



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости продажи и рыночной стоимости арендной ставки
полигона твердых бытовых отходов, расположенного по адресу:
расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н,
северо-западнее с. Архангельское*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 50-23/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 06.06.2023

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 23.05.2023

ЗАКАЗЧИК: ООО "ТАБИГАТ"

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РЕБУС»

2023 г.

Внешнему управляющему

ООО «Табигат»

г-ну Р.Ф. Газизову

Уважаемый Радик Фаатович!

В соответствии с договором № 50-23 от 20 марта 2023 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости продажи и рыночной стоимости арендной ставки полигона твердых бытовых отходов, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, северо-западнее с. Архангельское

Дата оценки – 23.05.2023.

Подробный расчёт рыночной стоимости объектов приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемых объектов, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведённого анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

Таблица 1.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость, с общепринятым округлением, руб. ¹
Полигон ТБО, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, северо-западнее с. Архангельское, в том числе право собственности на земельный участок: 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.	4 344 000

Таблица 2.

Рыночная стоимость арендной ставки

Объект оценки	Рыночная стоимость, арендной ставки с общепринятым округлением, руб. в год	Рыночная стоимость, арендной ставки с общепринятым округлением, руб. в месяц
Арендная ставка полигона ТБО, Республика Башкортостан, Архангельский р-н, северо-западнее с. Архангельское, в том числе право собственности на земельный участок: 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.	1 017 000	84 750

¹ С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., согласно Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам Ассоциации СРОО «СВОД».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.4. Итоговая величина стоимости объекта	5
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	7
2.1. Задание на оценку	7
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	8
2.3. Сведения о Заказчике оценки	8
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	8
2.5. Декларация качества оценки.....	9
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
2.8. Общие понятия и определения	11
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	14
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..	16
3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
3.2. Анализ достаточности и достоверности информации	16
3.4. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов	17
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
ГЛАВА 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
5.1. Анализ доступных данных	23
5.2. Анализ рынка	23
ГЛАВА 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	33
6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора	33
6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора	33
ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	36
7.1. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.....	36
7.2. Определение величины арендной ставки.....	41
7.3. Согласование результатов.....	43
ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	44
8.1. Перечень использованных данных и источников их получения.....	44
8.2. Перечень используемых документов и методических материалов	44
8.3. Перечень приложений.....	44
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	45

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор № 50-23 от 20 марта 2023 года.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 3.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки*

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Год ввода в эксплуатацию
1	Полигон ТБО, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, в том числе право собственности на земельный участок: земельный участок: 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.	Республика Башкортостан, Архангельский р-н, северо-западнее с. Архангельское	2016

* Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 4.

Результаты оценки стоимости объекта оценки по подходам, руб.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Полигон ТБО, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, северо-западнее с. Архангельское, в том числе право собственности на земельный участок: 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.	Не применялся	Не применялся	4 344 147

Таблица 5.

Результаты оценки стоимости арендной ставки объекта оценки по подходам, руб. в год

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Арендная ставка полигона твердых бытовых отходов, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, северо-западнее с. Архангельское, в том числе право собственности на земельный участок: 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.	Не применялся	Не применялся	1 017 000

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 6.

Итоговая величина стоимости объекта

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость с учётом округления, руб.
1	Полигон ТБО, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, северо-западнее с. Архангельское, в том числе право собственности на земельный участок: 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.	4 344 000

Таблица 7.

Итоговая величина стоимости арендной ставки объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, арендной ставки с общепринятым округлением, руб. в год	Рыночная стоимость, арендной ставки с общепринятым округлением, руб. в месяц
1	Арендная ставка полигона твердых бытовых отходов, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, северо-западнее с. Архангельское, в том числе право собственности на земельный участок: 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.	1 017 000	84 750

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Оценщик

А.Г. Решетников

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	№ п/п	Наименование
	1	Полигон ТБО, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, северо-западнее с. Архангельское, в том числе право собственности на земельный участок: 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.
	2	Арендная ставка полигона твердых бытовых отходов, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, северо-западнее с. Архангельское, в том числе право собственности на земельный участок: 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Наименование
	1	Полигон ТБО, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, северо-западнее с. Архангельское, в том числе право собственности на земельный участок: 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.
	2	Арендная ставка полигона твердых бытовых отходов, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, северо-западнее с. Архангельское, в том числе право собственности на земельный участок: 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, описаны в главе 3 настоящего отчёта, копии документов находятся в Приложении №1 к отчёту об оценке.	
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Табигат» ОГРН 1180280003177 от 22.01.2018г. ИНН 0274934034 Право собственности на объект оценки. Обременения: нет данных о наличие обременений, в расчётах обременения не учитываются.	
Цель оценки	1. Для рыночной стоимости: определение рыночной стоимости объекта оценки для дальнейшей реализации в процедуре внешнего управления. 2. Для арендной ставки: определение рыночной стоимости арендной ставки для целей заключения договоров аренды.	
Правовое обоснование проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предполагаемое использование результатов оценки - определение рыночной стоимости для дальнейшей реализации объекта оценки и заключения договора аренды	
Дата оценки	23.05.2023	
Срок проведения оценки	10 рабочих дней с даты предоставления документации, необходимой для проведения оценки	
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности	

	считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
Ограничения оценки	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчёта об оценке	Отчёт полностью или частично, а также выдержки из отчёта не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма составления отчёта	Отчёт составлен как на бумажном носителе и в электронном виде. Не предусмотрена специальная форма отчёта.
Иные требования к отчёту об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчётных величин	Не требуется
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Для определения заполненности полигонов ТБО, была привлечена компания ООО «Граунд-Изыскания» (ИНН 0278216980, адрес: 450006, РБ, г. Уфа, ул. Пархоменко, д.133/1, оф.309, тел. 8-937-933-9659), Отчёт см. Приложение №2.
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата составления отчёта	06.06.2023
Порядковый номер отчёта	50-23/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Табигат» в лице внешнего управляющего Газизова Радика Фаатовича по делу А07-25066/2021 от 06.03.2023 г. (резолютивная часть) Арбитражный суд Республики Башкортостан
Реквизиты Заказчика	ИНН/КПП 0274934034 / 027401001, ОГРН 1180280003177 от 22.01.2018г. Юридический адрес: 450092, Республика Башкортостан, Город Уфа, Улица Степана Кувыкина, Дом 102

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № 2030041-0414781/22 ОО от 05 июля 2022г. сроком действия с 10.07.2022 по 09.07.2023, выдан ООО «СК «Согласие», страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика, работающего на основании трудового договора с	Решетников Александр Геннадьевич

Исполнителем	
Сведения об оценщике	Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, оф.14 тел. (347)253-12-03, e-mail: r.e.bus@mail.ru ИНН 027806343834, СНИЛС 020-958-255-47
Квалификация оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 028486-1 от 18.08.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 18.09.2021г. № 213 сроком на 3 года с 18.08.2021г. до 18.08.2024г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», что подтверждается свидетельством №379 от 02 октября 2013 г. Номер Ассоциации СРОО «СВОД» в госреестре СРО 0014, дата регистрации 20.05.2013. Юридический адрес: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 201. Фактический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «CleverPark»), офис 13, ИНН: 6685993767 ОГРН: 1126600002429
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 2030041-0411244/22 ОО от 07 июля 2022г. сроком действия с 10.07.2022 по 09.07.2023, выдан ООО «СК «Согласие», страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьёй 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьёй 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведённые в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I-VI, утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
2. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
3. Стандарты и правила Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №55-1/2022 от 01 декабря 2022 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО I-VI, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации СРОО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в данной организации.

Таблица 8.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчёте

Наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
Федеральный стандарт оценки «Отчёт об оценке (ФСО VI)»	
Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014г.

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. В процессе подготовки настоящего отчёта Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

4. Исполнитель не проводил аудиторской экспертизы и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при изучении предоставленной документации. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчёте.
7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
8. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все материалы в отчёте включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
9. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
10. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременён никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтверждённых имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений».
11. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
12. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
13. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
14. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
15. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как случае официального вызова в суд.

2.8. Общие понятия 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, определённую 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 утверждённых федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определённую на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учётом 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 проведённых расчётов 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 определён, в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведённых расчётов, 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.

Отчёт об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведённого анализа и расчётов в соответствии с заданием на оценку. Отчёт 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, отчёта 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 отчуждён 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) платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях 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 осведомлёнными 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 - расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён 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 учётом 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 учётом 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 учёта его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведённого 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.

