок для песочниц локомотивов

Данный вид песка применяется для улучшения сцепления между колесами локомотивов и рельсами. Для этого на подвижном составе устанавливается большая емкость, наполненная песком, который подается под колеса во время движения. Поскольку расположение депо, обслуживающих железнодорожные составы, не имеет явно выраженной региональной привязки, поставки песка для песочниц локомотивов распределены по рассматриваемым экономическим районам относительно равномерно.

Динамика поставок песка для песочниц локомотивов в рассматриваемые экономические районы

Строительные пески

Выраженного преобладания какого-либо из рассматриваемых районов в потреблении строительного песка также не наблюдается. Строительные предприятия и объекты (дороги, благоустраиваемые территории и т. д.) есть в любом регионе, поэтому поставки идут в примерно равнозначных объемах с небольшим преобладанием Западно-Сибирского экономического района.

Динамика поставок строительного песка в рассматриваемые экономические районы Основные перспективы развития рынка

Таким образом, основными потребителями кварцевого песка являются производители листового стекла и стеклотары. После небольшой просадки в первой половине 2020 года в третьем квартале наметилась положительная динамика производства и потребления этой продукции. Так, на конец сентября был зафиксирован рост производства стеклотары на 8% относительно аналогичного периода 2019 года. По прогнозам экспертов, этот рынок будет показывать умеренный рост, вызванный увеличением спроса на стеклотару внутри страны.

Источник: https://dzen.ru/a/YKdWWBsRKi9UsSQ9

В августе 2018 года добыча нерудных строительных материалов снизилась на 5,3% к августу прошлого года до 57,4 млн м 3 . 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 м 3. За январь-август 2018 года производство незначительно увеличилось до 179,1 млн м 3. Производство щебня в августе 2018 года сократилось на 3,6% к августу прошлого года до 18,2 млн м 3. За январь-август 2018 года производство незначительно уменьшилось до 123,0 млн м 3 . Доли субъектов РФ – крупнейших производителей щебня за январь-август 2018 года уменьшилась на 1,5% к январю- августу 2017 года до 70,2 млн м 3. 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./м 3 до 157 руб./м 3. Средняя цена приобретения за тот же период выросла на 11,7% до 403 руб./м 3. 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./м 3, 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./м 3 в декабре 2017 до 830 руб./м 3. Средневзвешенная цена приобретения за период с начала года составила 875 руб./м 3, 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./м 3, 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./м 3. Средняя цена приобретения за 8 месяцев составила 1 216 руб./м 3, 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.

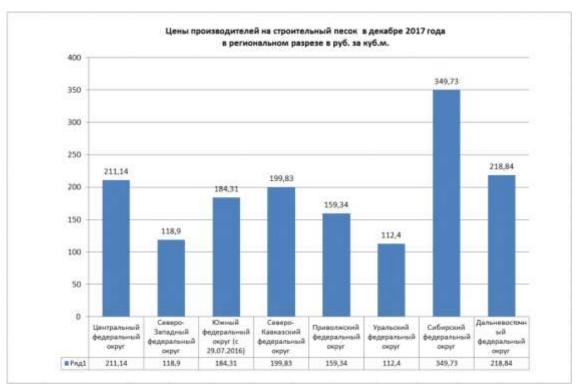


Средняя цена за 1 кубический метр строительного песка у производителей за двенадцать месяцев 2017 года выросла с 134,96 руб. до 163,94 руб. (+ 21,5%).



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%

Истчоник:http://pro-scheben.ru/obzor-sostojanija-rynka-stroitelnogo-peska-po-itogam-2017-goda

Данные компаний по производительности песка:

Таблина 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
Ср	еднее значение	357,5	

Средняя цена по продаже песка в Смоленской области

Таблица 4

	Наименован ие	Источник	Стоимость руб./м3
1	Песок	https://www.avito.ru/smolensk/remont_i_stroitelstvo/pesok_ 628225878	100

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_ 2475302593	100
7	Песок	http://www.moyareklama.ru/%D0%A1%D0%BC%D0%BE %D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA/%D0%9 C%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%B5%D1%82/shop/41 06/product:198922	150
8	Песок	https://www.avito.ru/smolensk/remont_i_stroitelstvo/pesok_ graviy_scheben_2526711757	111
	(Среднее значение, руб./м3 с учетом НДС	123,88
	(Среднее значение, руб./м3 без учета НДС	103,23

Анализ основных ценообразующих факторов

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости — 2022, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача материальных ресурсов.

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

В большей степени на стоимость земельного участка оказывает влияние такого фактора как месторасположение. Влияние данного фактора в зависимости от категории земли и ее назначения, учитывает: месторасположение относительно областного центра, райцентров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и

пр. Для земель Московской области основной фактор влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НЦПО5, наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

Таблица 3. Таблица корректировочных коэффициентов для 3У офисно-административного назначения по офертам

Paccto	mune.											A	налоги	, pacer	ояние	, KM.							,		
KN	t.	- 2	2	(8)	4	5	6	7	8	9.	10	11	12	13	14	15	16	17	38	19	30	23	22	В	34
	1	1.00	2,06	3,19	4,32	5,46	6,62	7,79	8,97	10,16	11,35	12.55	13,76	14.97	16,19	17,41	18,64	19,87	21,30	22,34	23,58	24,83	26,06	27,33	28,58
	2	0,48	1,00	1,53	2,08	2,63	3,19	3,73	4,32	4,89	5,48	6,04	6,62	7,20	1,79	8,38	8,97	9,56	10,16	10,75	11,35	11,55	12,55	13,15	13,76
		0,51	0,65	1,00	1.55	1,71	2,08	2,44	2.83	3,19	3,56	3,94	4,32	4,70	5,08	5,46	5,85	6,25	6,62	7,01	7,40	7,79	8,18	8,58	8,97
	4	0,23	0,48	0.74	1,09	1,27	1,55	1,80	2,08	2,35	2,63	2,91	3,19	1,47	3,75	4,03	4,32	4,60	4,89	5,18	5,46	5,75	6,04	6,33	6,62
		0,18	0,38	0,58	0,79	1,66	1,21	1,41	1,64	1,86	2,08	2,30	2,52	2,74	2,96	3,19	3,41	3,64	3,86	4,09	4,32	4,54	4,77	5,00	5,25
	6	0,15	0,31	0.48	0.65	0,83	1,00	1,18	1,35	1,13	1,71	1,90	2,08	2,26	2,44	2,63	2.81	3,00	3,19	3,37	3,56	3,75	3,94	4,13	4,52
	7	0,13	0,27	0,41	0,55	0,70	0,65	1,00	1.15	1,30	1.46	1,61	1,77	1,92	2,08	2,23	2,39	2,55	2,71	2,87	3,03	3,19	3,35	3,51	3,67
		0,11	0,23	0,36	0,48	0,63	0.74	0,87	1,00	1,13	1,27	1,40	1,53	1,67	1,80	1,94	2,08	2,21	2,95	2,48	2,63	2,77	2,91	3,05	3,19
	9	0,10	0,20	0,51	0,43	0,54	0,65	0,77	0.88	1,00	1,12	1,24	1.55	1,47	1,59	1,71	1,83	1,96	2,08	2,20	2,32	2,44	2,57	2,69	2,81
Đ.	10	0.09	0,18	0.28	0,38	0,48	0,58	0.68	0,79	5.89	1,90	1,11	1,21	1,32	1,43	1,53	1,64	1,75	1,86	1,97	2.08	2,19	2,30	2,41	2,52
	11	0,08	6.17	0,25	0,34	0,44	0,53	0,62	0.71	0.81	0,90	1,00	1,10	1.19	1.29	1,39	1,48	1,58	1,68	1,78	1,88	1,98	2,08	2.18	2,28
опенной,	12	0,07	0,15	0,25	0,31	0,40	0,48	0,57	0,65	0,74	0,63	0,91	1,00	1,09	1,00	1,27	1.55	1,44	£53	1,62	1,71	1,00	1,90	1,99	2,08
	13	0,07	0,14	0,21	0,29	0,36	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	1,58	1,66	1,74	1,83	1,91
Объекты	14	0,06	0,13	0.20	0,27	0,34	0,41	0,48	0,55	0,63	0,70	0,78	0.85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30	1,38	1,46	1,53	1,61	1,69	1,77
90	15	0,06	0,12	0.18	0,25	0,31	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	1,45	1.50	1,57	1,64
	16	0,05	0,11	0,17	0,23	0,29	0,36	0,42	0,48	0,54	0,61	0,67	0.74	5,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1.13	1,20	1,27	1,33	L/40	1,47	1,53
	17	0,05	0,10	0.16	0,22	0,27	0,33	0,39	0,45	0,51	0,57	0,63	0,69	0,75	0,81	0.88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,19	1,25	1.31	1.38	1.44
	18	0,05	0,10	0,15	0,26	0,36	0.51	9,37	0,43	0,48	0,54	0,59	0,65	0,71	0,72	0,63	0,88	1,94	1,00	1,06	1,12	1,15	1,24	1.50	1,35
	19	0,04	0.09	0.14	0.19	0,34	0,30	0,35	0.40	0.45	6,51	0,56	0,62	0.67	0.72	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	9,55	0,58	0,63	0,69	0,74	0,79	0.84	0.89	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,21
	21	0,04	0.95	0,13	0,17	0,22	0,27	0.31	0,36	0,41	0,46	0,51	0,55	0,60	0,63	0,70	9,75	0,80	0,85	0.90	0,95	1,00	1.05	L10	1,15
	22	0,04	0,08	0,12	0,17	0,21	0,25	0,30	0,34	0,39	0,44	0,48	0,53	0,57	0,62	0,67	0,71	9,76	0,51	0,66	0.90	2,95	1,00	1,05	1,10
	25	0,04	0,08	0,12	0.16	0,30	0,24	0.29	0,33	0,37	0,42	0,46	0,50	0,55	0,59	0,64	0.68	11,73	0.77	0,62	11,96	11,91	0.93	1,00	1.05
	24	0,03	0,07	0,11	9,15	0,19	0,23	0,27	0,31	0,36	0,40	9,44	0,48	0,52	0,51	0,61	9,65	0,70	0,74	0,78	0,83	8,87	0,91	0.96	1,00

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

ассто	яние,												Аналог	u, pacc	топние	, KM.									
HA	٨.	1	3	1		5		3		1	18	11.	11i	13	14	15	18	-17	18	100	200	в	22	21	24
	1.	1,00	2.90	3,01	4,01	5.02	6.02	7,93	8,03	9,04	10,05	11.05	12,96	13.07	14,07	15,08	36,09	17,10	78.10	19,11	20.12	21,17	22,14	25,14	24,1
	1	0,30	1,00	1,55	1,00	2.50	3,0t	3,31	4.01	4,51	5,82	5,32	0.02	6,52	7,01	1.53	8.03	8,54	9,64	3.54	10,03	10,55	11,05	11,50	12,0
	1	0,11	0,07	1,00	1,11	1,67	2,00	2,34	2,67	3,01	3.34	3,68	4,01	4,33	4,01	2,02	3,31	1,69	0.02	0.75	5,69	7,03	7,34	7,70	1,0
		0.25	0.50	11,75	1.00	1,25	1,50	1,75	2.00	2,25	2,50	2,16	3,61	3,26	3,51	3,76	4,01	4.26	4,51	4,76	5.02	3,27	5,50	5.77	6,0
	5	0.20	0.40	0,60	0,80	1,00	1.20	1,40	1.60	1,80	2.00	2.20	2,48	2,60	1.01	3,01	3.21	3.41	3.63	3,81	4,01	4,21	4,41	4.61	4.8
	.6	0,11	0,33	0,55	0,67	0.87	1,00	3.07	LH	1,50	1,67	1,84	2,00	2,17	2,34	2,50	2.67	3,84	3,01	7.17	3,34	3,51	1,68	3,64	4,0
	7	0,14	0,28	0,43	0,57	0.71	0.86	1,00	1.14	1,29	1.43	1.57	1,72	1,86	2,00	2,15	2,29	2.49	2.5K	2,72	1,86	3,01	3,15	3.29	3.4
		0.12	0,25	6,37	0,38	0.62	8.75	0.87	1,00	3.13	1.23	1.38	1,50	1.63	1,75	1,68	2.00	2.11	1.25	2.31	2,50	2,65	2,76	2.88	3.8
	9.	0.11	9,22	0,35	0.44	0.55	0,61	0.78	0,89	1,00	1,11	1.22	1,33	1,45	1,56	1,67	1,78	1,80	2,00	2,11	2.23	2.34	2.45	2.56	2)
š	19	0.10	0.20	0.30	0.48	9.50	0,60	0.70	0.80	0,90	1.00	1,10	1,29	1.30	3,48	1.50	1,60	1.70	1,80	1.90	2,00	2,10	2,20	2.30	2,8
	11	13,00	0,18	0,27	0,36	0,45	0,54	0,64	8.73	0.82	0.91	1.86	1,08	1.12	1,27	1.30	1.40	1,55	1,64	1,71	1,62	1,91	2.00	2,08	23
опринон,	12	0,08	0,17	0,25	0,33	0.42	0,50	0.58	0.67	0,75	0.83	0.92	3,89	1/98	1,17	1.25	1,33	1.42	1,50	1.58	1,67	1,75	1,82	1.92	23
ě	11	0,08	0,15	0,23	0.31	0.38	0.46	0.54	0,61	0.69	0.77	9.85	0.92	1,00	1.01	1.15	1.29	1.81	1.36	1.46	1.54	1,62	1,69	1.77	1.1
Объекты	14	0,67	0,14	0,21	0.38	0.16	0,43	0,30	0.57	0,64	0,71	8.79	0.36	0,93	1,00	1,07	1,14	1.21	1.29	1,35	1,43	3,50	1,57	1,64	1,1
ĝ	15	0,61	0.13	0,30	0,21	0.33	0,40	0.47	0,33	0,60	0.67	0.73	0.00	0,87	0,03	2,00	1,07	1.11	1,20	1,27	133	1,40	1,67	139	LI
	16.	0,96	9,12	0,19	0.25	0.31	0,37	0,44	0.50	0,56	0.62	0.59	0.75	18.0	0.81	0,04	1,00	1.06	1.07	1.19	1,25	131	138	1,861	3,5
	17	0.00	0,12	0,18	0.23	0.29	6,35	0,41	0,47	6,53	0.39	0.65	0.71	0.14	0.82	1,53	3.94	1.00	1.00	1.12	1,13	3,24	1.29	2,33	1,4
	18	0,06	9,11	0,17	0.22	0.28	0,33	0,39	9,44	0,50	0.55	0,61	0,67	6.72	0.78	4.83	1.89	0,94	1,00	1,06	1,11	1,37	1,22	1.28	13
	19	0,00	0.10	0,16	0,21	9,26	0.32	0,17	0,42	0,47	0.33	0.10	0.63	0,68	0.74	9,79	15.04	0.00	0.95	1.00	-1,01	1,11	1.16	1.21	13
	26	13,00	0,10	0,15	0,20	0.25	0,30	0.33	0.40	0,45	0.30	0.33	0.60	6,63	0.70	6,75	0.00	0.65	0.90	0.93	1,00	3,05	1,10	1,13	1,3
	21	0,05	0,00	0,14	0,19	0.24	0,28	0,33	0.38	6,43	0,48	0.52	0,57	0,62	0,67	9.71	0.76	0.81	0.86	0,96	0,95	1,00	1,05	1,10	1.1
	22	0,01	0,00	0,14	0.18	9.23	0,27	0.32	9,36	0,41	0.45	0.30	0.54	0,59	0,64	0,68	9.78	W.TT.	0.83	0.86	0.01	0,93	1,00	1.01	1,0
	23	0,04	0.00	0,11	0.11	0.22	0,26	0,30	0.35	0,39	0,43	0.48	0.52	0,58	0,61	8,65	8.70	0.74	0.18	0.83	0,87	0.91	0,96	1,00	13
	24	0.04	0,08	0,12	0.17	0.21	0,25	0.29	0.33	0,37	0.42	0,46	0.50	0,54	0,58	6,62	11.67	0.71	0.73	0.79	0,83	0,87	6.92	0.04	1,0

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

Рассто	яние,											Анало	ги, рас	стоян	не, км										
KN	A.	1	1		+	5	8	1		9	10	11	12	13	14	35	36	17	18	39	20	21	22	25	24
	. 1	3,00	1.67	2.25	2,78	3.29	3,15	4.20	4.64	5.06	5.47	3.87	6.26	6.64	7,01	7.38	7.74	1.09	2,44	1,78	9.12	9,46	9,79	10.11	10,4
	2	0,60	3,99	1.35	1,67	1,87	2,25	-2,52	2,78	3,03	3.28	3.52	3,75	3,08	4.20	4,42	4.64	4.83	1,06	5.27	5,47	5,67	3.87	#.06	6,26
		0,44	0,74	1,90	1,24	1.46	1,67	1,87	2,06	2.25	2,48	2,61	2,78	2.95	3,12	1.28	5,44	3,60	3,75	3,90	4,06	4,20	4,55	4,50	4,6
	4	0.36	0.60	0.81	3,00	1.11	1.35	1.51	1.67	LE	1.97	2.31	2.25	2.39	2.52	2.65	2.78	2.91	3.03	3.36	3.26	3,40	3,32	7.61	1.7
	- 5	0.30	0,31	0,68	0,25	1,88	1,14	1,38	1.4%	134	1.67	3,79	1.91	2,02	2.14	1,25	2.36	2,47	2.57	2.68	2,78	2,88	1,98	3,08	3.8
		0.27	0,44	0,60	0.74	9.87	1,89	1.12	1.24	1.38	1.46	1,36	1,67	1.77	1.87	1.97	2,06	2,18	2,28	2,34	2,43	2.52	2.61	2,70	2.7
	. 2	0.24	0,40	0.34	0.66	0.78	0.89	1.00	1.10	120	1.30	1.40	1.49	1.58	1.67	1.75	1.84	1.92	2.01	2,09	2.11	2.25	233	2.41	2.4
		0,22	0,38	0.48	0,60	0.75	0.81	0.91	3.80	1.09	1.18	1.26	135	649	131	1,59	1,67	1,74	1,82	1.89	1,97	2,04	2,11	2,18	. 2.2
	9	0,20	0,33	0,44	0,35	0,63	9,14	0.83	0.92	1,61	1,08	1.16	1:24	131	1,39	1.46	1,28	1.60	1,67	1,74	1,80	1,87	1,93	2.00	2.0
N.	10	9,18	0,30	0,40	0,51	0,60	0.00	0,77	0,61	0.93	1.00	1,07	1.14	1,21	1.28	1,11	1,41	1,42	1,54	5,61	1,67	1,73	1,79	1,85	1,9
	11	0,17	9,28	0,38	0,47	0.56	9,64	0.72	0.78	0.86	0,93	1,00	1.01	1.13	1.19	1.26	1,32	1.38	1.44	1,50	E33	1,61	1.67	1.72	:1,2
оценки,	12	0.16	0.21	0,38	0.44	0.52	9,60	8.67	0.74	0.81	2.57	2.94	1.00	1.06	1,12	1.11	1.24	1,79	1.85	1,42	1,46	1,51	1,36	1,62	1.6
0.5	13	9,13	0,21	0,34	0,42	0,49	0.57	0,63	0.70	0.76	0,82	03,00	0.64	1,00	1.06	1.11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,17	1,43	3,47	1,52	1,5
ex.	14	0.14	0.24	0.32	0,40	0,47	9.54	0.60	0.66	9,72	0.78	8.84	0.85	0.95	1.00	1.05	1.10	3,15	1.20	125	130	1,35	11.00	LH	33,4
Объекты	15	0,14	0.23	0,30	0,38	0,44	0,51	0.37	0.67	0.69	0.74	0.80	0.81	0.90	0.93	1,00	1.00	1.10	1.14	1,19	1,24	1.78	133	137	1,4
-	16	9,13	0,22	0,29	0,36	0,42	0.48	0,34	0,60	0,65	0.71	8,7E.	0,81	0.06	0.01	0.95	1,00	1,05	1,00	1,14	1,111	1,22	3,20	131	1,1
	17	0,12	0,21	0,28	0,34	0,43	0.46	0,22	0,27	9,61	0,68	8,73	0,77	0.02	9.87	0.01	0,96	1,00	1,04	9,00	1,13	137	1,21	1,25	1,3
	18	0.12	0,20	0.27	0,33	0,39	0,44	0,58	0.55	0,60	0,65	0.70	0,74	0,79	0.83	9,87	0,93	0.96	1,00	1,04	1,08	1.12	1.16	1.20	1,2
	10	0,11	0,19	0,36	0,32	0.37	0,43	0.48	0.33	0,28	0,62	0,07	0,71	0,76	0,00	0.04	0,65	0,92	9,96	1,00	1.04	1,06	1,11	1,15	1,1
	20	0.11	0,18	0,25	0,38	0.36	0,41	.0,46	9,11	0,51	0,60	0,64	0.00	9,78	CRATE	00.01	0,01	0.59	0.00	0.00	1,00	1,04	1,07	35,332	:4,1
	11	0.11	0,18	0.24	0.29	0,35	0,40	0.44	0.49	0.54	0,58	0.62	0.66	9.70	0,74	8.78	11,82	0.56	430	0.93	9.96	1,00	1.03	1.07	1,1
	33	0,00	0,17	0,21	0,28	0.34	0.38	0,43	0,47	0,22	0,36	0.60	0,64	0,66	2,72	0.75	0,79	0,63	0,00	8,90	0,03	0,07	1,00	1,01	1,0
	-28	0,10	0,18	0,22	0,28	0.32	0,37	0.42	37,46	0.10	0,54	9.26	0,63	0,08	0.69	0.78	9.77	0.00	1.01	5,67	0.00	-0,04	0,97	1,00	: 4,0
	24	0.10	0,16	0,22	0.27	9,31	9,36	0.40	0.44	0.48	0.52	9.56	0,60	0.64	8,67	0.71	8.74	0.78	9.81	1,14	0.87	9.91	0.94	8,97	1.0

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на 3У различного назначения в городах $P\Phi$ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно- админ.	Жилые дома	Произв складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,902	0,916	0,944	0,221	-	0,051
2.	Волгоград	Собств.	1	_*	0,859	0,734	0,267	0,186	0,068
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,876	0,834	0,318	0,218	0,059
4.	Краснодар	Собств.	1	0,898	0,866	0,678	0,342	0,221	0,065
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,854	0,712	0,309	0,172	0,058
6.	Москва	Собств.	1	0,932	0,847	0,645	0,211	0,178	0,072
7.	Московская область	Собств.	1	0,821	0,676	0,701	0,298	0,265	0,066
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,919	0,802	0,899	0,265	0,243	0,072
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,898	0,887	0,745	0,234	0,167	0,055
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,899	0,856	0,665	0,212	0,165	0,056
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,834	0,665	0,355	0,219	0,065
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,906	0,821	0,322	0,243	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,875	0,688	0,308	0,188	0,051
	Среднее по 2022 г.	Собств.	1	0,896	0,850	0,749	0,282	0,205	0,062
	Среднее по 2021 г.	Собств.	1	0,874	0,849	0,705	0,307	0,210	0,066

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

MCCI	оположения)						
№ 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	PC = 437 380*(Расстояние от центра) ^{-1,055}	0,7961	0,892	руб./кв. м	KM.	Высокая
1.2.	Офисно- административные	IIIIA = 197 848*(Расстояние от центра) ^{-0,977}	0,866	0,866	руб./кв. м	KM.	Высокая
1.3.	Торговое	PC = 456 565*(Расстояние от центра) ^{-1,002}	0,815	0,902	руб./кв. м	KM.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 172 840*(Расстояние от центра) ^{-0,95}	0,717	0,847	руб./кв. м	KM.	Высокая
1.5.	Производственно- складское	PC = 52 304*(Расстояние от центра) ^{-0,737}	0,815	0,903	руб./кв. м	KM.	Очень высокая
1.6.	Производственно- складское	ППА = 40 662 *(Расстояние от центра)**0,699	0,737	0,858	руб./кв. м	KM.	Высокая
	Сделки	РЦ = 297 017 ⁺ (Расстояние от центра) ^{-1,179}	0,927	0,963	руб./кв.м	KM	Очень высокая
2	Московская область						
	Оферты						
2.1.	Торговое	PC = 51 505*(Расстояние от МКАД) ^{-0,809}	0,666	0,817	руб./кв. м	KM.	Высокая
2.2.	Производственно- складские	PC = 18 531*(Расстояние от МКАД)-0,773	0,739	0,856	руб./кв. м	KM.	Высокая
3	Ленинградская област	пь					
	Оферты						
3.1.	Производственно- складское	PC = 8 522,4*(Расстояние от КАД) ^{-0,491}	0,659	0,812	руб./кв. м	KM.	Высокая
4	Ярославль	<u> </u>					_
	Оферты						
4.1.	Производственно- складское	PC = 12 878*(Расстояние от центра) ^{-1,036}	0,869	0,932	руб./кв. м	KM.	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-2022 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, доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому

стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 2022 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Справочник оценцика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Отметим, что левый столбец в каждой таблии токазывает ранг данного фактора, т. е. его место сред других ценообразующих факторов. В первой строг находится наиболее значимый, по мнению большинсти оценщиков, фактор. В правом столбце приведен усредненная по всем участвующим в опросе оценщика зеличина, обратная значениям ранга. Она показывае значимость соответствующего ценообразующего факто греди других факторов, влияющих на цену земельног участка.