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» объекта недвижимости и его возможной ценой с учётом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Нормативный срок службы – определённый нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Хронологический (фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке ещё будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п.1 ФСО III, проведение оценки включает 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. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 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 расчётов;

4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5. Составление отчёта об оценке объекта оценки (далее – отчёт об оценке).

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Справка о балансовых характеристиках объекта оценки;
2. Справка о налоговых обязательствах;
3. Справка ООО «Табигат» о проектном объёме полигона;
4. Отчёт по результатам инженерно-геодезических работ, выполненный ООО «Граунд-Изыскания».

3.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в достаточном для проведения оценки объёме. Часть информации была получена из сети Интернет, часть в процессе интервью с представителями заказчика. Также оценщиком был произведён осмотр объекта оценки.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, что на основе имеющейся информации, использование дополнительной информации не приведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчёта, мы исходили из достоверности предоставленных заказчиком документов на объекты оценки. По нашему мнению, документы, представленные заказчиком достоверны, т.к. сведения, сообщённые в них, подтверждаются данными, полученными из других источников. В целом, данных, которые бы противоречили сообщённой заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная информация может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность используемой оценщиком информации.

3.3. Описание местоположения объекта оценки

Архангельское - село, административный центр Архангельского сельсовета и Архангельского района Республики Башкортостан России. Находится в 88 километрах от Уфы на берегах речки Аскын (Аскино).

Район расположен в предгорьях Урала, в горно-лесной зоне Башкортостана и занимает территорию в 2422 кв.км. Характеризуются неоднородностью рельефа: западная часть территории района представляет собой предгорную равнину, восточная относится к западным хребтам Южного Урала. По району протекают реки Инзер и Лемеза с притоками, по северо-западной окраине - река Сим, по западной - р. Белая, по юго-западной - р. Зилим. Граничит с Белорецким, Кармаскалинским, Гафурийским, Иглинским районами и Челябинской областью.

Экономика

Район — аграрно-лесопромышленный. Значительное место в сельском хозяйстве занимает мясомолочное животноводство. Содержат крупный рогатый скот, свиней, лошадей, развито пчеловодство.

Район располагает значительными лесными ресурсами — 163 тыс. гектаров. Общие запасы древесины составляют около 22 млн. куб. м. Расчетная лесосека составляет 550 тыс. куб. м в год.

Продолжает формироваться многоукладная экономика, функционируют различные формы хозяйств. Сохранены крупные сельскохозяйственные предприятия. Лидируют в списке ООО «Спартак», ООО «Надежда», ООО «Дружба», ООО «Алга». Действуют 18 ферм, в том числе 14 молочно-товарных. Созданы благоприятные условия для малого предпринимательства. Немало делается для развития и укрепления личных подсобных хозяйств граждан, реализации произведенной продукции.

Строительство и газификация. Администрация района, органы местной власти большое значение придают благоустройству населённых пунктов, их газификации. В последние годы проложено 245 километров газопровода, голубое топливо дошло до 16 населённых пунктов, газифицировано 1265 частных домов и квартир, газом отапливаются котельные школ, больниц и детских садов.

Сегодня в селе Архангельское есть гостиница, Дворец культуры, детская школа искусств, Центральная библиотека.

Численность населения составляет 19 972 (2021 год)

3.4. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Объект оценки представляет собой полигон твердых бытовых отходов (ТБО). Полигон ТБО – это специальное сооружение, цель которого заключается в сборе, хранении и утилизации твердых бытовых отходов с минимальным вредом для окружающей среды и населению, проживающему поблизости.

Основными элементами полигона являются: подъездная дорога, участок складирования ТБО, хозяйственная зона, инженерные сооружения и коммуникации. Полный перечень представлен в таблице ниже.

Объект оценки расположен по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, северо-западнее с. Архангельское, на земельном участке с кадастровым номером 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.

Заполнение полигона отходами составляет 19,4% ($28950/149225 \cdot 100$), согласно заключению по топографо-геодезическим работам по объекту. (см. Приложение №1)

Обременения - нет данных о наличии обременений.

Текущее использование – полигон ТБО.

Описание улучшений

Таблица 9.
Описание улучшений

№ п/п	Объект оценки	Дата постановки на балансовый учёт	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Описание состояние (износа, устаревания), текущее использование
1	Котлован и экран полигона, литера VII	29.09.2016	664 000,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
2	Котлован и экран полигона, литера VIII	29.09.2016	688 700,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
3	Наружные сети канализации, литера XV	29.09.2016	316 200,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
4	Противопожарный комплекс V=50 м3, литера II	19.10.2011	328 400,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
5	Дренажный колодец Д=1,0, литера XVI	29.09.2016	5 900,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
6	Дренажный колодец Д=0,70 м, литера XVII	29.09.2016	2 700,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
7	Административно-бытовой комплекс, литера А	19.10.2011	930 286,05	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
8	Благоустройство хоззоны (асфальтобетонное), литера IX	19.10.2011	1 286 800,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
9	Дизобарьер, литера III	19.10.2011	58 000,00	Используется по назначению. Состояние рабочее,

				физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
10	Скважина, литера IV	19.10.2011	25 200,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
11	Скважина, литера V	19.10.2011	25 200,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
12	Скважина, литера VI	19.10.2011	25 200,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
13	Нагорная канава, литера X	19.10.2011	56 000,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
14	Наружные сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ, литера XII	19.10.2011	103 200,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
15	Наружные сети электроснабжения ВЛ-10кВ, литера XIII	19.10.2011	190 300,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
16	Ограждение полигона, литера XI	19.10.2011	456 434,30	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
17	Подъездная дорога, литера XVIII	19.10.2011	289 000,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
18	Трансформаторная станция, литера XIV	19.10.2011	100 300,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
19	Уборная, литера I	19.10.2011	23 600,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
20	Прожекторная опора	19.10.2011	18 000,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам

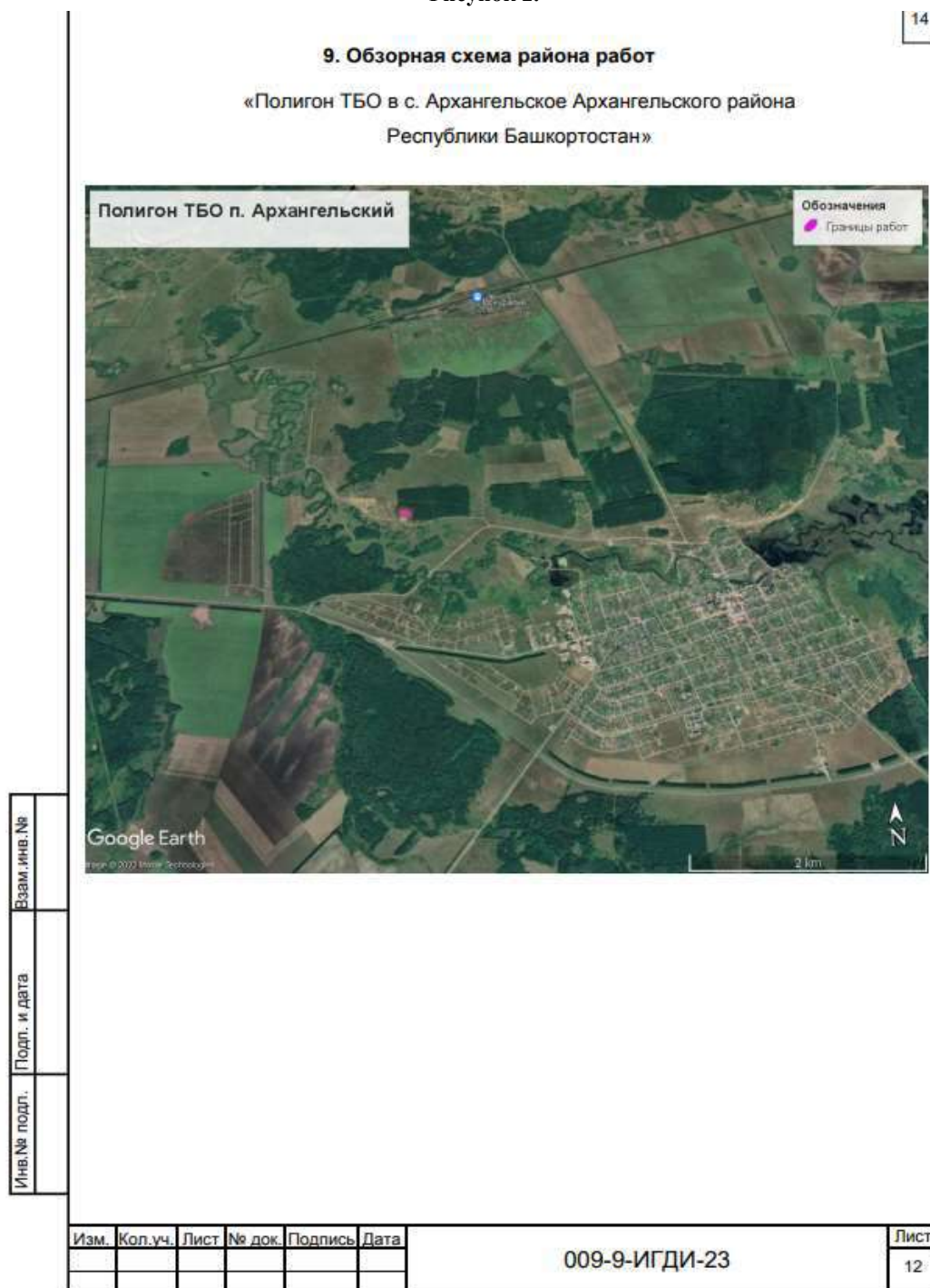
Рисунок 1.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7. Заключение	
						Топографо-геодезические работы по объекту: «Полигон ТБО в с. Архангельское Архангельского района Республики Башкортостан» были выполнены в соответствии с приведенной ниже основной нормативной документацией.	
						Результаты вычислений на 20.03.2023 г.: Объем тела полигона над дневной поверхностью, 1 очередь, м³ ~10 050* Объем тела полигона над дневной поверхностью, 2 очередь, м³ 8 365*	
Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв.				009-9-ИГДИ-22	Лист 10