Габлица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки

тод индустриальную застройку

N≘	Наименование фактора	Значимост фактора
1	Местоположение земельного участка	0,3
2	Расположение относительно автомагистралей	0,
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,
4	Передаваемые имущественные права	0,
5	Наличие электроснабжения на участке	0,0
6	Свободный подъезд	0,0
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,0
8	Наличие газоснабжения на участке	0,0
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,0
10	Инженерно-геологические условия	0,0
11	Асфальтирование участка	0,0

версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

Nº	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)	0,14
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,00
7	Наличие газоснабжения на участке	(10,07

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки

под жилую застройку

Nº	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

Справочник оценцика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки

под объекты рекреации

N₂	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	0,14
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные

No	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, оодержание гумуса, NPK, мехсестав и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0.11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов привма и переработки ск продукции	0,11
4	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,11
5	Pensed	0.10
5	Передаваемые имущественные права	0.10
7	Агроклиматические условия	0.09
ð	Нагичие орошения	0.08
9	Напичне подъездных лутей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0.07

Таблица 4. Ценсобразующие факторы. Земельные участки под кормовые уголья Наименование фактора Значимость фактора Местоположение земельного участка относительно хазяйственных центров (животноводнеских комплексов, молочных ферм) очвенные и вгроклиматические условия бщея площиль (фактор масшта Теродаваемые имущественные права апичие орошения

Нагичне подъездных путей с твердым

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов

недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.."(Статья 7.3К РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2022 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

Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

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

Таблища	30
---------	----

		3e	мельнь	ые учас	тки. Да	нные, у	средне	нные п	o Pocci	ии ³		10
п	лощадь,			70000		11.02	анале	οr				7
	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	0-50	1,00	1,21	1.36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0.83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1.44	1,48	1,51	1,54
z	100-200	0.74	0,89	1.00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
нки	200-300	0.68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1:21	1,23	1,25
eho	300-400	0,64	0,77	0.87	0,94	1,00	1.04	1,08	1.1/	1.1.2	1,16	1,19
0	400-500	0.61	0,74	0.83	0,90	0.96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
8 S	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
90	600-700	0,57	0.69	0.78	0,85	0,90	0.94	0,97	1.00	1,02	1,05	1,07
•	700-800	0.56	0,68	0.76	0.83	0,88	0,92	0,95	0.98	1,00	1.02	1,04
	800-900	0,55	0.66	0.74	0.81	0,86	0,90	0.93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0.54	0.65	0.73	0,80	0.84	0.88	0,91	0.94	0,96	0,98	1,00

Таблица 31

п	Земельнь пощадь,						анали					
	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
	50-100	0.56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3.07	3,31	3,53	3,74
=	100-200	0,39	0.70	1.00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
呈	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
опенки	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
BILL	500-600		0,35	0.51	0,66	0.79	0.90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
002	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
0	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
	900-1000		0.27	0.38	0.50	0,59	0.68	0,75	0.82	0.88	0.94	1.00

Справочник оценцика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

п	лощадь,						анало	or				
	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
z	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
H	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
one	300-400	0.45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
2	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1.21	1,25
8	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10_	1.14	1,18
90	600-700	0,38	0,52	0.64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
0	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0.96	1:00	1.04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0.83	0,88	0.92	0.95	1,00	1,03
	900-1000	0,34	0.47	0.57	0,67	0.74	0,80	0,85	0.89	0,93	0.97	1,00

Таблица 33

Π.	лощадь,					ai	налог	1			
	COT.	0- 10	10- 30	30- 50	50- 70	70- 90	90- 110	110- 130	130- 150	150- 170	170- 200
	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
ст оцения	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0.88	1,00	1.08	1,14	1,19	1.23	1,27	1.30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0.77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
Þ	90-110	0,57	0.74	0.84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
объект	110-130	0,55	0.71	0.81	0.88	0,93	0.97	1.00	1,03	1.06	1,09
9	130-150	0,53	0.69	0.79	0.85	0,90	0,94	0,97	1,00	1.03	1,05
8	150-170	0,52	0,67	0/77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0.66	0,75	0.81	0,85	0.89	0.92	0,95	0.97	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II, Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г.Москва.

Таблица 34

п	лощадь,						анало	οr				
- 31	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	0-50	1.00	1,13	1,22	1,29	1.34	1.37	1,40	1.43	1,45	1.47	1,49
	50-100	0.89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
2	100-200	0.82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1.21	1,23
HKM	200-300	0.78	0,88	0.95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13=	1.44	1,16
emo	300-400	0.75	0,84	0.91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0.89	0,94	0.97	1,00	1,02	1.04	1,06	1.07	1,09
ekt	500-600	0.71	0,80	0.87	0,92	0.95	0.98	1,00	1.02	1,03	1,05	1,06
190	600-700	0.70	0,79	0.85	0,90	0,93	0.96	0,98	1900	1,02	1,03	1,04
0	700-800	0.69	0,78	0.84	0,89	0,92	0.95	0,97	0.98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0.68	0,77	0.83	0,87	0,91	0.93	0,95	0.97	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0.67	0.76	0.82	0.86	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97	0.99	1.00

Таблица 35

п	лощадь,					11	анало			по г.Мо	-	
	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	2004 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	0-50	1,00	1,41	1,74	2,04	2,27	2,45	2,61	2,75	2,87	2,98	3,09
	50-100	0,71	1,00	1,24	1,45	1,61	1,74	1,85	1,95	2,04	2,12	2,20
z	100-200	0,57	0,81	1.00	1/17	1,30	1,41	1,50	1,58	1,65	1,71	1,77
опеняки	200-300	0,49	0,69	0.85	1,00	1,11	1,20	1,28	1,34	1,41	1,46	1,51
нe	300-400	0,44	0,62	0.77	0,90	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,36
	400-500	0,41	0,57	0.71	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26
BKT	500-600	0,38	0,54	0.67	0,78	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
9	600-700	0,36	0,51	0.63	0.74	0,83	0.89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
ō	700-800	0,35	0,49	0,61	0,71	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
	800-900	0,34	0,47	0,58	0,68	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
	900-1000	0.32	0,46	0.56	0.66	0.73	0.79	0.84	0.89	0.93	0.97	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 36

п	пощадь,					aı	налог				
	COT.	0- 10	10- 30	30- 50	50- 70	70- 90	90- 110	110- 130	130- 150	150- 170	170- 200
	0-10	1,00	1.47	1,79	2.01	2,17	2,31	2,43	2,54	2,64	2,75
	10-30	0,68	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72	1,79	1,86
2	30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42	1.47	1,54
опенки	50-70	0,50	0.74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,37
9	70-90	0,46	0.68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26
호	90-110	0,43	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	-1,19
объект	110-130	0,41	0,61	0,74	0.82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	11.13
9	130-150	0,39	0,58	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1.04	1,08
-	150-170	0,38	0,56	0,68	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1.00	1,04
	170-200	0,36	0,54	0,65	0.73	0.79	0.84	0.89	0.92	0.96	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г.Санкт-Петербург.

Таблица 37

П	пощадь.	Земельные участки. Данные по г. Санкт-Петербург. ⁵ аналог													
-	сот.	0- 50	50- 100	100-	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-			
	0-50	1,00	1,08	1_13	1.17	1,20	1,22	1,24	1,26	1,27	1,28	1,29			
	50-100	0,93	1,00	1,05	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16	1,17	1,19	1,19			
	100-200	0,88	0,95_	1.00	1,04	1,06	1,08	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14			
₽ I	200-300	0,85	0.92	0.96	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10			
опенка	300-400	0,83	0,90	0.94	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07			
0	400-500	0.82	0,88	0,93	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,05			
BKI	500-600	0.81	0,87	0,91	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1.03	1,04			
900	600-700	0.80	0.86	0.90	0.94	0.96	0.97	0.99	1.00	1,01	1.02	1,03			
0	700-800	0,79	0,85	0,89	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02			
	800-900	0.78	0.84	0.89	0,92	0.94	0.96	0,97	0.98	0,99	1,00	1,01			
	900-1000	0.78	0.84	0.88	0.91	0.93	0.95	0.96	0.97	0,98	0.99	1.00			

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Табинна 38

п	лощадь,	аналог												
сот.		0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-		
	0-50	1,00	1,26	1.46	1,62	1,74	1,83	1,91	1,98	2,04	2,10	2,15		
	50-100	0.79	1,00	1,16	1,29	1,38	1,46	1,52	1,57	1,62	1,67	1,70		
=	100-200	0.69	0,86	1,00	1,11	1,19	1,26	1,31	1,36	1,40	1,44	1,47		
HINA	200-300	0.62	0,78	0.90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,26	1,29	1,32		
emo	300-400	0.57	0,72	0,84	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23		
007	400-500	0,54	0,69	0.79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1.14	1,17		
PKT	500-600	0,52	0,66	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12		
063	600-700	0.50	0,64	0.73	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08		
0	700-800	0,49	0,62	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	0.97	1,00	1.08	1,05		
	800-900	0.48	0,60	0.69	0,77	0,83	0,87	0,91	0.95	0,97	1.00	1,02		
	900-1000	0.47	0.59	0.68	0.76	0.81	0.85	0.89	0.92	0.95	0.98	1.00		

Таблица 39

П	лощадь,	1 2		200	N H	ai	алог	1					
COT.		0- 10	10- 30	30- 50	50- 70	70- 90	90-	110- 130	130- 150	150- 170	170- 200		
	0-10	1,00	1,60	2,03	2,33	2,57	2,77	2,95	3,10	3,25	3,41		
	10-30	0,62	1,00	1,27	1.45	1,60	1,73	1,84	1,94	2,03	2,13		
ении	30-50	0,49	0,79	1,00	1,15	1,27	1,37	1,45	1,53	1,60	1,68		
H	50-70	0,43	0.69	0,87	1,00	134.0	1,19	1,27	1,33	1,40	1,47		
7	70-90	0,39	0,62	0,79	0,91	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,33		
ţ	90-110	0,36	0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23		
0626	110-130	0,34	0,54	0,69	0.79	0,87	0.94	1,00	1,05	1,10	1,16		
	130-150	0,32	0.52	0,65	0.75	0,83	0.89	0.95	1,00	1,05	1,10		
	150-170	0,31	0.49	0,62	0.72	0,79	0.85	0.91	0,96	1.00	1,05		
	170-200	0,29	0.47	0,59	0,68	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00		

Справочник оценцика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн.человек.

Таблица 40

Π.	лощадь,	аналог												
сот.		0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-		
	0-50	1.00	1,22	1,38	1,51	1,61	1.68	1,74	1,80	1,84	1,89	1,92		
	50-100	0.82	1,00	1,13	1,24	1,32	1,38	1,43	1,48	1,51	1,55	1,58		
z	100-200	0.72	0,88	1.00	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,39		
Ĭ	200-300	0.66	0,81	0.91	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,22=	1,25	1,27		
811	300-400	0.62	0,76	0.86	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,15	1,17	1,20		
0	400-500	0.59	0,72	0.82	0,90	0.96	1.00	1,04	1.02	4(1,1%	1,12	1.14		
ekt	500-600	0.57	0,70	0,79	0,87	0,92	0,96	1,00	1.03	1,05	1,08	1,10		
90	600-700	0,56	0.68	0.77	0,84	0.89	0.94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07		
0	700-800	0.54	0,66	0.75	0,82	0.87	0.91	0,95	0.97	1,00	1,02	1,04		
	800-900	0,53	0.65	0,73	0,80	0.85	0.89	0,92	0.95	0,98	1,00	1,02		
	900-1000	0.52	0.63	0.72	0.79	0.84	0.87	0.91	0.93	0.96	0.98	1.00		

Таблица 41

п	лощадь,	аналог												
	COT.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-		
	0-50	1,00	1,57	2.08	2,57	2,95	3,27	3,55	3.80	21011172	-	- 0000		
	50-100	0.64	1,00	1.33	1,64	1,88	2,08	2,26	2,42	2,57	2,71	2,83		
2	100-200	0,48	0,75	1.00	1,23	1.42	1,57	1,70	1.82	1,93	2,04	2,13		
HIGH	200-300	0.39	0.61	0.81	1,00	1,15	1,27	1,38	1,48	1,57	1,65	1,73		
one	300-400	0.34	0,53	0.71	0,87	1,00	1,11	1,20	1,29	1,37	1.44	1,51		
	400-500	0,31	0,48	0.64	0,79	0.90	1.00	1,09	1,16	1,23	1,30	1,36		
ekt	500-600	0.28	0,44	0.59	0,72	0,83	0.92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,25		
90	600-700	0.26	0,41	0.55	0,68	0.78	0.86	0,93	1.00	1,06	1,12	1,17		
ō	700-800	0,25	0,39	0.52	0,64	0.73	0,81	0,88	0.94	1,00	1,05	1,10		
	800-900		0,37	0,49	0,61	0.70	0.77	0,84	0.90	0,95	1,00	1,05		
	900-1000		0.35	0.47	0.58	0.66	0.74	0,80	0.86	0.91	0,96	1.00		

Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 42

-	tion of the same	-	:n	аселен	ия ооле	е 1 млн	.челов	ek			
п	лощадь,					aı	налог				
сот.		0- 10	10- 30	30- 50	50- 70	70- 90	90- 110	110- 130	130- 150	150- 170	170- 200
	0-10	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1.46	1,49
	10-30	0,86	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,28
ении	30-50	0,80	0.93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1.16	1,48
F	50-70	0.76	0.89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,43
9	70-90	0.74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1.05	1,06	1.08	1,10
BHT	90-110	0.72	0.84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1.05	1,07
.0	110-130	0,70	0,82	0,89	0.93	0,96	0.98	1,00	1,02	1.03	1,05
8	130-150	0,69	0.81	0,87	0.91	0,94	0,96	0.98	1,00	1.01	1.03
	150-170	0,68	0.80	0,86	0.90	0,93	0,95	0,97	0,99	1.00	1,02
	170-200	0.67	0.78	0.84	0.88	0.91	0.93	0.95	0.97	0.98	1.00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения менее 1 млн.человек.

Таблица 43

П	пощадь,	аналог													
	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	200-	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900- 1000			
	0-50	1.00	1,21	1.36	1,48	1,57	1.63	1,69	1,74	1,78	1.82	1,86			
	50-100	0,83	1,00	1:18	1.23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54			
2	100-200	0,74	0,89	00.0	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37			
Ě	200-300	0.68	0.81=	0.92	1,00	1.06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25			
оценки	300-400	0.64	0,77	0.87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19			
	400-500	0.61	0.74	0.83	0,90	0,96	1.00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14			
ek.	500-600	0.59	0,71	0.80	0,87	0,93	0.97	1,00	1,03	1,05	1.08	1,10			
900	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07			
ŏ	700-800	0.56	0.68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04			
	800-900_	0,55	0,66	0.74	0,81	0,86	0,90	0,93	0.96	0,98	1,00	1,02			
	900-1000	0.54	0.65	0.73	0.80	0.84	0.88	0.91	0.94	0.96	0.98	1,00			

Справочник оценцика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблища	44
---------	----

П	лощадь,			1	30-11		аналог					1.5
									600- 700	700- 800	800- 900	900-
	0-50	1,00	1,09	1.15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1.34
	50-100	0.92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23
z	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16
¥	200-300	0.83	0,91	0.96	1,00	1,03	1,05	1,07	1.08	1,09	1,10	±1,11
оценки	300-400	0.81	0,88	0.93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1.08
	400-500	0,79	0,87	0.92	0,95	0,98	1.00	1,02	1,03	1,04	1,05	1.06
BKT	500-600	0,78	0,85	0.90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1.04
90	600-700	0,77	0,84	0.89	0,93	0.95	0.97	0,99	1,00	1,01	1.02	1.03
0	700-800	0.76	0,83	0.88	0,92	0.94	0,96	0,98	0.99	1,00	1,01	1,02
	800-900	0.75	0,82	0.87	0,91	0,93	0.95	0,97	0,98	0,99	1,00	1.01
	900-1000	0.75	0.82	0.86	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97	0.98	0.99	1.00

Таблица 45

п	лощадь.	а. аналог										
	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	0-50	1.00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3.44
	50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37
опенки	100-200	0.54	0,79	1.00	1,19	1,33	1.45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87
	200-300	0,46	0,66	0.84	1,00	1.12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57
	300-400	0.41	0,59	0.75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40
	400-500	0.37	0,54	0.69	0.82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29
BKT.	500-600	0.35	0,51	0.64	0,76	0,86	0.93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20
90	600-700	0.33	0,48	0.61	0,72	0,81	0.88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
ō	700-800	0.31	0,46	0.58	0,69	0,77	0.84	0,90	0,95	1,00	1,04	1.08
	800-900	0.30	0,44	0,55	0,66	0,74	0.81	0,86	0.91	0,96	1,00	1,04
	900-1000	0.29	0.42	0.53	0.64	0.71	0.78	0,83	0.88	0.92	0.96	1.00

Таблица 46

п	лощадь.	0				ai	налог				
4	ψŋ,	0- 10- 30- 50- 70- 90- 110- 130- 10 30 50 70 90 110 130 150						150- 170	170- 200		
C	0-10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95	2,01	2.07	2,13
V	10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,60
9	30-50	0,65	0.86	1,00	1.09	1,16	1,21	1,26	1,30	1.34	1,38
-3	50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,27
를	70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19
È	90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14
объект	110-130	0.51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10
18	130-150	0,50	0.66	0,77	0.84	0,89	0,93	0.97	1,00	1,03	1,06
	150-170	0,48	0.65	0,75	0.81	0,86	0,91	0.94	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,47	0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 54

Площадь, га		WESS LINES	A STATE OF THE PARTY OF THE PAR	енного назна злог	10110121
		<10	10-30	30-100	≥100
	<10	1,00	1.08	1,22	1,28
объект	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
оценки	30-100	0,82	0,88	1.00	1,05
	≥100	0,78	0.84	0.96	1,00

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

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

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

№ п/п	Наименование ЗУ	Услов	ия	Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		Городские зем	ельные участки		,
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	012%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	010%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	06%	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	1118%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно- исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	08%	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.	026%	Москва, С-П.
		Земли мелких на	селенных пункто	В	
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	1116%	M.O.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	1014%	M.O.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	48%	M.O.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно- исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	012%	M.O.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	011%	M.O.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	07%	M.O.

№ п/п	Наименование ЗУ	Услов	ия	Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков	
		Наличие рядом	Отсутствие			
8	Под и.ж.с.	федеральной	федеральной	514%	M.O.	
		трассы	трассы			
		Наличие дороги с	Дорога			
9	Под и.ж.с.	твердым	грунтовая,	010%	M.O.	
		покрытием				
10	Под и.ж.с. Наличие		Отсутствие	016%	M.O.	
10	под и.ж.с.	магазинов	магазинов	01076	M.O.	
	Зем	ли загородных влад	ений до 30 км. от	городов		
		Наличие обшей	Отсутствие			
1	Под коттеджную застройку	канализации	общей	818%	M.O.	
		капализации	канализации			
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	личие рядом выезда на еральную или ниципальную Выезд свыше 2 км.		M.O.	
		Наличие дороги с	Дорога			
3	Под коттеджную застройку	твердым	грунтовая,	012%	M.O.	
		покрытием	гравийная			
4	Пол колтолично поотос	Наличие леса и	Отсутствие	517%	MO	
4	Под коттеджную застройку	водоема	леса, водоема	31/70	M.O.	
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	79%	M.O.	

Источник: СРК-2022 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Справочник оценцика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть II. Полная версня (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценциков, Доверительный

интервал

Класс объектов	Активный рынок				
	Среднее	Доверительнь интервал			
Цены предлож	ений объект	ОВ	1201		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%		
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно- торговую)	10,5%	9,3%	10,8%		
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%		
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%		
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%		
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%		
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%		

Справочник оценцика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный

интервал

Класс объектов	Активный рынок				
	Среднее	Расширенный интервал			
Цены предлож	ений объек	тов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%		
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно- торговую)	10,1%	5,5%	14,6%		
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%		
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%		
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%		
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%		
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%		

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок				
titis om et seggendert open (15 febrief (15 febrief)	Среднее	Доверительный интервал			
Цены предложе	ний объекто	8			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%		
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно- торговую)	15,7%	14,3%	17,0%		
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%		
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%		
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%		
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%		
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%		

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах Р Φ на март 2022 г., %

Населенный	Ж	пая	Тор	рговая	Оф	исная		одственно- адская	Земельные участки
пункт	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
			<u> </u>	Крупные					
Воронеж	3-4	5-7	3-6	7-8	3-6	7-9	5-7	8-11	8-11
Воронся	(3,5)	(6)	(4,5)	(7,5)	(4,5)	(8)	(6)	(9,5)	(9,5)
Екатеринбург	2-4	6-7	4-6	6-9	3-4	7-11	5-6	9-11	8-12
Zamrepanie) pr	(3)	(6,5)	(5)	(7,5)	(3,5)	(9)	(5,5)	(10)	(10)
Краснодар	2-4	4-7	3-5	8-10	3-6	6-10	5-6	9-13	8-12
-1	(3)	(5,5)	(4)	(9)	(4,5)	(8)	(5,5)	(11)	(10)
Москва	3-4	6-8	4-6	9-11	6-7	9-12	5-7	8-14	10-12
	(3,5)	(7) 4-6	(5) 4-6	(10) 7-10	(6,5) 5-6	(10,5) 8-11	(6) 4-7	(11) 9-12	(11) 9-12
Новосибирск									
Ростов-на-	(3)	(5) 4-8	(5) 4-7	(8,5) 9-10	(5,5) 5-7	(9,5) 7-13	(5,5) 5-8	(10,5) 9-13	(10,5) 11-12
Ростов-на- Дону	(4)	(6)	(5,5)	(9,5)	(6)	(10)	(6,5)	(11)	(11,5)
дону	3-4	5-7	4-9	7-10	3-6	9-12	6-9	9-13	9-12
С Петербург	(3,5)	(6)	(6,5)	(8,5)	(4,5)	(10,5)	(7,5)	(11)	(10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,6	5,0	9,3	6,1	10,6	10,4
				Средние	города				
Владивосток	3-4	6-8	4-7	6-9	4-8	8-10	5-7	8-12	8-14
Бладивосток	(3,5)	(7)	(5,5)	(7,5)	(6)	(9)	(6)	(10)	(11)
Омск	2-4	5-7	5-6	9-11	3-5	8-11	5-7	9-12	9-14
OMER	(3)	(6)	(5,5)	(10)	(4)	(9,5)	(6)	(10,5)	(11,5)
C	4-5	8-11		6-12		8-11		9-12	10-14
Севастополь	(4,5)	(9,5)	-	(9)	-	(9,5)	-	(10,5)	(12)
	3-5	5-8	4-5	8-10	4-7	8-10	3-8	9-12	10-12
Ставрополь	(4)	(6,5)	(4,5)	(9)	(5,5)	(9)	(5,5)	(10,5)	(11)
Тамбов	3-6	5-8	4-7	8-11	4-7	8-11	5-8	8-13	10-14
тамоов	(4,5)	(6,5)	(5,5)	(9,5)	(5,5)	(9,5)	(6,5)	(10,5)	(12)
Тверь	3-5	4-7	4-6	8-10	4-8	8-12	6-9	10-14	10-12
тверь	(4)	(5,5)	(5)	(9)	(6)	(10)	(7,5)	(12)	(11)
Среднее по средним городам	3,9	6,8	5,2	9,0	5,4	9,4	6,3	10,7	11,4
городам			Небольн	і цие города и і	USCATAUUTTA	TVUPTN			
Московская	4-7	5-10	5-8	10-12	6-10	9-13	6-9	10-14	10-13
область	(5,5)	(7,5)	(6.5)	(11)	(8)	(11)	(7,5)	(12)	(11,5)
Примечание. В с				(11)	(0)	(11)	(1,2)	(12)	(11,5)
По данным иссле максимальные –	едований ры	нка жилья РФ		ые скидки при	продаже пр	ав собственно	сти имеютс:	я в марте и в м	rae, a

Источник: СРК-2022 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 3,36 до 668,02 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 простаивающие помещения, новые мощности на стадии строительства или его планирования, арендные ставки и сложившиеся цены на готовые объекты, себестоимость строительства. □ Факторы государственного регулирования на всех уровнях оказывают на имущественные стоимости большое влияние, порой способное возобладать в отдельных регионах над такими имеющимися экономическими условиями, как соотношение спроса и предложения. К сфере государственного регулирования относятся: ограничение оборота недвижимости и способов землепользования, нормативы строительства; коммунальные услуги, пожарная охрана и охрана порядка, уборка мусора и общественный транспорт; федеральная и местная налоговая 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. Экологические факторы при оценке недвижимости, который может объекта недвижимости, который может быть как позитивным, так и негативным. Экспертиза негативных 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:
П ДП - денежный поток Cash Flow, (СF);
□ 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 ФСО III "Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:
- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее Федеральный закон);
 - 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
 - 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет 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 объектов 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 едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и

другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данный метод использовался при оценке земельного участка.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованиям, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологических 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 ископаемы (песком). Полезная толща полезного ископаемого-10 м. Объем полезного ископаемого составляет:528 000 м3. Средняя мощность вскрышных работ составляет:4,1 м

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

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

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

- Целевое назначение и разрешенное использование;
- -Преобладающие способы использования аналогичных объектов недвижимости окружающие объект оценки;
 - Перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
 - Ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
 - Текущее использование объекта оценки.

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

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

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

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Федеральному закону №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. в текущей редакции от 24.07.2007 г. №220-ФЗ и Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200) В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки:

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

□ Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки,

основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

В соответствии с п. 12 ФСО V - «Подходы и методы оценки» Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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. 5 ФСО V - «Подходы и методы оценки»

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены 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. 5 ФСО V - «Подходы и методы оценки» затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

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 "Методиче-ских рекомендациях по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финанси-рования" (М., 1994), главными из которых являются:

		моделирование	потоков	продукции,	ресурсов	И	денежных	средств	В	пределах
расчет	ТОН	о периода (гориз	вонта расч	ета), обычно	отвечающ	его	сроку отра	ботки ме	сто	рождения
или на	пеј	риод, не менее че	ем в 2 раза	а превышающ	ций срок де	ейст	гвия предпо.	лагаемого) 3a	ійма;

□ определение экономического эффекта путем сопоставления ожидаемых интегральных результатов и затрат с ориентацией на достижение требуемой нормы дохода на капитал;

□ приведение в расчетах ожидаемых разновременных доходов и расходов к условиям их
соизмеримости по экономической ценности в начальном периоде с использованием процедуры
дисконтирования;
□ учет результатов анализа рынка минерального сырья;
□ учет неопределенностей и рисков, связанных с осуществлением проекта. Расчеты
экономических показателей проекта предваряются сведениями о предполагаемом состоянии и
структуре рынка продукции, включающими в себя, в частности, данные: о соотношении спроса-
предложения (текущий и прогноз); об основных потребителях продукции; о ценовых
изменениях (прогноз цен) и т.п.
Основными экономическими показателями и понятиями, используемыми при оценке
месторождения и определении балансовой принадлежности его запасов, являются:
□ ДП - денежный поток Cash Flow, (CF);
□ Е - ставка (норма) дисконтирования;
□ ЧДД - чистый дисконтированный доход от эксплуатации (или чистая современная
стоимость, Net Present Value (NPV);
ИД - индекс доходности, Profitability Index (PI);
□ ВНД - внутренняя норма доходности (или внутренняя норма прибыли, Internal Rate of
Return (IRR);
□ Срок окупаемости капиталовложений.
Денежный поток - это движение наличных средств, будущих реальных денежных
поступлений (приток) и расходов (отток) при эксплуатации месторождения, иллюстрирующее
финансовые результаты от возможной реализации проекта. Определяется как ежегодная
разница между валовой прибылью от реализации продукции и выплачиваемыми налогами,
процентами по кредитам, оборотным капиталом (чистый денежный поток). Расчеты
осуществляются на период (горизонт расчèта) 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. Расчет денежного потока в общем случае осуществляется исходя из
следующих основных условий:
□ стоимость товарной продукции определяется без учета 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 расчетом;
□ 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 расчетного 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:

$$\Pi = Ut - 3t - A - 6k - Hc - H\phi - \Pi o, rge$$
 [1]

П - прибыль;

Ut - стоимость реализованной товарной продукции (руб.);

3t - 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 счет заемных 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:

ЧДД(NPV) =
$$\sum_{t=0}^{T} (U_t - 3_t) \times \frac{1}{(1+E)^t} - \sum_{t=0}^{T} \left(K_t \times \frac{1}{(1+E)^t}\right)$$
, где [2]

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

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

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

К_t - капитальные вложения в t-ом году.