Объем котлованов 1 и 2 очереди (см. лист 34 [11]), м³ 10 536 Общий объем захороненных отходов, м³ ~28 950* Средняя высота надвига полигона ТБО, 1 очередь, м 2,41 Средняя высота надвига полигона ТБО, 2 очередь, м 2,58 Площадь (S_{днев}), занимаемая телом полигоном, м² 10 941 <i>*погрешность объема может составлять не более ± 0,2м × S_{днев}.</i> Настоящий отчет выпущен в двух экземплярах, из которых со второй экземпляр направлен Заказчику. Первый экземпляр отчета хранится в архиве ООО «Граунд-Изыскания».		13
---	--	----

Проектный объем в данном заключении не отражен, принимается к расчету по справке Заказчика (см. Приложение 1).

Рисунок 2.



Описание земельного участка

Данный земельный участок используются под основной вид деятельности по разрешённому использованию для размещения и обслуживания полигона ТБО.

Таблица 10.

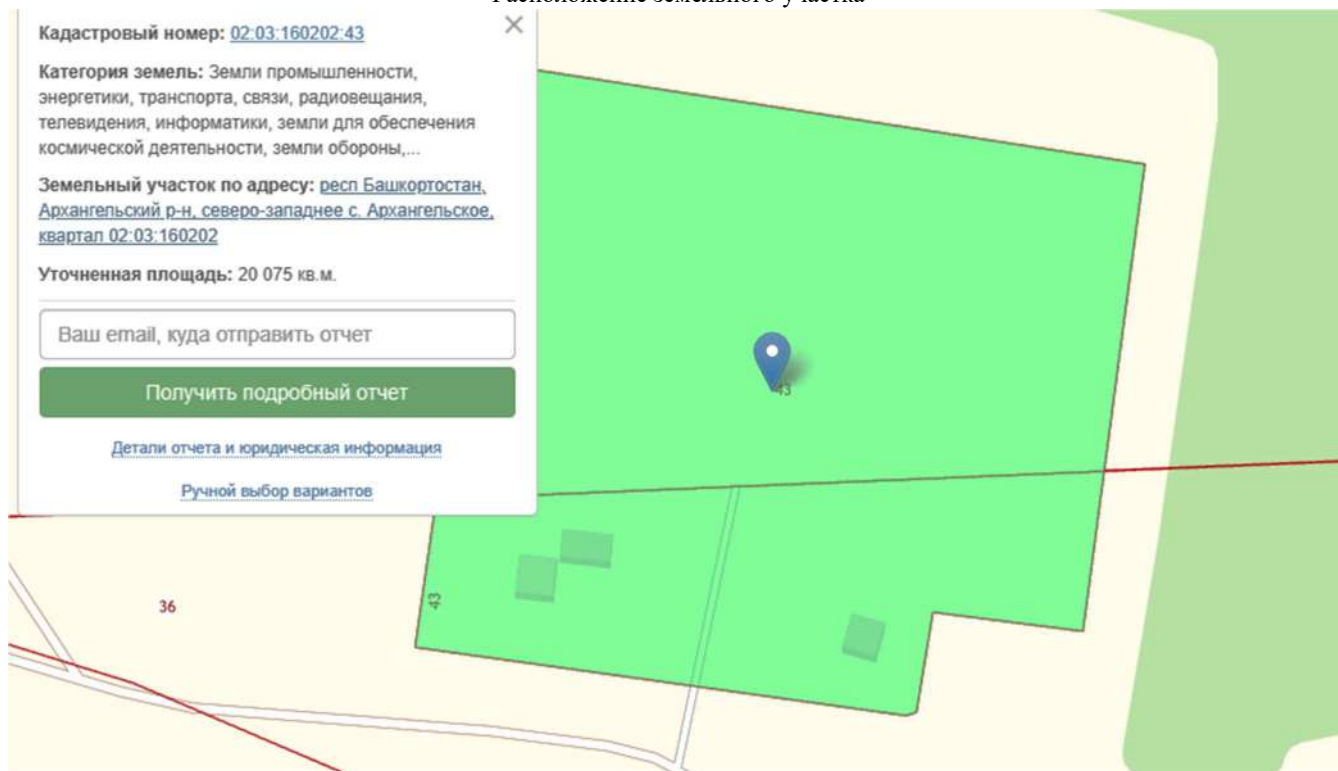
Описание земельных участков

Тип недвижимости	Земельный участок
Имущественные права	Собственность
Кадастровый номер	02:03:160202:43
Площадь, кв. м	20 075
Адрес	Республика Башкортостан, Архангельский р-н, северо-западнее с. Архангельское
Категория земель.	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

	деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешённое использование	Для размещения и обслуживания полигона твердых бытовых отходов
Описание состояние (износа, устаревания), текущее использование	В соответствии со ст.11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «...земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами...», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Участок используется под полигон ТБО.

Рисунок 3.

Расположение земельного участка



Информация с сайта: <https://egrp365.org/map/?kadnum>

Глава 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Согласно ФСО №7 п.16 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования нежилых помещений исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Архангельском районе, северо-западнее с. Архангельское республики Башкортостан на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Расположение физически позволяет эксплуатировать объект по текущему назначению, не нарушает никаких норм действующего законодательства. Организация полигонов ТБО экономически обоснованно, так как являются единственным способом утилизации твердых бытовых отходов от жизни деятельности людей.

Учитывая сказанное выше, необходимо отметить, что эксплуатация объекта оценки по его текущему назначению соответствует принципам наиболее эффективного использования объекта.

Глава 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. Анализ доступных данных

Была проанализирована информация, имеющаяся в открытом доступе:

- Сайты информационных систем по недвижимости: Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки» (<http://irr.ru/>); Сайт бесплатных объявлений «АВИТО» (<https://www.avito.ru/>); База данных о недвижимости «ЦИАН» (<http://cian.ru/commercial/>).

1. Сайт бесплатных объявлений «АВИТО».

В этом источнике колебание частично связано с изменением ценовой политики самого ресурса. Часть объявлений повторяется по нескольку раз: то есть уникальных объявлений около 90%.

В некоторых подходящих объявлениях не указаны важные характеристики (часть из них): цена и (или) адрес объект.

2. Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки».

В силу различных причин популярность данного ресурса у коммерческих продавцов значительно ниже, чем «АВИТО». В результате было обнаружено несколько десятков объявлений, ни одно из которых не является уникальным.

3. База данных о недвижимости «ЦИАН».

Структурированный поиск по запросу на этом ресурсе является не очень удобным, основном повторяются с информацией с АВИТО, но есть некоторое количество уникальных объявлений.

- Сайты агентств недвижимости. Практически все агентства недвижимости предлагают определенное число объектов. Большая часть предложения объектов на сайтах агентств недвижимости одновременно размещена на сайтах бесплатных объявлений.

5.2. Анализ рынка

5.2.1. 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 оценки²

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Хищнический характер капиталистического производства и финансового капитала стран Запада привел к истощению природных ресурсов этих территорий, к колонизации и разграблению Африки, Латинской Америки, Азии и Австралии. Экспансия капиталов транснациональных корпораций и военное превосходство стран Запада, их борьба за колонии и за ресурсы в двадцатом столетии привели мир к двум жесточайшим истребительным войнам. Сегодня в условиях провала неоколониальной политики и осознания народами мира агрессивной эксплуататорской сути Запада вновь нарастает сопротивление остального мира грабительской политике объединенного Запада, возглавляемого США. Однако Запад уже не является настолько всесильным, чтобы пойти на открытую мировую войну и тогда разжигаются межэтнические и межрелигиозные региональные конфликты, спецслужбы

²<https://statrilt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

ликвидируют или подкупают лидеров. Угрозы компромат и шантаж — те способы, которыми Запад поддерживает своё господство над остальными странами и народами.

Мир вступил в фазу глобальных изменений: с одной стороны Запад не может продолжать развиваться без дальнейшего разграбления остального мира, с другой — остальной мир способен противостоять Западу и может самостоятельно развиваться. В этих условиях неизбежны региональные конфликты, изменения международных связей, изменение международного права, изменение мировых ресурсных, торговых и финансовых потоков, формирование новых глобальных центров влияния.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих, создали в условиях конфликта с Западом и критически высокие риски для отечественной экономики. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические и экономические изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены страны, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Таблица 11.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(в рублях в сопоставимых ценах)

№		2021/2020	2022/2021	
		+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	151455,6	-2,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	+3,2		-1,0
3.	Инвестиции в основной капитал (15,1% от ВВП)	+7,8	22945,4	+5,9

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	январь-февраль 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	-2,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,7
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+10,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- жилых помещений	+24,6	+11,0	-0,2
	- нежилых помещений, т.ч.:	+10,5	-1,8	н.д.
	- промышленных		+10,4	н.д.
	- сельскохозяйственных		-28,8	н.д.
	- административных		+16,6	н.д.
	- торговых и других коммерческих		-2,2	н.д.
	- других (учебн, здравоохран и пр. бюджет)		+8,4	н.д.
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+8,3
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,3
	- железнодорожного транспорта (доля - около 48%):	+4,3	-0,1	+3,5
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-5,2	-6,6
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+10,4
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-7,2
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,4
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+10,8

(в рублях в текущих ценах)

13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:	21/20 г.	январь 22/21 г.	январь 23
	- номинальная	+11,5	+10,8	+12,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	+1,9	+0,6
14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция февраль 23/22 года, %			
	- промышленная		+24,1	-6,1
	- потребительская		+6,5	+11,4

(в рублях в текущих ценах)

		21/20, %	22/21, %
		(в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 п)	
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	+2,6р	-12,6
	- Сельскохозяйственных, рыболовец и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-18,1
	- Строительных (доля - около 2,2%)		в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)		-19,4
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)		-21,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)		+37,5
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		-6,2
	- пищевых продуктов		+59,4
	- одежды		+51,5
	- производство нефтепродуктов		+24,3
	- химические производства		+16,6
	- металлургическое производство		-42,8

	- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование		-9,0
17.	Кредиторская задолженность организаций на конец декабря	+18,8	17,2
	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,8 % от кредиторск
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках на 01.02.23	+19,5	+22,4
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.03.23	+23,9	+9,3
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	+25,1	+16,9
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
20.	Доходы консолидированного бюджета России		+17,7
21.	Международные резервы (ЗВР), на 24.03.23г. : 594,6 млрд. долл. США	+8,3	-1,6
22.	Фонд национального благосостояния на 01.03.23г. : 11,1 трлн. руб. или 147,2 млрд. долл. США (7,4 % от ВВП)	-0,5	-10,6
23.	Государственный внешний долг , на 01.03.23г. 56,8 млрд. долл. США	+5,3	-3,1

	Статьи платежного баланса Российской Федерации (по данным БР) январь — декабрь 2022	млрд. долл США	22/21, %
24.	Счет текущих операций в т.ч.:	227,4	+85,9
25.	- экспорт	628,1	+14,2
26.	- импорт	345,8	-9,0
27.	- баланс первичных и вторичных доходов (превышение доходов к выплате над доходами к получению, в основном в недружественные страны)	-54,9	+14,9
28.	Сальдо финансового счета, включая резервные активы (отток капитала)	223,2	+82,5

Выводы и перспективы российской экономики

Рисунок 4.



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объёмов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года по сравнению с 2021-м ухудшились. Наблюдалось падение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, снижение финансовых результатов организаций -12,6%, в том числе, добывающих полезные ископаемые -19,4%, с другой — рост экспорта товаров и услуг +14,2%

(в составе которых нефтегазовый сектор, около 35%) и общий рост оттока капиталов в 2022 году +82,5%. Это - недоплаченные внутри страны налоги, не ввезенная в страну инвалютная выручка в сумме 223,2 млрд. долл., не приобретенное на эту колоссальную сумму современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения, предприятий ВПК, производства бытовых товаров и т.д.

И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 15,1% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Корее - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках: в 2021 году +19,5%, в 2022 году +22,4%, что говорит об «омертвлении» средств, изъятии их из оборота.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам в 2021, 2022 гг., соответственно: +25,1%, +16,9%) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и падению спроса — с другой.

Руководство страны в целом принимает комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического противостояния, Правительство России способно изменить негативные тенденции в либеральной финансовой политике и использовать все возможности и финансовые резервы для внутренних инвестиций - в развитие отечественной индустрии, в развитие высокотехнологичных отраслей.

Структурная перестройка экономики, требующая значительных средств, времени и внимания государства, отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали самые простые продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке оцениваемого объекта^{3,4,5}

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире.

Особенности системы создания, функционирования и управления ТБО формируются под воздействием как образа жизни населения, так и механизма регулирования. Быстрый рост населения и его сосредоточение в крупных городах и мегаполисах - важнейшие тенденции наступившего столетия. Таким образом, на формирование и утилизацию ТБО на прямую влияет рост численности городского населения и культура сортировки мусора.

В современной России доля населения, проживающего в городах, превышает 70%. Однако концентрация ТБО в крупных городах России в последние годы значительно возросла, прежде всего, в 13 городах - Москве, Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Новосибирске, Казани, Волгограде, Омске, Перми, Ростове-на-Дону, Самаре, Екатеринбурге, Уфе, Челябинске, а также в более чем 20 городах с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. человек.

В российских условиях более эффективным представляется введение комплекса мер, способствующих раздельному сбору отходов и их вторичному использованию. Неиспользуемые отходы - это миллиарды тонн выведенных из хозяйственного оборота безвозвратно теряемых

³ <https://cyberleninka.ru/article/n/ekonomicheskie-aspekty-utilizatsii-tverdyh-bytovykh-othodov-v-gorodkom-hozyaystve-megapolisov?ysclid=lg6htr9emn265252606>

⁴ <https://musor.moscow/blog/jekonomika-zamknutogo-cikla/?ysclid=lg6jatqvp0978493796>

⁵ <https://www.openbusiness.ru/biz/business/obzor-rynka-sbora-i-pererabotki-otkhodov/?ysclid=lg6knck6u9603067049>

материальных ресурсов. На свалках российских мегаполисов можно найти и большое количество драгоценных металлов.

В среднем в России ежегодно образуется около 3,5 млрд. т отходов, 40 млн. т или 16% из которых приходится на так называемые твердые коммунальные (или бытовые) отходы. В настоящее время из этого объема утилизируется 10%, из которых 3% сжигается, 7% поступает в промышленную переработку. Потенциал же переработки ТБО оценивается на сегодняшний день в 14 млн. т. Около 90% (более 35 млн. т мусора) вывозятся на мусорные полигоны с целью захоронения.

Рисунок 5.

Структура отходов в России



Вторичное использование ТБО имеет свои достоинства и недостатки. С одной стороны, это позволяет снизить объёмы потребления первичных ресурсов, способствует развитию замкнутого производственного цикла и рациональному обращению с ресурсами. С другой стороны, ре-циклинг является весьма затратным и технологически сложным способом использования сырья, оказывает дополнительную нагрузку на окружающую среду, что не позволяет его внедрение в значительных масштабах. В долгосрочной перспективе селективный сбор и рециклинг будут способствовать повышению устойчивости городского хозяйства. Следует, отметить, что полный рециклинг (безотходная деятельность) невозможен даже теоретически, поэтому задача управления отходами всегда будет иметь место.