Если величина чистого дисконтированного дохода положительная, освоение месторождения экономически эффективно. В указанной формуле в конце последнего (Т-го) шага должна учитываться условная реализация активов при ликвидации (завершение отработки месторождения) производства. Индекс доходности (ИД) представляет собой отношение суммы приведенных доходов (Цt - 3t) к величине приведенных капиталовложений:

$$N \mathcal{A} = \frac{\sum_{t=0}^{T} (II_t - 3_t) \times \frac{1}{(1+E)^t}}{\sum_{t=0}^{T} K_t \times \frac{1}{(1+E)^t}}$$
[3]

Очевидно, что в экономически эффективных проектах величина ИД должна быть больше единицы. Внутренняя норма доходности (ВНД), или внутренняя норма рентабельности (IRR),

представляет собой ту норму дисконта (E), при которой величина приведенных доходов равна приведенным капиталовложениям. Иными словами, это процентная ставка дисконтирования, при которой современная стоимость будущих денежных потоков (прибылей) от капвложений равна величине этих капвложений. Величина ВНД демонстрирует эффективный процент прибыли от инвестированной наличности. В финансовых расчетах считается, что в случае, если ВНД больше величины требуемой инвестором нормы возврата капвложений (нормы прибыли), капвложения в проект считаются приемлемыми. Величина ВНД при неравномерных ежегодных денежных потоках в общем случае рассчитывается по формуле:

$$IRR = \sum (CF \times q_t)$$
 [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 дисхонтирования.

Расчет стоимости

Определение величин денежных потоков

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

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

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

Намывной карьерный песок добывается в карьерах путем промывки большого количества породы

Песок является важнейшим материалом, применяемым во многих отраслях промышленности.

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

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

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

Песок добывают несколькими способами, для этого используют:

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

На оцениваемом земельном участке песок будет добываться сухим карьерным способом

• Разработка месторождения начинается с проведения вскрышных работ. Вырубаются деревья и кустарники, удаляется бульдозерами или фронтальными погрузчиками плодородный слой почвы (вскрыша) и пустая порода до песчаного слоя. Работа в карьере осуществляется по проекту, предусматривающему удобную и безопасную работу. Чередующиеся слои песка и пустой породы вынимаются экскаваторами и вывозятся 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

	Расход воды в м ³		Колич	ество ча	стиц грунт	а по массе,	%, в зависі	имости от их р	азмера, мм
Группа	на разработку и	Наименование грунтов	глинист ых	пылеват		песчаных	Τ	гравийных 2-	галечных
грунта	транспортировани е 1 м ³ грунта	паименование грунтов	менее 0,005	ых 0,005- 0,05	мелких 0,05-0,25	средних 0,25-0,5	крупных 0,5-2	40	40-60
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	4.5	грунты предварительно разрыхленные, не слежавшиеся	до 40	не р	регламенти	руются	до 50	_	
2	5.4	пески мелкие	до 3	до 15	более 50	до	50	до 1	
		пески пылеватые	до 3	регламе	не ентируются				
		супеси (частиц менее 0,005 мм до 6%)	3-6						
		лесс высокопористый (коэффициент пористости больше 0,8)	до 8	до 70	не ре	не регламентиру			
		торф сильно разложившийся		не регл	аментирует	гся	_		
3	6.3	пески средней крупности	до 3	регламе	не ентируются	более 50			
		супеси (частиц менее 0,005 мм до 10%)	6-10	не р	регламенти	руются 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 регламентируюто				
4	8.1	пески крупные	до 3	не р	регламенти	руются	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 реглам	ментируют	ся	до 10	

	Расход воды в м ³		Колич	ество ча	стиц грунта	а по массе,	%, в завис	имости от их р	размера, мм
Группа	на разработку и		глинист	пылеват		песчаных			
грунта	транспортировани е 1 м ³ грунта	Наименование грунтов	ых менее 0,005	ых 0,005- 0,05	мелких 0,05-0,25	средних 0,25-0,5	крупных 0,5-2	гравийных 2- 40	галечных 40-60
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 реглам	иентируюто	ся	до	25
		глины (частиц менее 0,005 мм до 50%)	40-50				до	15	
6	12.6	пески гравелистые	до 5		не реглам	иентируюто	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.

 $C=C_c*K_{per}*K_{2022/2001}$,где

С-стоимость работ на дату оценки

Сс- сметная стоимость работ

Крег- 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.

K2001=1,400

К(июнь) 2021=9,570

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

индекс удорожания от цен июнь 2021 к ценам на дату оценки=1,1364/1,0424=1,0901765 (справочник КО-Инвест выпуск 118 январь 2022))

Стоимость вскрышных работ на дату оценки составляет: 2921,02*1,033*6,836*1,0901765 = 22487,11 руб./1000 м3

Затраты на вскрышные работы для объекта оценки составят: 22487,11 руб./1000 м3*66000=1 484 149,26 рублей

Полезная толща полезного ископаемого составляет: 10 м

Общая площадь составляет: 66 000 м2

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

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

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

Таблица 6

			1 400111144
№	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	4 Песок 150		https://www.karyer.info/belgorod
Cp	еднее значение	357,5	

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

Для расчета принимаем период дисконтирования равный 1,48

http://pro-scheben.ru/obzor-sostojanija-rynka-stroitelnogo-peska-po-itogam-2017-

<u>goda</u>

Таблица 7

	Наименован ие	Источник	Стоимость руб./м3
1	Песок	https://www.avito.ru/smolensk/remont_i_stroitelstvo/pesok_ 628225878	100
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%9 C%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%B5%D1%82/shop/13 667/product:535034	250
6	Песок	https://www.avito.ru/smolensk/remont_i_stroitelstvo/pesok_ 2475302593	100
7	Песок	http://www.moyareklama.ru/%D0%A1%D0%BC%D0%BE %D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA/%D0%9 C%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%B5%D1%82/shop/41 06/product:198922	150
8	Песок	https://www.avito.ru/smolensk/remont_i_stroitelstvo/pesok_ graviy_scheben_2526711757	111
		Среднее значение, руб./м3 с учетом НДС	123,88
		Среднее значение, руб./м3 без учета НДС	103,23

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

$$U_{\tau} = C \times \Pi$$
, [5]

выручка предприятия в прогнозируемый период, руб.;

цена без НДС, руб./т;

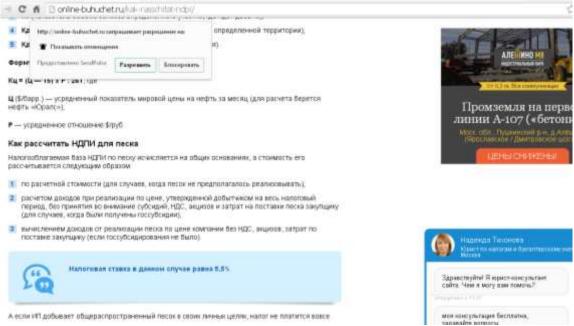
где: Ц, С производительность добычи в прогнозируемый период, т/год

Расчет выручки предприятия и налога

Таблица 8

Наименование	Значение для первого года	Значение для второго года
Среднее значение цены, руб./м3	103,23	103,23
Средняя производительность,м3	357 500	170 500
Выручка предприятия, руб.	36 904 725,00	17 600 715,00
Налог на прибыль равен, %	5,50%	5,50%
Налог на прибыль равен, руб.	2 029 759,88	968 039,33

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



Определение коэффициента дисконтирования

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

где: Е

$${
m q_t} = {1 \over (1+E)^{\rm f}},$$
 [7] ставка дисконта, доли ед.;

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 затрудненно, в связи с тем, что рынок нестабильный и зависит от состояния экономики, финансовой системы, правового регулирования, возможности получать достоверную информацию о сравнении продаж и отсутствия финансового отчета собственника по управлению и т. д.

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

$$R_d = R_f + \beta \times (R_m - R_f),$$
 [8] где: R_d — требуемая инвестором норма прибыли; R_f — норма прибыли, свободная от риска, % β — коэффициент меры риска, % R_m — средняя рыночная норма прибыли, %;

Коэффициент β оценивается путем сравнения неустойчивости цен акций компаний (предприятий), разрабатывающих аналогичные месторождения, по отношению к неустойчивости всего рынка акций. У акций предприятий, более подверженных колебаниям (риску) чем рыночный курс акций, в среднем коэффициент β больше единицы, у менее

рискованных акций - меньше единицы. В долгосрочных проектах в большинстве стран с рыночной экономикой при β=1 величина Rm - Rf 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

 $E = R_f + P + \Pi + M,$ [9] где: $R_f -$ норма прибыли, свободная от риска, % P - премия за риск вложения; $\Pi -$ 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 (<u>https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/</u>) составляет 11,07%.

Дата	Срои до погашения, лет											
Mara	9,26	0,5	9,76	1	2			7	3.0	15	20	30
13.61.2023	7,02	7,14	7,23	7,42	8,01	8,54	9,39	9,96	10,38	10,71	10,88	31,07
12,01,2029	7,04	7,14	7,28	7,00	7.97	8,53	9.42	9,96	10.99	10,71	20,88	11,07
11.01.2023	7.01	7.11	7,22	7,36	7,96	8,62	9,43	10.00	10,48	10,76	10,99	11.11

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.

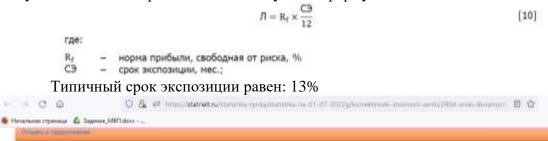
Таблица 9

№ 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					
	•	Ит	оги										
	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:





Коэффициент ликвидности равен:11,07%*13/12=11,99

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.

								Tac	5лица	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
	Системат	ическ	ий ри	ск						
1	Увеличение себестоимости за счèт роста стоимости ГСМ, электроэнергии, взрывных работ. Неритмичная подача подвижного							1		
2	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							1		<u> </u>

0 ± M 1

	рынке РФ.					
6	Технический риск связанный с					
	износом технологического			1		
	оборудования и значительными			1		
	вложениями на его обновление.					
	V	[тоги				
	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	11,07		
2	2 Премия за риск вложения			
3	3 Премия за низкую ликвидность			
4	4 Премия за инвестиционный менеджмент			
	Ставка дисконта			

Определение стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

Таблица 12

Период	0	1	1,48	Итого
<u> </u>	U	1	1,70	711010
Затраты на вскрышные	-1 484 149,26			
работы, руб.	, ,			
Выручка предприятия,		36 904 725,00	17 600 715,00	54 505 440,00
руб.		30 904 723,00	17 000 713,00	34 303 440,00
Налоги на		2 029 759,88	968 039,33	2 997 799,20
деятельность		2 029 139,88	900 039,33	2 991 199,20
Прибыль от		34 874 965,13	16 632 675,68	51 507 640 90
деятельности, руб.		34 674 903,13	10 032 073,08	51 507 640,80
Ставка дисконта	29,78%			
Коэффициент	1	0.770524751	0,679911678	
дисконтирования	1	0,770534751	0,079911078	
NPV, руб.	-1 484 149,26	26 872 372,57	11 308 750,43	36 696 973,74

Справедливая стоимость земельного участка равна: **36 696 973,74 рублей** Справедливая стоимость земельного участка, округленно равна: **36 700 000 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	36 700 000

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:

Таблипа 14

							140	лица 1-т
	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:

Таблина 15

№	Науманаранна фактара	Bec	Сравнит.п	Доходный	Затратный
Π/Π	Наименование фактора	фактора	одход	подход	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: 36 700 000

(Тридцать шесть миллионов семьсот 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 пены.