Под полигоны по захоронению ТБО в России ежегодно отчуждается 0,1 тыс. квадратных километров пригодных для использования земель, не считая земель, загрязняемых многочисленными несанкционированными свалками. Кроме того, совместное захоронение различных видов отходов приводит к образованию опасных соединений, которые оказывают неблагоприятное воздействие на экологию и состояние здоровья населения

На формирование эффективной утилизации ТБО оказывает влияние рациональное размещение мусороперерабатывающих предприятий. До сегодняшнего времени проблема утилизации ТБО в преобладающем большинстве случаев решается в основном на местах с использованием собственных полигонов для «захоронения» отходов. Проблема сбора и транспортировки ТБО от источника их образования к месту переработки и утилизации практически не регулируется государством, а увеличение количества отходов и их влияние на окружающую среду создает большие трудности при разработке и реализации территориальной политики утилизации ТБО.

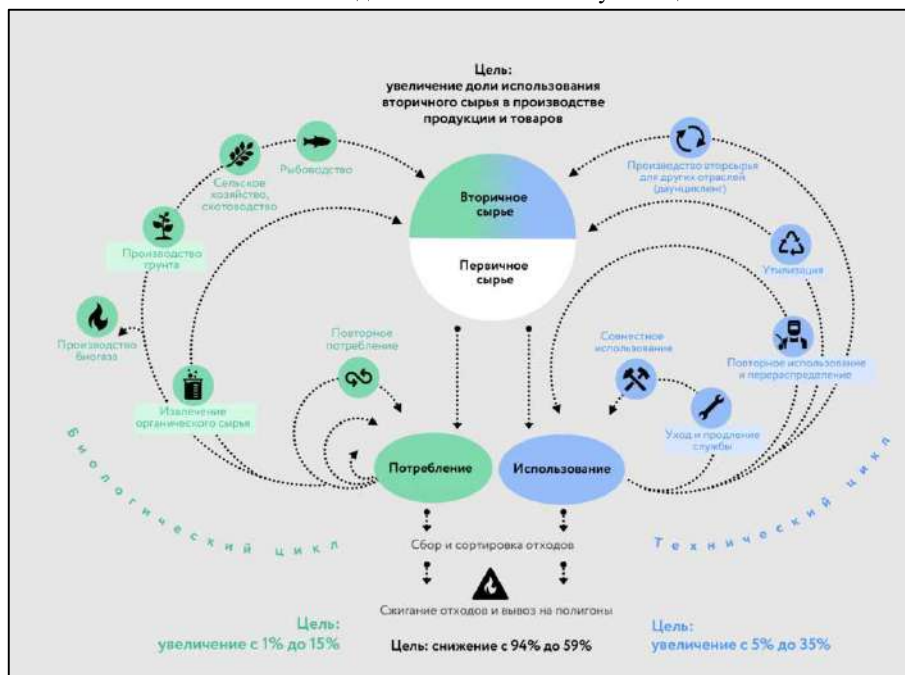
Внесение изменений в управление жизненным циклом продуктов началось в 2019 году с проведения мусорной реформы. Развитие экологических нацпроектов в рамках экономики замкнутого цикла идет при активной государственной поддержке с привлечением бизнеса и населения.

Линейная экономика выстраивает хозяйственные связи на однооборотном использовании продукции. Товар производится, потребляется и выбрасывается в мусорку. Раньше большинство вещей имело органическое происхождение и после утраты потребительской ценности разлагалось, не нанося вреда экологии.

После внедрения в промышленный оборот синтетических материалов продукция часто имеет сложный, многокомпонентный состав. Срок ее естественного распада на составляющие составляет десятки и сотни лет. При этом процесс сопровождается выделением в окружающую среду вредных веществ.

Рисунок 6.

Российская модель экономики замкнутого цикла



В 2022 году был представлен Федеральный проект «Экономика замкнутого цикла». Он задает направление работы на ближайшие годы:

- снижение объёма захоронения отходов с текущих 94% до 59%;
- увеличение перерабатываемой в рамках биологического цикла органики с 1% до 15%;
- повышение доли возврата синтетических материалов в хозяйственный оборот с 5% до 35%.

Федеральный проект предполагает работу по 6 основным направлениям:

1. Сокращение образования отходов. Для реализации этого шага необходимо внедрять новые подходы к конструированию и проектированию дизайна продуктов потребления. Количество отходов и их компонентный состав формируются еще на этапе создания вещи и ее промышленного прототипа. От решения дизайнеров зависит, какие материалы и технологию применит производитель, какой срок использования установят на товар. Конструктивные особенности определяют ремонтпригодность товара и легкость его разбора на составляющие.
2. Строительство или модернизация инфраструктурных объектов вторичной переработки. Раздельный сбор требует изменения структуры обращения с отходами на всех производственных этапах. Идет активная установка специализированных баков с маркировкой, внедрение раздельной транспортировки на предприятия для вторичной переработки. Мусороперерабатывающие компании устанавливают линии сортировки.
3. Стимулирование использования вторичных ресурсов. Правительство поддерживает выстраивание промышленного симбиоза. Осенью 2022 года запущена электронная биржа для продажи вторичного сырья. Она призвана помогать бизнесу искать заказы на приобретение или продажу вторсырья, заключать сделки в рамках расширенной ответственности производителей.
4. Ограничение оборота неэкологичной упаковки. Экологичность упаковки оценивается по ее пригодности к повторному использованию в качестве вторсырья. Федеральный проект ЭЗЦ предполагает переработку 85% всей тары на территории России. Неперерабатываемую тару планируется свести к минимуму, а в дальнейшем — запретить.

5. Создание электронных баз и систем мониторинга перемещения мусора. В рамках мусорной реформы разработаны принципы обращения с отходами производства и потребления. Внедрены автоматизированные информационные системы для ТКО и ОССиГ. Аналогичные программы разрабатываются для промотходов и медотходов.
6. Экопросвещение. Формирование у населения социальной ответственности в отношении ТБО удешевляет процесс его переработки и снижает стоимость ресурсной части продукции. Раздельный сбор помогает отказаться от стадии сортировки на мусороперегрузочных станциях и напрямую отправлять металл, дерево, синтетику, полимеры, электронику компаниям, занимающимся их переработкой.

В заключение отметим, что пока мы наблюдаем переходный этап. Насколько он затянется и как скоро и эффективно будут внедряться правительственные программы зависит от многих факторов. Но утилизация ТБО через полигоны на сегодня достаточно актуальна, пока все еще выделяются новые земли под полигоны и значительная часть ТБО утилизируется именно таким способом.

5.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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 приведённым 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;

Ниже определён сегмент для рынка для объекта оценки.

Таблица 12.
Определение сегментов рынка для объектов оценки.

Наименование объекта оценки	Сегмент рынка	Вторичный рынок
Полигон ТБО, расположенный по адресу: расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, в том числе право собственности на земельный участок: земельный участок: 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.	Сооружения рынка сбора и переработки бытовых отходов	Данный сегмент рынка имеется, хотя и мало развит. На рынке представлены единичные предложения о продаже подобных объектов.

5.2.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Основными бенефициарами рынка сбора и переработки отходов на сегодняшний день являются владельцы мусорных полигонов.

Анализ рынка был сделан оценщиком самостоятельно, по данным публичных ofert, имеющихся на рынке на дату оценки. Как было сказано выше, рынок аналогичных объектов не развит, на дату оценки имеются отдельные предложения о продаже объектов в сегменте рынка переработки, а именно полигонов ТБО.

Таблица 13.
Предложения на рынке

Объект	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Свободные мощности, %	Свободные площади полотна полигона, кв. м	Цена за 1 кв. м свободной площади полигона, руб.	Источник
Объект размещения отходов «Полигон ТБО в Просницком С/П, урочище Шиляево, Кирово-Чепецкого района Кировской области»	464 000	325 000 000	62,08%	288 037	1 128	https://www.avito.ru/moskva/gotovy_biznes/poligon_tbo_2658920763
Полигон промышленных отходов I-IV классов опасности расположенный в 150 км. от г. Уфа	160 000	100 000 000	70,00%	112 000	893	https://alterainvest.ru/ufa/products/detail/372283/

Данных о предложениях аренды полигонов ТБО на дату оценки найдено не было.

5.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости «игроков», которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Таблица 14.
Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до - 40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платёж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования

Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 12%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом её расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения остановок общественного транспорта, магистралей города.
	Окружение	Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, категория земель, также влияет на стоимость недвижимости.
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора может достигать в отдельных случаях 80%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и Объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 10%.
	Износ и остаточный ресурс	Корректировка на состояние объекта (остаточный ресурс) может составлять в зависимости степени износа до 80%
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.

Источник информации: на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ABN Group.

Глава 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО II), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон). Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён 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) платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Согласно п.1 ФСО V, 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.

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 учётом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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 с учётом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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.

Затратный подход - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учётом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой

активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Данный подход недостаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью.

Для расчёта стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход недостаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа. На дату оценки были получены результаты о действительных рыночных данных, что является достаточным для отражения реальной стоимости объекта оценки при расчёте доходным подходом. Поэтому, учитывая ограничения применения затратного подхода, расчёт им не производится.

Для расчёта стоимости арендной ставки.

Затратный подход при оценке арендной ставки может быть использован только как элемент в рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта аренды. На дату оценки были получены результаты о действительных рыночных данных, что является достаточным, для отражения реальной стоимости объекта оценки при расчёте доходным подходом. Поэтому, учитывая ограничения применения затратного подхода, расчёт им не производится.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Проанализировав рынок предлагаемых к продаже типичных объектов недвижимости, Оценщиком было установлено, что в открытом доступе на дату оценки имеется достаточное количество предложений для формирования корректной рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Для расчёта стоимости единого объекта недвижимости

Данный сегмент рынка имеется, хотя и мало развит. На рынке представлены единичные предложения о продаже подобных объектов. Полной и достаточной информации для проведения корректного сравнительного подхода на дату оценки нет, сравнительный подход не применен.

Для расчёта стоимости арендной ставки.

На рынке нет данных о возможных арендных ставках для объектов, подобных оцениваемым. Расчёт сравнительным подходом не произведен.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчётным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путём деления

соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путём дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчётным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчёт модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учёт налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определённого вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путём выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.
- метод обратной капитализации является косвенным методом доходного подхода и определяет рыночный размер арендной платы посредством решения обратной задачи оценки стоимости имущества - от известного значения рыночной стоимости объекта, подлежащего передаче в аренду, необходимо перейти к соответствующей величине арендной ставки. Оценщик полагает корректным классифицировать его как метод доходного подхода, так как порядок его применения соответствует обратному порядку расчётов по методу капитализации:

$$AC = (PC_{00} * KK + OP) / K,$$

- где PC₀₀ - рыночная стоимость объекта оценки;
- KK - коэффициент капитализации;
- OP - операционные расходы, связанные с эксплуатацией объекта;
- K - коэффициент возможной недозагрузки и потери при сборе арендной платы (определяется как разность единицы и поправки на возможные недозагрузку и потери при сборе арендной платы).

Для расчёта стоимости единого объекта недвижимости

На дату оценки были получены результаты о действительных рыночных данных, что является достаточным, для отражения реальной стоимости объекта оценки при расчёте доходным подходом. Поэтому, расчёт доходным подходом производится.

Для расчёта стоимости арендной ставки.

Расчёт произведён методом обратной капитализации

Глава 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

7.1. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Для расчёта стоимости объектов оценки применена методология дисконтирования денежных потоков.

Исходные данные для расчёта.

1. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для определения текущей стоимости будущих доходов, которые принесёт использование объекта оценки и возможная его продажа в конце периода.

Таблица 15.

Расчёт остаточного срока эксплуатации

Наименование	Показатель	Источник информации
Год ввода в эксплуатацию	2016	Справка о балансовых характеристиках объекта оценки.
Факт срок эксплуатации	7	=2023-2006
Проектный объём заполнения полигона, м3	149 225	Так как в Заключении по результатам инженерно-геодезических работ 009-9-ИГДИ-23, выполненное ООО «Граунд-Изыскания, не указан объём заполнения полигона, для расчета принимаются данные, полученные от Заказчика. Объём заполнения полигона составляет 149 225 куб. м. (см. Приложение №1).
Заполнено, м3	28 950	Заключение по результатам инженерно-геодезических работ 009-9-ИГДИ-23, выполненное ООО «Граунд-Изыскания
Остаточный объём полигона, м3	120 275	=149 225 – 28950
Среднее заполнение в год, м3	4 135,7	=28950/7

2. Данный полигон находится в аренде у ООО «Свежий ветер». В соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан устанавливаются предельные тарифы на захоронение ТКО⁶. (Постановление «Об установлении предельных тарифов на захоронение твёрдых бытовых отходов, оказываемое индивидуальным предпринимателем ООО «Свежий ветер». в муниципальном районе Архангельский район», от 30.11.2021 №514). Тарифы и объёмы по годам приведены ниже:

Рисунок 7.

Приложение № 1
к постановлению Государственного
комитета Республики Башкортостан
по тарифам
от 30 ноября 2021 года № 514

Предельные тарифы на захоронение твердых коммунальных отходов,
оказываемое обществом с ограниченной ответственностью «Свежий ветер» в
муниципальном районе Архангельский район Республики Башкортостан

Наименование регулируемой организации	Период действия предельных тарифов	руб./куб. м.	руб./т.
Общество с ограниченной ответственностью «Свежий ветер»	Потребители всех тарифных групп, за исключением потребителей группы «население»* (без НДС)		
	1 с января 2022 года по 30 июня 2022 года	304,33	2341,09
	с 1 июля 2022 года по 31 декабря 2022 года	304,33	2341,09
	с 1 января 2023 года по 30 июня 2023 года	304,33	2341,09
	с 1 июля 2023 года по 31 декабря 2023 года	324,20	2493,94
	с 1 января 2024 года по 30 июня 2024 года	324,20	2493,94
	с 1 июля 2024 года по 31 декабря 2024 года	322,23	2478,74
	с 1 января 2025 года по 30 июня 2025 года	322,23	2478,74
	с 1 июля 2025 года по 31 декабря 2025 года	342,64	2635,78
	с 1 января 2026 года по 30 июня 2026 года	342,64	2635,78
	с 1 июля 2026 года по 31 декабря 2026 года	341,20	2624,73

⁶ <https://tariff.bashkortostan.ru/?ysclid=lgpzq35pu876541952>

Рисунок 8.

3. Планируемый объем обрабатываемых, обезвреживаемых и захораниваемых твердых коммунальных отходов						
Наименование услуги	2022 год тыс. м3.	2023 год тыс. м3.	2024 год тыс. м3	2025 год тыс. м3	2026 год тыс. м3.	Всего, тыс. м3
обработка отходов	-	-	-	-	-	0,00
обезвреживание отходов	-	-	-	-	-	0,00
захоронение отходов	52,54	52,54	52,54	52,54	52,54	262,70

Учитывая оставшийся свободный объём полигона и планируемый объём обрабатываемых отходов, срок эксплуатации составит: $= 149225 - 28950 = 120275 / 52540 = 2,29$.

Таким образом, первые два года планируемый объём обрабатываемых отходов составит 52540 куб. м., на третий год объём будет равен $120275 - 52540 * 2 = 15195$ куб. м.

3. Прочие доходы. Данные о прочих доходах отсутствуют.

4. Данные для расчёта величины налоговых обязательств принимаем по справке от Заказчика, которые за 2022 год составили: $36\,556 + 27\,213 = 63\,769$ руб. (Приложение № 1).

5. Операционные расходы принимаются по данным предоставленным ООО «Табигат» за 2022 год. На дату оценки данные об операционных расходах были получены только от компании ООО «Экоиндустрия», которая арендует полигон в г. Толбазы. Оценщик делает допущение, что компании, действующие в одних экономических условиях, расположенные на территории одного региона – Республика Башкортостан, принадлежащие к одному сегменту рынка – полигоны ТБО, имеют схожие операционные расходы, которые занимают одинаковую долю в потенциально валовом доходе.

Таблица 16.

Расчёт коэффициента операционных расходов

Наименование	Показатель	Источник информации
Тариф на 2022 год, руб./т	826,85	https://tariff.bashkortostan.ru/?ysclid=lgepzq35pu876541952
Масса принятых ТКО тонн в 2022	11 164,61	«Справка о статьях расходов и массе принятых ТКО за 2022 год» от 13.04.2023.
ПВД на 2022	9 231 458	$= 826,85 * 11\,164,61$
ОР 2022	7 743 340,0	«Справка о статьях расходов и массе принятых ТКО за 2022 год» от 13.04.2023.
Коэф операционных расходов	84%	Результат расчёта

6. Ставка дисконтирования определена кумулятивным методом. Расчёт приведён в таблице ниже

Таблица 17.