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 Российской Федерации;
- 2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- 3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- 4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- 5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
- 6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
- 7. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 18 ноября 2022 года (протокол №6) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 25 ноября 2022 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.
- 8. 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))
- 9. "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)

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—pecypcы (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.).
 - 3. Данные публичной кадастровой карты: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline;
- 4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (http://economy.gov.ru; http://www.strategia.tomsk.ru; http://www.gosman.ru);
 - 5. Данные сайта Центральный банк РФ http://www.cbr.ru;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

- 2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- 3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой М.: Финансы и статистика, 2002.
- 4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
 - 5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. 442 с.
- 6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело Лтд, 1995.-461 с.
- 7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. 231 с.
 - 8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- 9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;

Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г;

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.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики — специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости

необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный,** доходный и затратный **подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ — совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток — движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы — периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода — преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков — оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока — математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования — процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества — цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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.

Источник нижеприведённых определений: Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (ВСН 58-88(р)).

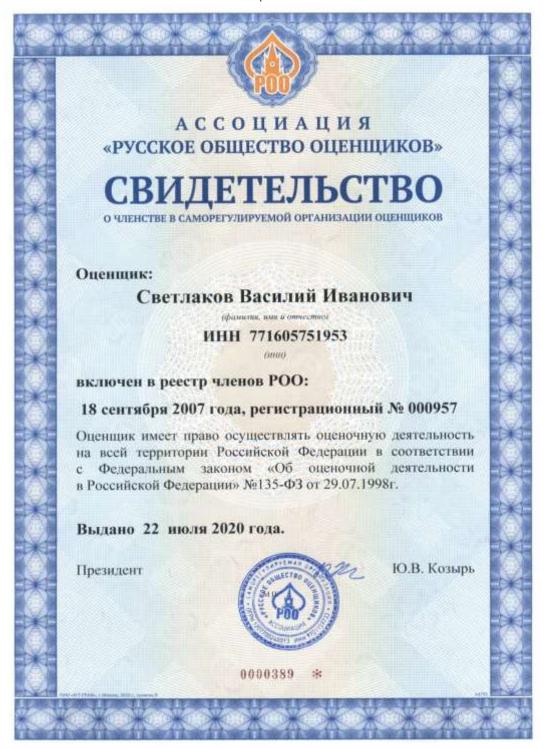
Ремонт здания — комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

Текущий ремонт здания — ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Реконструкция здания – комплекс строительный работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объёма услуг

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ







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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, стр.4

+7 (495) 025-77-77 info@absolutins.ru www.absoluturs.ru

MHH 7728178835 KNN 772501001

ПОЛИС № 022-073-008087/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008087/22 от 11.03.2022г. (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 w.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:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты 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, Страховицик имеет право: расторенуть Договор (Полис) в одностореннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленему Страхового убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2022 г. по «20» апреля 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценцика 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 Дововору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему дововор на проведение оценки, и (или) третым лицам действиями (бездействиям) оценщика (Страхователя) е результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленых саморезулируемой организацией оценщиков, членом которой кипялся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одноеременно выполняются спедующие условия: 1. действия (бездействие) оценцика, приведшие к нерушению оценщиком требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, оценочной деятельности оценицика, приведшим к нарушению оценки, выписаний федеральных стандартов оценки, оценочной деятельности, понимаются непредвамеренных (неумышленные) ошибки, небрежности, улущения оценки, в также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценки объекта оценки, в также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценки объекта оценки, в также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценкиюм обязательсть по дозовору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Вызодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) Вызодоприобретателей (имущественного оценки о фекте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного оценки ущерба); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя каходятся в прямов причинно следственной сеязи с осущественном оценочной деятельности. Стораховательной

Страховшик:

11 Mapma 2022e

000 «Абсолют Страхование» Представитель страховой компании

на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

(Потапова Е.Ю.)

(Светлаков В.И.)

«11» марта 2022г.

Страхователь:

Светлаков Василий Иванович



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование») 115280, г. Москво, ул. Ленянская +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835 Слобова, д.26, стр.4 илбежабыциялы КГП 772561901 www.elceofutone.ru

ПОЛИС № 022-073-008791/22

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 Договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражденской ответственности оридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, а нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-008791/22 от 09.09.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховиния в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutips.ru/kileptam/stra/pove-pravila-i-tarify/.

Интернет по adpecy: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovy	e-pravila-i-tarify/,
---	----------------------

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москеа, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
общая страховая сумма:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоглаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платеже страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе пре неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной сплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочну) в указанные сроки, Страховщик имеет правограстрахового страхового (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы отрахового возмощения по завеленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2022 г. по «01» октября 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интервсы 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 и Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен врей (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного- лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценциков, членом которой являлся Страхователь на моменл причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователь в результать нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартом оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемом организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмащения указана в разделе 11 Правил страхования.
дополнительные условия:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регупируются Договором.
	комплексного страхования на КонСа, и No417/20 от 29.05.2020г. Генеральный фиректор на основании Устава (Милорадова Т.М.) (додпись) М.П. ка Потапова Е.Ю.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ в области оценочной деятельности Nu 022817-1 « 25 » RHOIN 20 21 r. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Светлакову Василию Ивановичу выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от «25 июня 20 21 г. No 205 Директор Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 25 » июня 20.24 г. NA. Money William on Assessment

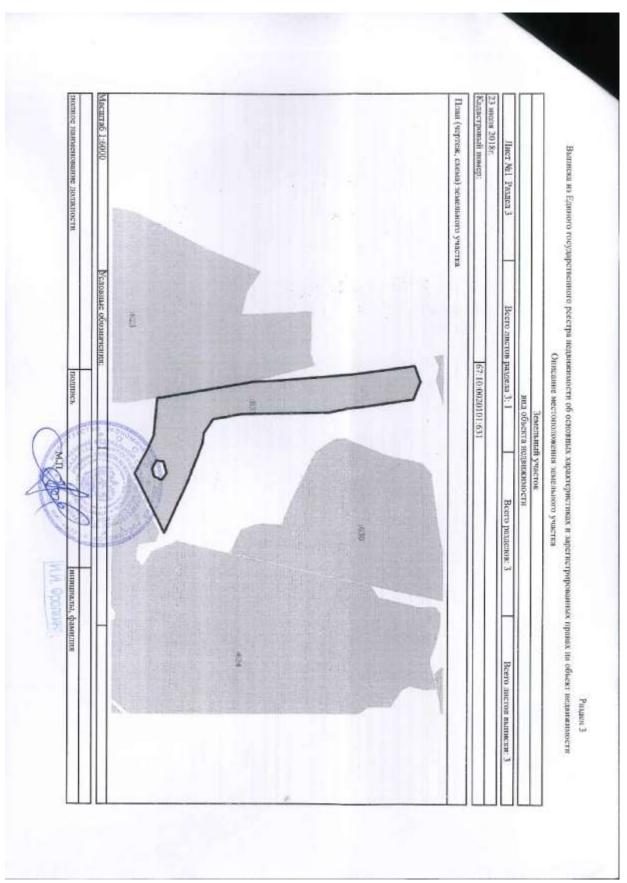
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.

Вето рацемов: 3 Вето листов рацем: 3 Вето листов рацем: 3 Вето листов ваники: 3	рударственный учетный вомер: Местоположение учтановлено относительно орнентара, местоположение учтановлено относительно орнентара, боло от организация область, р-н. Кардымовски болости. Тъ. руб: паднес орнентара: Смоленския область, р-н. Кардымовски болости. Земли сельскохозяйственного назначания область, р-н. Кардымовски иживмости. Земли сельскохозяйственного падначания обремененного производства собремененного обремененного производствания. Для сельскохозяйственного производственного принененной ответственного принененной ответственного принененной ответственного обремененного обремененного обремененного обремененного обрежения дея сельскохозяйственного принененной ответственного обремененного обременения обремененного обременения обременения обременения обременения обременения обр		
*выдел 1 Всего листов раздела 1: 1 Всего разделов: 3 67:10:0020101 Всего разделов: 3 67:10:0020101 Всего разделов: 3 67:10:0020101 Всего разделов: 3 67:10:0020101 Всего разделов: 3 67:10:00200101 Всего разделов: 3 67:10:00200101 Всего разделов: 4 67:10:00200101 Всего разделов: 4 67:10:00200101 Всего разделов: 5 67:10:00200101 Всего разделов: 5 67:10:00200101 Всего разделов: 5 67:10:00200101 Всего разделов: 5 67:10:00200101 Всего разделов: 6 67:10:00200101 Всего разделов: 7 67:10:002001 Всего разделов: 7 6:002001 Всего разделов: 7 60:002001 Всего разделов: 7 6:002001 Все	реударственный учетный номер: Местоположение учетненного область, р-п. Карды мовски болоо -/- 1.17 п. руб: 157740 дарные обреженных в преденах земельного педвижимости: Земли сельскомажиственного произмодства кте недвижимости: Сведения об объекта недвижимости; в энгоговы обрежененного произмодств энгоговы уда сельскомажиственного произмодств уда сельском уда сельско		. Общество с ограначенной ответственностью, "Управляющая компания "Прагма прытим паевым инвестиционные фондом рентным "Перспектива" под Управление инченной ответственностью "Управляющае компании "Прилыв Капитал", ИНН;
Вид объекта педпизаньости Всего дистов раздела 1: 1 Всего раздело 3 Всего раздело 3 Всего раздело 3 Всего раздело 3 Местоположение установлено относительно ориентара, апрес ориентара. Смощенским общесть, р-п. Карды мовски 65000 +/- 1.17 157740 данные отсутствуют Земли сельскохоряйственного произмодства Сведения об объекте нединикности комеют статус "актуа	Кучетный номер: (67:10:000 00:00:1,67:10:000 00:00:0113 Местоположение устанцилено относить, р-и. Кардымовски 66000 -/- 1.17 Тутана пределак земельного принко отсутствуют Земли сельскохозяйственного производства Съедения об объекте нединяжности комеют ститус "актуа		ю соостиенникая помещений в миогоспартирном доме. Приво (ограничение права, екти нединизимости) эпретистрировано на объект недвижимости с видом(-еми) пользования. Для сельскомозийственного производства.
Всего листов раздела 1: 1 Всего разделов: 3 Бего листов раздела 1: 1 Всего разделов: 3 Бот: 10:0020101: 631 Бот: 10:0020101 Бот: 10:0020101 Бот: 10:0020101 Местоположение установлено относитъ, р-и. Кардымовски обренитара. Смоленским область, р-и. Кардымовски обренитара. 157740 Трещеная вемельного прешнаю отсутствуют Белли сельскохозяйственного производства Для сельскохозяйственного производства	Кучетный номер:	OCTH:	екте недвижности имеют статус "актуальные"
вид объекта педпижности Всего листов раздела 1: 1 Всего листов раздела 1: 1 Бего разделов 3 Бего разделов 4 Бего разделов 4 Бего разделов 3 Бего разделов 4 Бего разделов 3 Бего разделов 4 Бего разделов 3 Бего разделов 4 Бего раздел	реглания учетный номер: 67:10:000 00:00:00:00:00:00:00:00:00:00:00:0		клиенного производства
вид объекта педпижности Всего листов раздела 1: 1 Всего листов раздела 1: 1 Бего раздело: 3 Бего раздело: 4 Бего раздел	регленный учетный номер: 67:10:000 00:00:167:10:000 00:00:0113 Местоположение установлено относить, р-и. Кардымовски 66000 +/- 1.17 157740 далика в преценях земельного далиная отсутствуют		BORNOPHINEON OTOLINA TORNOPHINEON OTOLINA GEORGE
вид объекта педпижности Всего листов раздела 1: 1 Всего раздела 3 Всего раздела 1: 1 Всего ра	регисиный учетный номер: 67:10:000 00:00:00:167:10:000 00:00:0113 Местоположение установлено относительно ориентары, апрес ориентары: Смощенским область, р-н. Карды мовски 66000 +/- 1.17	ных в пределак земельного	707
вид объекта педпижности Всего листов раздели 1: 1 Всего раздели	арстволимії учетный номер: 67:10:000 00:00:167:10:000 00:00:0113 Местоположенне установлено относительно орнентира, апрес орнентира: Смоленская область, р.н. Кардымовски 66000 +/- 1.17		
вид объекти нецинакновости Всего дистов раздели 1: 1 Всего дистов раздели 1: 1 Всего раздело 3 Всего раздело 4 Всего раздело 5 Всего ра	арстволимі учетный номер: 67:10:000 00:00:167:10:000 00:00:0113 Местоположение установлено относительно орнентары, апрес орнентары: Смощенским область, р-н. Кардымовски		
вид объекта пецинянности Всего дистов, раздела 1: 1 Всего разделов: 3 67:10:0020101:631 вого номера: 67:10:0000 00:00:000 00:00:0113	регвенный учетный номер:		установлено относительно орнентира, расположенного в границах участка. Почто Смощенския область, р-и: Карды мовекий.
17/21 Раздел 1 Всего листов раздела 1: 1 Всего раздела 3		фетвенный учетный момер:	001,67:10:000 00 00:0113
выл объекти педшинняюсти г Ж1 Раздел I Всего листов раздела 1: 1 Всего раздела 3 омер: 67:10:0020101:631 окого кнартації: 67:10:0020101			
вил объекта педшинивости Всего листов раздела 1: 1 Всего ращелов: 3 67:10:0020101:631			
вил объекта педпиянности Всего листов раздела 1: 1 Всего раздела 3			
вид объекта педпиянаютия Всего листов раздела 1: 1 Всего раценов: 3	23 HAGUR 20181:	23 июля 2018т.	
вид объекта педпизивности	Всего листов раздела 1: 1 Всего разделов: 3	Всего листов раздела	zero paraenos: 3
	вил объекта педпижности	вил объег	сті педпижнисти
SONETHARAM VALLETON	Зовельный учисток	3660	