Расчёт ставки дисконтирования

Безрисковая ставка	9,63%	Безрисковая ставка по доходности ГКО
Надбавка за низкую ликвидность	5,40%	Расчет в таблице ниже
Надбавка за инвестиционный менеджмент	2,00%	Шкала определения величины надбавки за инвестиционный менеджмент (ИМ) в зависимости от типа объекта
Надбавка за риск вложения в недвижимость	4,30%	Расчёт приведён ниже
Ставка дисконтирования	21,33%	

Риск ликвидности рассчитывается по формуле:

$$\Delta_{лик} = \frac{(1 + Y_{ден})^m - 1}{(1 + Y_{ден})^{N+m}} \quad (14)$$

где: $Y_{\text{деп}}$ - ставка депозита (принимается равной безрисковой ставке);
 N - прогнозный период (принимается равным сроку кредита при кредитовании свыше 3-х лет);
 m - срок экспозиции (принимается равным сроку, типичному для срока экспозиции недвижимости данного сегмента).

Таблица 18.
Расчёт надбавка за риск ликвидности

Показатель	Ед. изм.	Значение
$Y_{\text{деп}}$	%	9,63%
N	лет	2,29
m	мес.	9
m	лет	0,750
Надбавка за риск ликвидности $\Delta_{\text{лик}}$		5,40%

Рисунок 9.

16.05.2023 - 23.05.2023							
Дата	Срок до погашения, лет						
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5
<u>23.05.2023</u>	7,65	7,59	7,59	7,64	8,06	8,61	9,63
<u>22.05.2023</u>	7,53	7,49	7,51	7,57	8,03	8,59	9,59
<u>19.05.2023</u>	7,61	7,57	7,58	7,63	8,05	8,58	9,57
<u>18.05.2023</u>	7,65	7,61	7,62	7,67	8,07	8,59	9,58
<u>17.05.2023</u>	7,67	7,64	7,66	7,72	8,12	8,62	9,58
<u>16.05.2023</u>	7,63	7,59	7,60	7,65	8,06	8,58	9,58

Таблица 19.
Надбавка за риск вложения в недвижимость

№	Наименование риска	Баллы									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Секторный риск (риск снижения стоимости и ликвидности в связи с ухудшением экономической ситуации в отрасли, к которой относится объект)			1							
2	Региональный риск (в т.ч. перспективы изъятия ЗУ, изменения градостроительных норм, вероятность возникновения природных и техногенных катастроф и т.п.)		1								
3	Криминогенные риски	1									
4	Социальные риски (риски развития негативного отношения населения к планируемой застройке ЗУ, продолжению дальнейшей эксплуатации объекта в его текущем назначении, проведению запланированных реконструкций и т.п.)					1					
5	Риск недостаточной идентификации объекта при наличии несоответствий в документах (в т.ч. несоответствие разрешенного использования фактическому, несовпадение площадей, адресов и т.п.)	1									
6	Неэффективность арендных отношений (в т.ч. обременение нерыночным долгосрочным договором аренды, низкая заполняемость и иные проблемы, вызванные неэффективным менеджментом)		1								

7	Вероятные небезопасные отклонения в режимах использования объектов (аварии) (в т.ч. при выявлении в процессе осмотра существенного износа инженерных систем, основных конструктивных элементов зданий, наличии невыполненных предписаний надзорных органов, сложности объекта, требующей наличия профессиональной службы эксплуатации и т.п.)					1					
8	Неэффективность эксплуатации объекта (повышенные по сравнению со среднерыночными затраты на эксплуатацию)				1						
9	Ограничение сроков эксплуатации объекта не зависящее от физического состояния строений										1
10	Ограничение использования земельного участка после закрытия объекта										1
	Количество наблюдений	2	2	1	1	2	0	0	0	0	2
	Взвешенный итог (количество баллов × количество наблюдений)	2	4	3	4	10	0	0	0	0	20
	Сумма взвешенных итогов	43									
	Средневзвешенное значение риска, %	4,30%									

Расчёт ДДП представлен ниже.

Таблица 20.

Расчёт стоимости доходным подходом

Показатели	Ед. изм.	Текущий момент	Рассматриваемый период (год)			Постпрогноз-ный период
			1	2	3	
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЁТА						
Тариф, руб.	руб/м3		314,27	323,22	332,44	
Планируемые объёмы	м3		52540,00	52540,00	15195,00	
РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ						
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	руб.		16 511 483,10	16 981 716,10	5 051 349,83	
Прочие доходы	руб.		0%	0%	0%	
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	руб.		16 511 483	16 981 716	5 051 350	
Налоговые обязательства	руб.		63 769	63 769	63 769	
Операционные расходы			13 869 645,8	14 264 641,5	4 243 133,9	
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	руб.		2 578 068	2 653 306	744 447	
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК	руб.		2 578 068	2 653 306	744 447	
Ставка дисконтирования	%	21,33%				
Коэффициент текущей стоимости на конец года			0,824	0,679	0,560	
Текущая стоимость будущих доходов	руб.		2 124 873	1 802 454	416 821	
Текущая стоимость денежного потока	руб.					4 344 147

7.2. Определение величины арендной ставки

Согласно Заданию на оценку, также требуется рассчитать величину арендной платы за объект оценки. Под текущей доходностью понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определённых условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации.

Расчёт рыночной стоимости методом обратной капитализации в рамках доходного подхода определяется по формуле:

$$A_{\text{рын}} = V \times R + OE,$$

Где

$A_{\text{рын}}$ – рыночная арендная плата,

V - рыночная стоимость объекта,

R - коэффициент капитализации,

OE - операционные затраты (которые несёт собственник).

Рыночная стоимость – в качестве рыночной стоимости будет принята величина, рассчитанная в п. 7.1. настоящего отчёта.

Коэффициент капитализации – это величина, преобразующая чистый доход в стоимость объекта оценки. Значение коэффициента капитализации принято на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023». Для расчетов принимается верхнее значение диапазона, так как объект оценки находится в категории «коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации». Скриншот представлен ниже.

Рисунок 10.

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал				
№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,14	0,20

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

Налоговые обязательства -это постоянные расходы, которые несёт собственник. Эксплуатационные расходы, при сдаче в аренду полигона, в типичных договорах аренды перекладываются на арендатора. Данные для расчёта о величине налоговых обязательств принимаем по справке от Заказчика, которые за 2022 год составили 63 769 рублей. (Приложение № 1).

Недозагрузка. Полигоны ТБО являются неотъемлемой и постоянной частью жизнедеятельности людей. Сбор и вывоз ТБО на полигон всегда востребован, поэтому оценщик полагает, что поиск арендатора займёт срок не больше месяца. Тогда недозагрузка составит:

$$1/12 \times 100 = 8,33\%$$

Таблица 21.

Расчёт рыночной арендной платы методом обратной капитализации в рамках доходного подхода

Показатель	Значение показателя
Рыночная стоимость, рублей	4 344 000
Ставка капитализации	20,00%
ЧОД, руб./год	868 800,00
Налоговые обязательства, руб.	63 769,00
ДВД	932 569,00
Недозагрузка, %	8,33
Арендная плата, руб. в год	1 017 000,00
Арендная плата, руб. в месяц	84 750,0

7.3. Согласование результатов

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятная цена оцениваемого объекта.

Так как в настоящем отчёте для расчёта объектов оценки был применён только один доходный подход, то ему и присваивается вес 100%.

Таблица 22.
Согласование результатов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Подходы			Рыночная стоимость с общепринятым округлением
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Полигон ТБО, расположенный по адресу: расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, в том числе право собственности на земельный участок: земельный участок: 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.	Не применялся	Не применялся	4 344 147	4 344 000

Таблица 23.
Согласование результатов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Подходы			Рыночная стоимость, с общепринятым округлением, руб. в год
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Арендная ставка полигона твердых бытовых отходов, расположенного по адресу: расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Архангельский р-н, в том числе право собственности на земельный участок: земельный участок: 02:03:160202:43, площадью 20075 кв. м.	Не применялся	Не применялся	1 017 000	1 017 000

Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

8.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 24.

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	- Заказчик - ООО «Граунд-Изыскания» (ИНН 0278216980, адрес: 450006, РБ, г. Уфа, ул. Пархоменко, д.133/1, оф.309, тел. 8-937-933-9659)

*в приложении представлена подтверждающая информация

8.2. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый Кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
6. Стандарты и правила Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №55-1/2022 от 01 декабря 2022 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.
7. Справочные данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

8.3. Перечень приложений

№	Наименование
1	Фото и документы от Заказчика
2	Информация от ООО «Граунд-Изыскания»
3	Документы оценщика

ПРИЛОЖЕНИЯ









**Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«ГРАУНД-ИЗЫСКАНИЯ»
г. Уфа**

Экз. №1

**«Полигон ТБО в с. Архангельское Архангельского района
Республики Башкортостан»**

**Отчет по результатам инженерно-геодезических работ
Том 1**

009-9-ИГДИ-23

2023 г.