полна всигоп	6 Сведен регнету необход органа:	пужд					Кадастровый номер:	23 яколя 2018г.	Л			
полное зыименование должности	Съедения об осуществлении госудирственной регистрации сдежи, правы, ограничения права бел необходимого и силу закона согласия третьего лиц- органа:	следения о надичин редения об изъятия объекта педвиживаюсти для государственных и муниципал пужд	ичение прав и обремел	Документы-основания	номер и дата государст	Правообладатель (правооблядителя):	п номер:	81.	Ther Not Payers 2		A CONTRACTOR OF THE PERSON OF	Валиска из Елипом го
	Съедения об осуществления госудирственной регистрации сделки, правы, ограничения преда без необходимого и сизу закона согласия третбего лица, органа:	следения о надмени ришения об итметия объекта педамизовости для государственных и муниципальных пужл	Ограничение прав и ображенение объекти недвижности: не преглетрировано		Вил, номер и дата государственной регистрации прива:	дители):			Всего листов раздела 2:		Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижности от основных хирыктернетивах и зарегистрированных правах на объект недвижности.	II THA JOHN MINTERSTRUMENT IN
noa.	Tanen.	THOUGH.	DE SHE NE	3.1	21	=	67:10		ros paste		Che	- Common of the
полинсь	данные отсутствуют	линые отсутствуют	жизстрир	Договор	67:10:00 23:07:20	Общест Закрыт ограние ОГРН:	67:10:0020101:631		ns 2: 1	BHZI OĞI	SC O MINISTER	- The same
¥ 110	твуют	TRYXOT	08280	. № 26-0е	Собственность 67:10:0020101:63 23:07:2018 19:25:	тво с огран им паевы венной от 10677464	1631			объекта недвижные	эрегистри	To the second of
				Договор купли-продажи земедывого участка, заключенный в Кардыоковском районе Смолевской облисти . № 26-06-18-1, Выдан 02.07.2018	Co6cruennours 67:10:0020101:631-67/111/2018-4 23:07:2018 19:25:41	Общество с ограниченной ответственностью "Упракляющае компания "Прымы Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом роктима. "Перспектива" под Упраклением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прымы Капитал", ИИН: 7718581523, ОГРИ: 1067746469658			Bec	земенының участок вил объекта нединананасти	омости оо основных характеристиках в Сведения о зарегистрированиям правах	
				дыного учи н 02.07.20	4	вотственно опным фон тью "Упрак			Всего разделов: 3		жах и зарег	
Co-201				CTK2, 18K210		ож ветноския пром ректира			18:3		жетрирован	
E. duverne				ченовый в К		аляющи и ля "Перспе мания "Пр					ных праказ	
				архымовск		миници "Г ктива" под эгма Кэпит			Всего л		на объект	
				ом район		іраляз Ка Упракося гао", ИНН			Всего листов выписког		недвижн	A COLUMN TO THE OWNER OF THE OWNER OWNER OWNER OWNER OWNER
				с Смолене		интал*, Д инем Общ : 7718581			E 300360		NOCEN	
				3000		У. 523.	Ш	Ш				









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 ограниченной ответственностью «Центральная геологоразведочная компания» Адрес местонахождения: 115191, г. Москва, ул. Малая Тульская, д. 2/1 кор. 5 ИНН/КПП 7725272653/772501001 ОГРН 1157746424362 p/c 40702810738000036864 в ПАО Сбербанк БИК 044525225 к/c 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 «ТФГИ по Центральному федеральному округу» - учреждении официально уполномоченном осуществлять учет всех выданных лицензий на изучение, разведку и добычу полезных ископаемых, а также учет участков недр, запасов и прогнозных ресурсов полезных ископаемых, были заказаны работы по сбору обзорной информации по участку недр в Кардымовском районе Смоленской области, в предоставленных Заказчиком границах.

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

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



Приложение:

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

Генеральный директор ООО «ЦГРК»

А.А. Волосунов

Федеральное агентство по недропользованию

Заказчик: Общество е ограниченной ответственностью «Центральная геологоразведочная компания»

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



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

г. Москва 2018 г.

Обзор по участку недр по предоставленным координатам ООО «Центральная геологоразведочная компания», расположенныму 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 дорожностроительного сырья для работ по ремонту и реконструкции автодороги Москва-Минск.

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

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

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

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

Основной водной артерией является р.Днепр с притоками р.р.Вопь, Колодня, Хмость. 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°С, июля +17,0°С.

Глубина промерзания почвы достигает 1,2 м.

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

Основными видами сельскохозяйственной деятельности является



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

Транспортные условия района благоприятные.

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

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

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

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

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

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

Геологоразведочными работами на месторождении вскрыты средневерхнечетвертичные 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 желттого 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 грубопесчаными глинами, суглинками различной плотности с гравием, галькой и валунами осадочных, изверженных и метаморфических пород.

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

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

Валдайский надгоризонт - комплекс отложений перигляшальных зон оледенений, покровные отложения на месторождении имеют ограниченное распространение. Представлены они лессовидными суглинками палевобурого, 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 подогавы 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 валунногравийного 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.

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



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

Заключение

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

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

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

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

- -пл. № 24 (Помогайлово) по кат. P_3 1,84 млн.м³ суглинки и глины кирпичные: -пл. № 25 (Новая Деревня) по кат. P_3 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 HTC ПГО «Центргеология» от 27.12.1991 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

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

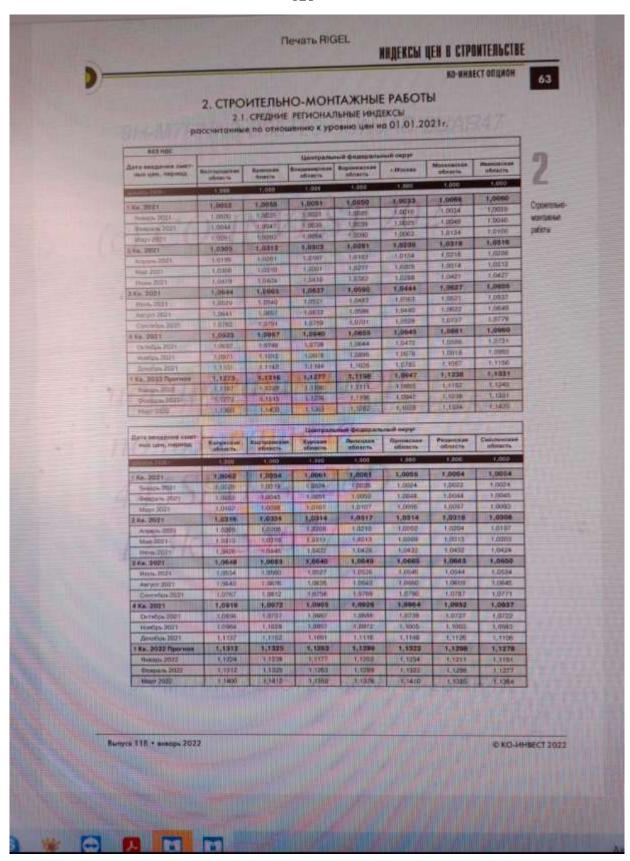
				Централь	ный федеральн	ый округ		
	Дага введения сметных цен, период	реигородская область	бриская бласть	Владимерская область	Воронежская область	гМоския	Московская область	Ивановская облесть
	01.01.1904	0,06727	0,06360	0,05964	0,06063	0,04517	0,04999	0,06601
	декабрь 1999 г	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	2000 r.	1,138	1,227	1,118	1,218	1,134	1,074	1,189
	2001 (:	1,370	1,528	1.444	1,475	1,510	1,355	1,472
	2002 r.	1,686	1,739	1,781	1.727	1,789	1,662	1,765
	2003 /:	2,011	1,965	2,099	2,027	2,987	1,037	2,093
	2004 r.	2,330	2,239	2,462	2.376	2,388	2,229	2,451
	2005 t	2,769	2,617	2,392	2,793	2,787	2,616	2,901
	2006 r.	3,451	3.255	3,496	3,169	3,427	3,235	3.604
	2007 r	4.099	3.830	4,107	3.969	4,031	3,787	4,265
	2008 r.	4,096	4,564	4,559	4,716	4,753	4,552	5,058
	2009 r.	5,286	4.867	5,225	5,110	5,238	5,077	5.360
	2010 r.	5,950	5,200	5,424	5,682	6,874	6,016	5.151
	2011.6	6.386	5,418	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341
	2012 c	7,641	6,535	6,583	7.297	8,454	6.673	7,194
	20137	8,871	7,811	7,349	8,233	10.173	7,314	8,111
	2014r.	9,565	8,218	7,848	8,418	10.369	7,758	8.821
	201511	9,485	8,127	8,409	8,581	10.028	7,953	9.087
/ e 1	2016 c	9,708	8,240	8,850	8.821	10.230	0.358	9.471
	2017 c	10.202	8,454	9,396	9.387	10.489	9,120	10,121
	2018 c	10,857	8,751	9,998	10,030	11.235	9,738	10,460
	2019 (11.214	9,005	16,290	10.285	11,434	10,097	10.724
	2000P	111,2214	291092000	100000000000000000000000000000000000000	10.203	11,434	10,007	10.724
	2020 r.	11,595	9,291	10,539	10,560	11,058	10,465	11,005
	7-9 m	11,452	9.178	10,457	10.476	11.532	10.311	10.910
	2-0 m	11.552	9,267	10,521	10,536	11,610	10,425	10.990
	3-0 m.	11,664	0.341	10,570	10.593	11.722	10,540	11.039
	4-0 cm	11,711	9,380	10,608	10,625	11,768	10,585	11,082
	2021 r.	0.0000000000000000000000000000000000000	15/9/05/4	randadokana	White	0040000	TO THE PERSON NAMED IN	TOYO KIND G
		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
	Maga-	11,806	9,458	10.680	10,710	11,830	10,677	11.167
							10,650	
	1-8 m.	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,000	11,147
	2-0.00	C. J. J.	11 / LDM		W. II. 27 \ 17			
	3-A m.	1-13/-	基本/形型	The Ber				
	4-8 ss. 2021 ± ПРОГНОЗ		20.00.00					
	arpens	11.633	9,480	16,700	10,731	11,846	10,705	11.192
	sepans.	11,000	9,501	10,720	10,752	11,062	10,729	11,712
	100	11,887	9,523	10,740	10,773	11,878	10,755	11.240
	A PART OF STREET	1140111	A-VEE	10,740	145111	11,070	10/1/00	11,290

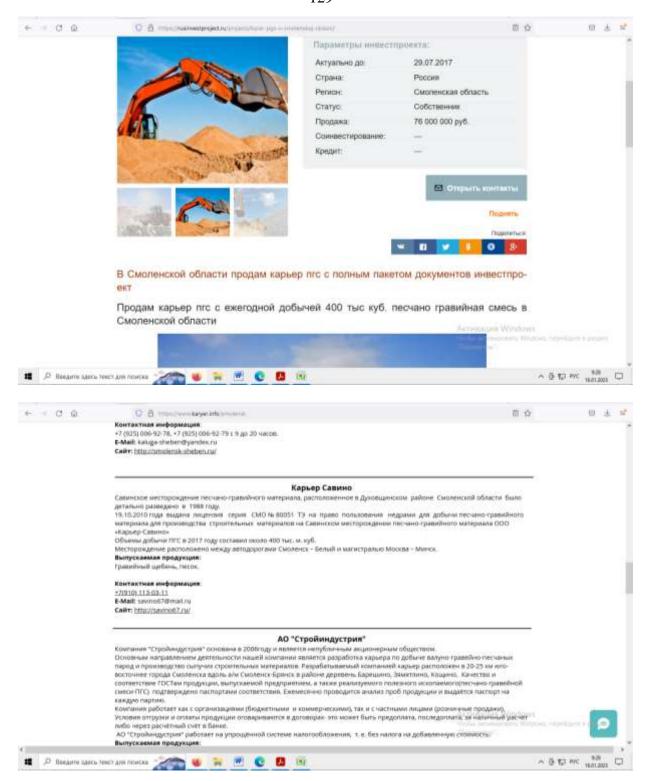
Дата воедения сметных		0		ныя федеральн	ный округ	No.	
цен. пермод	Kanyeckae ofisach	Костроменан область	Kypcsus ofinaces	Deneuse others	Орловския область	Ркинскин область	Омпленскае область
01.01.1984 01.01.1991	0,06329 0,10283	0,05982 0,09762	0,05966 0,09702	0,07056 0,11442	0,05922 0,09592	0,05985 0,09756	0,05812 0,09441
2000 r.	1.222	1,114	1,114	1,188	1,240	1,178	1,118
2001 c	1.419	1,481	1.438	1,471	1,618	1,459	1,400
2002 r.	1,736	1,772	1,682	1,773	1.956	1,769	1.732
2000 c	2,103	2.078	1,939	2,101	2,287	2,075	2.097
2004 c	2.494	2.437	2,184	2.481	2,596	2,415	2.473
2005 r.	2.946	2.850	2,519	2.970	2.976	2,850	2,941
2006 r.	0.658	3,433	3,103	3.706	3,589	3,502	3.661
2007 ic	4,327	4,016	3.668	4,363	4,162	3,991	4.321
2006 r.	5.155	4,777	4.349	5.181	4.1/28	4,722	5,115
2009 c	5,780	5,064	4.910	5,618	5,320	5,055	5,406
2010 0	5,737	0.097	5,078	6,039	0.200	5,444	0.037
2011 E	6,595	5,053	5,077	6,539	6,466	5,940	6.208
2012 ::	7,581	5,708	6.185	7,798	7.466	7.028	7,116
2013 c	8,465	6,789	7,581	8,160	8,249	7,265	8,079
2014 r.	8,689	6,956	8,056	8,340	6.642	7,529	8.561
2015 c	6.815	7,026	8.059	8,614	8.408	7.783	8.272
2016 r.	8,985	7,141	8,232	8,966	8,784	B,181	8,386
2017 r.	9,560	7,287	8,765	9,827	9,035	8,499	8,394
2018 €	10,221	7,445	9,225	10,414	9,125	8,845	8.787
2019 r.	10,581	7,728	9,566	10,800	9,377	9,131	9,087
2020 r.	11,001	8,013	9.909	11,150	9,578	9,414	9,353
1-8 (0.	10.817	7.906	9.786	11.022	9,555	9.307	9.263
2-0 m	10.949	7.986	9.873	11,100	9.644	9.381	9.327
3-8 m	11.090	8.072	9.967	11.212	9,736	9,465	9.393
4-8 cs.	11,140	8,106	10,008	11,257	9,775	9,503	9,431
2021 r.	1000	7.77		75077	310177		-
милоры	11,182	8,131	10.044	11,300	9,811	9,536	9,465
фекраль	11,213	8,152	10,071	11,326	9.834	9,557	9.485
AGEDT	11,244	8.175	10.098	11.355	9.858	9.578	9.006
1-8 cm.	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
2-0 (0.							
2-0 m.							
4-8 m.							
2021 E ПРОГНОЗ			71797	11/10011			11155000
subtrar	11,274	0,194	10,124	11,364	9,661	9,600	9,527
MINI	11,304	8,214	16,150	11,412	9,905	9,621	
WORK	11,334	8,234	10,176	11,443	9,928	9.843	9.570

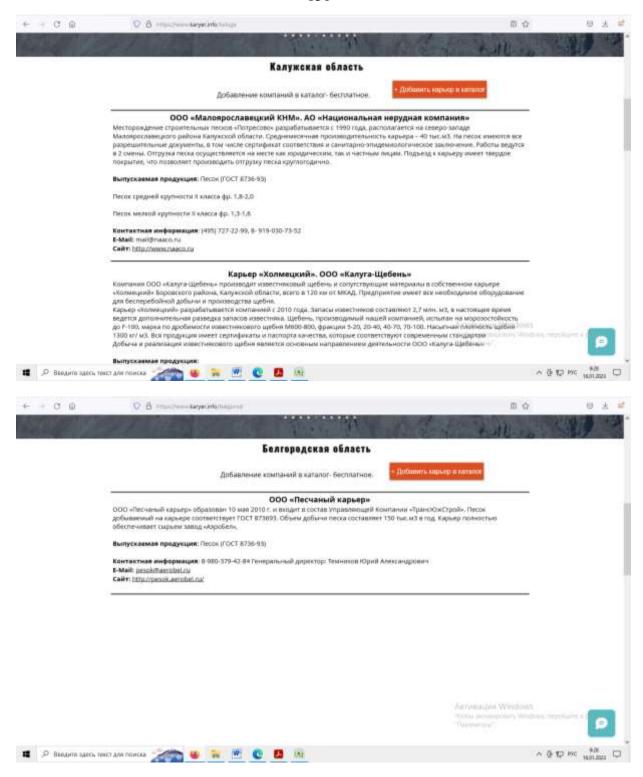
Выпуск 115 • апрель 2021

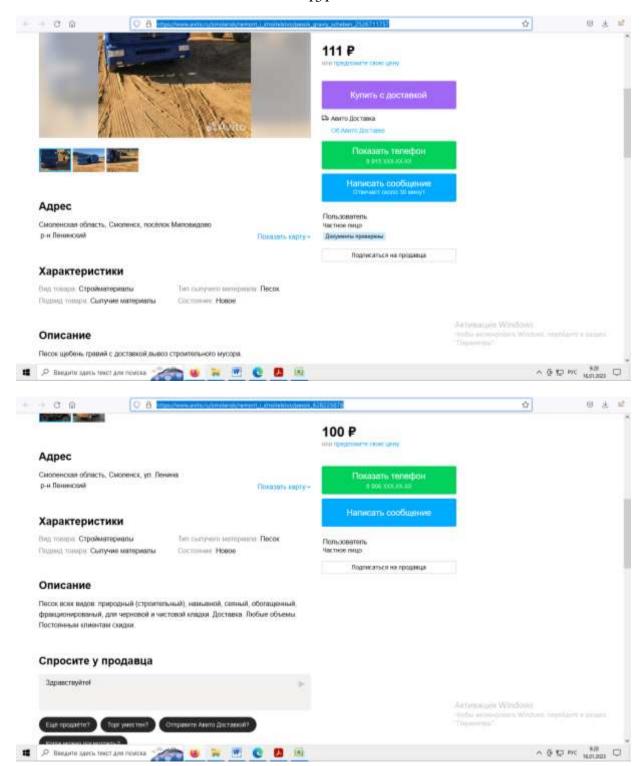
© КО-ИНВЕСТ 2021

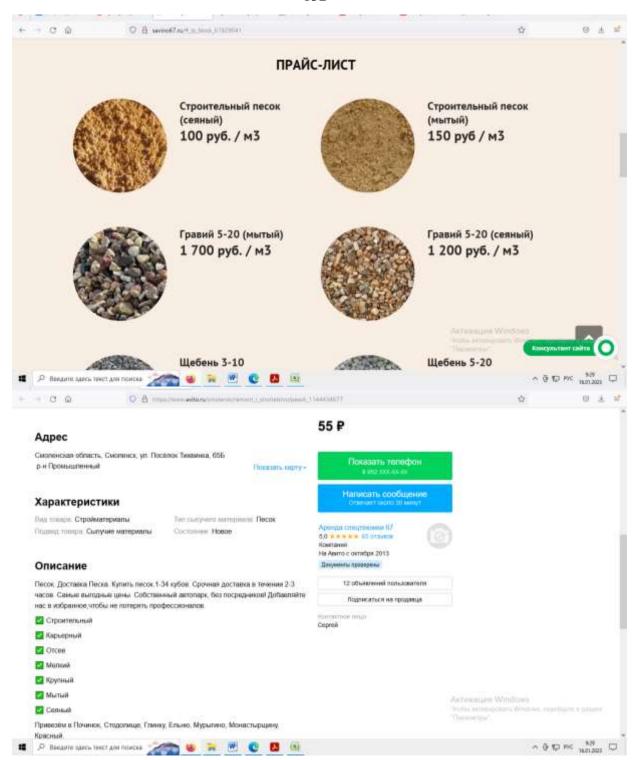
Строительноминтажные работы

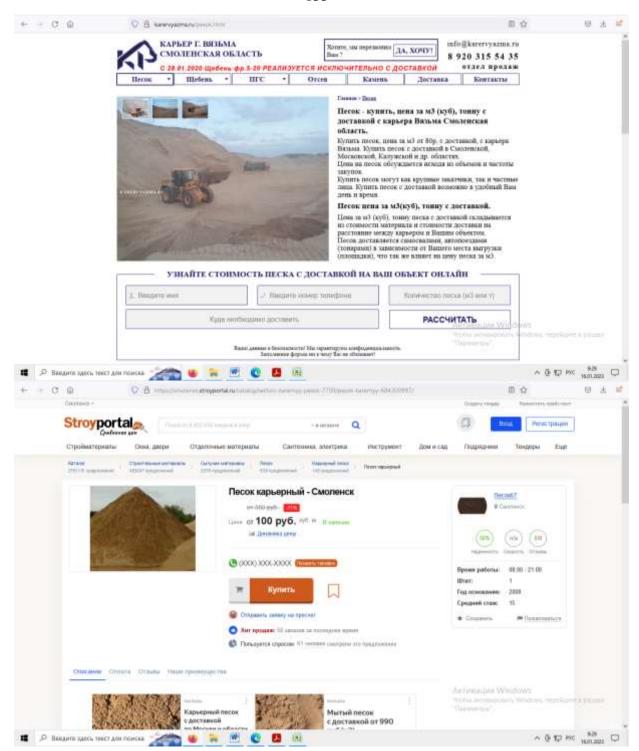


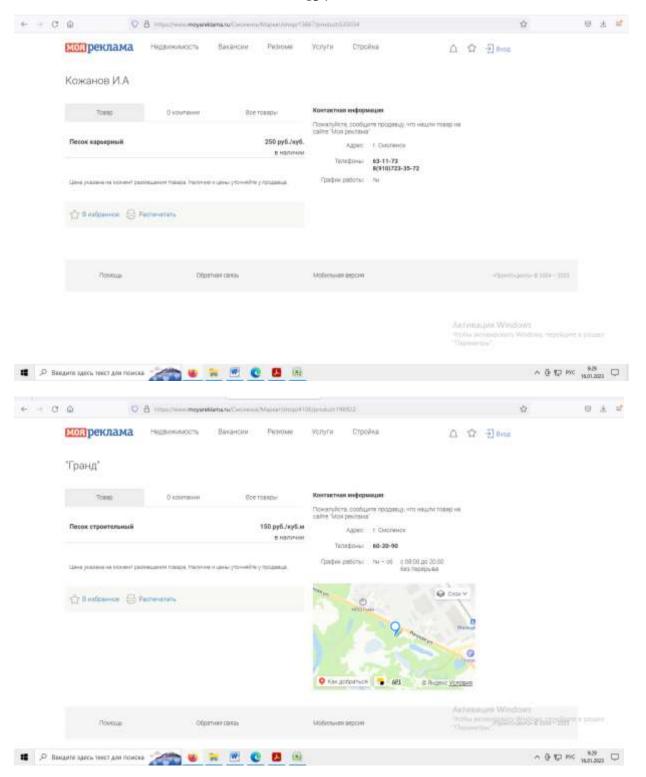


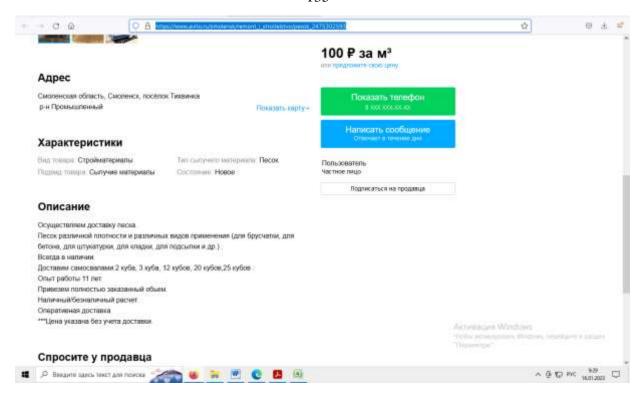












 rorm-load.ru/5919/0381/979564 				□ ☆	-	W D 4
completes area a agraca						
	энибили санискалы экскаватернок с вовшен в					
01-01-012-1	2222,14	49.97	2170,00	194,46	2,17	5,64
91-01-012-2	2147,73	61,84	2682,64	240,38	3,23	6,95
99.41-912.3	3394,51	76,46	3314,00	296,31	3,25	1,6)
01-01-012-4 4	4549,99	102,33	4442,24	398,02	5,42	.11,55
0141413-5: 5	3948,85	134,67	5827,68	522,12	6,50	13,20
01.41.412.6 6	7156,21	161,34	6987,28	626,62	1,58	18,21
Разробетка грумта с погрузной на авт	энибаль-самисвалы эксковатирания с вившим в	местиместью 3,6 (1,25-1,6) se ³ , rpysma o	румина	2. 5742	
09-03-002-7 1	2934,83	37,91	2294,75	231,39	2,17	4.86
05-61-652-8 2	284,10	47,03	2844,42	311,48	3,25	4.03
0141402# 3	3435,06	55,77	3373,64	369,14	3,25	7,35
61-01-012-10 A	4170,95	77,53	4608,00	513,34	5,42	9,94
01-01-012-11 5	5684,34	92,21	5385,57	611,63	6,56	11.83
11-01-012-12 6	6567,58	105,85	6434,14	706,74	7.59	13,57
Разработка грумта с погрузной на авт	энибили санискалы несканатерани с никани в	поестипностью 1,25	(1,25-1,5) w ³ , ryruma	гревтия		
11-01-012-13 1	1930.20	10,61	1885,34	256,25	1.25	4.95
01-01-013-14 2	2434,16	48,75	2981,07	323.11	4,34	6,25
11-41-412-15 1	2934,16	38.81	2989.93	389,45	5.42	7,34
11-01-012-16 4	4041,90	10,76	3954.44	536,62	6,50	10,38
01-01-012-17: 5	4779,92	95.94	4676.39	634,59	7.59	12,30
01-05-012-18 6	5672.64	114.04	5548.84	752,98	9.76	14.62