ГРАУНД-ИЗЫСКАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью
«ГРАУНД-ИЗЫСКАНИЯ»

Юридический адрес: 450006, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Пархоменко, д. 133/1 оф. 3.9, тел./факс (347) 272-46-46
сайт граунд-изыскания.рф e-mail: ground.iz@mail.ru

ИНН 0278216980, КПП 027801001, р/с № 40702810229340001548 Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК»

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«ГРАУНД-ИЗЫСКАНИЯ»
г. Уфа

Экз. №1

«Полигон ТБО в с. Архангельское Архангельского района
Республики Башкортостан»

Отчет по результатам инженерно-геодезических работ
Том 1

009-9-ИГДИ-23



Зам. директора

О. Н. Королев

Уфа-2023

Инд.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

										2

1. Введение

Осмотр и натурные измерения (геодезические работы) по объекту: «Полигон ТБО в с. Архангельское Архангельского района Республики Башкортостан» выполнены отделом инженерных изысканий ООО «Граунд-Изыскания» 20 марта 2023 г..

При проведении осмотра и работ по геодезической съемке полигона ТБО была проведена фотофиксация тела полигона (фотоматериалы в приложении 3).

Участок работ располагается в 3,5 км к северо-западу от центра с. Архангельское в Архангельском районе Республики Башкортостан. Обзорная схема изысканий представлена на странице 14.

Геодезические работы выполнены в соответствии со Свидетельством о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (СРО) № 01-И-№2298, выдано АИИС, без ограничения срока от 20.01.2015 г. Копия свидетельства СРО представлена в Приложении 2. Копия выписки из реестра СРО представлена в приложении 7.

Кадастровый номер земельного участка территории изысканий, согласно публичной кадастровой карты Росреестра <https://pkk.rosreestr.ru/>: 02:03:160202:43.

Земельный участок предоставлен для размещения и эксплуатации полигона твердых бытовых отходов с. Архангельское Архангельского района Республики Башкортостан.

Задачей проводимых работ являлось получение крупномасштабной топографо-геодезической съёмки и подсчета с наименьшей погрешностью фактического объема и размеров тела полигона твердых бытовых отходов в с. Архангельское Республики Башкортостан.

Термины и определения:

Дневная поверхность — в геологии условное обозначение поверхности современного рельефа (поверхности земли).

Надвиг — метод укладки ТБО на полигонах [9].

Высота надвига (высота складирования ТБО) — Расстояние от поверхности земли (дневной поверхности) до бровки (верхней площадки) навала захороненных твердых бытовых отходов методом «надвига».

Полевые работы проводились 20 марта 2023 г.

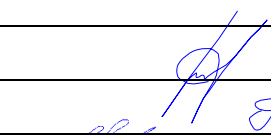
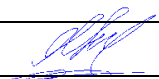
Камеральные работы выполнялись с 21 по 31 марта 2023 г.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв.№	Дневная поверхность — в геологии условное обозначение поверхности современного рельефа (поверхности земли). Надвиг — метод укладки ТБО на полигонах [9]. Высота надвига (высота складирования ТБО) — Расстояние от поверхности земли (дневной поверхности) до бровки (верхней площадки) навала захороненных твердых бытовых отходов методом «надвига». Полевые работы проводились 20 марта 2023 г. Камеральные работы выполнялись с 21 по 31 марта 2023 г.					
			009-9-ИГДИ-22					
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недоп.	Подпись	Дата

Таблица 1.1 - Состав исполнителей работ

Наименование выполненных работ	Фамилия И. О.	Должность
Методическое руководство полевыми работами, приемка материалов и проверка отчета	Королев О. Н.	Зам. директора
Полевые работы	Якутчик П. А.	Инженер-топограф
Организация и ликвидация работ	Якутчик П. А.	Инженер-топограф
Камеральная обработка материалов. Составление отчета.	Трофимов А. Н.	Инженер-топограф

Таблица 1.2 - Подписи исполнителей работ

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Зам. директора	Королев О.Н.	
Инженер-топограф	Трофимов А. Н.	
Инженер-топограф	Якутчик П. А.	

Перечень геодезических приборов использованных при производстве инженерно-геодезических изысканий приведен в таблице 1.3. Информация о поверках приборов приведена в текстовом приложении 6.

Таблица 1.3. Перечень геодезических приборов и оборудования.

Тип прибора	Наименование прибора	Номер прибора	Применение
GPS-приемник	PrinCE i50	№ 3277611	Создание (сгущение) съемочной сети в качестве ровера, топографическая съемка
GPS-приемник	PrinCe i50	№ 3291706	Создание (сгущение) съемочной сети в качестве базы, топографическая съемка

Требования к составу, методам и точности измерений приняты в соответствии с действующими нормативными документами.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-22

2. Физико-географические условия района работ и техногенные факторы

Местом производства работ является земельный участок в 3,6 км к северо-западу от центра с. Архангельское в Архангельском районе Республики Башкортостан.

Территория района производства работ в геоморфологическом отношении, принадлежит к водоразделу рек Инзер и Аскын Прибельской холмисто-увалистой равнины, для которой характерен эрозионно-аккумулятивный тип рельефа. Сглаженность водораздельных пространств обусловлена здесь развитием сравнительно мягких пород Уфимского яруса, часто покрытых глинистыми отложениями общесыртовой свиты.

Земельный участок, на котором располагается объект, имеет две сложные геометрические фигуры в форме трапецеидальной насыпи (1 и 2 очередь, см. Приложение А). Территория объекта огорожена сетчатым забором, на которой имеются технологические и административно-бытовые постройки. Территория земельного участка отведена под полигон твердых бытовых отходов в 3 очереди [11].

Рельеф участка изысканий спланированный, спокойный. Перепад абсолютных отметок дневной поверхности колеблется от 135,93 до 138,37 м. Наблюдается основной уклон в юго-западном направлении. Водных объектов на участке работ нет.

В большей части территорию производства работ занимает тело полигона ТБО первой и второй очереди.

В геологическом строении территории участвуют отложения четвертичного возраста. В тектоническом отношении участок расположен на восточной окраине Восточно-Европейской (Русской) платформы.

При рекогносцировочном обследовании внешние формы геологических и инженерно-геологических процессов (карст, оползни и др.) на участке работ и вблизи не обнаружены. Опасных природных явлений и процессов на участке работ не наблюдается.

Климат. Территория относится к умеренной климатической зоне с атлантико-континентальным климатом средних широт Приуралья. Термический режим воздуха обуславливается, в основном, радиационным балансом и адвекцией тепла и холода. Климат характеризуется умеренно-теплым летом, холодной зимой, с устойчивым снежным покровом, и хорошо выраженными переходными сезонами года весны и осени.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	009-9-ИГДИ-22						Лист
									4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недоп.	Подпись	Дата	

Январь – самый холодный месяц года с многолетней среднемесячной температурой воздуха $-14,7^{\circ}\text{C}$. Абсолютный минимум температуры приходится на январь и составляет -48°C . Самый жаркий месяц в году - июль, многолетняя среднемесячная температура которого $+18,4^{\circ}\text{C}$. Абсолютный максимум температур июля $+39,0^{\circ}\text{C}$.

Согласно СП 131.13330.2012 [3] район изыскательских работ относится к климатическому подрайону IV. Поправочный коэффициент рассеивания с учетом рельефа равен 1. Коэффициент температурной стратификации атмосферы равен 160.

Ветровой режим приземного слоя в районе работ в значительной степени зависит от рельефа местности. Повторяемость южных и юго-западных ветров составляет 14-44%, а северных и северо-западных 6-22%.

Средняя годовая скорость ветра равна 3,3 м/с, преобладают слабые ветра. В летние месяцы отмечается уменьшение скорости ветра, для августа характерна минимальная средняя месячная скорость (2,5 м/с). Холодный период является наиболее ветреным, когда скорости ветра находятся в пределах 3,4-3,7 м/с. При наличии снега сильные ветры сопровождаются метелями.

Количество и распределение осадков зависит от направления и перемещения влагосодержащих масс воздуха. При преобладании западно-восточного переноса из-за барьерного эффекта Уральских гор, повышается активность атмосферных фронтов, приводящее к выпадению большого количества осадков.

Участок расположен в зоне достаточного увлажнения. За год в районе в среднем выпадает от 533 мм до 789 мм осадков. В среднем за год твердые осадки (снег, снежная и ледяная крупа, снежные зерна) составляют 35% общего количества, жидкие (все виды дождя) 52%, смешанные (мокрый снег, снег с дождем, ледяной дождь и др.) 13%. Наибольшее количество влаги получается преимущественно за счет продолжительных дождей. Максимальное число дней с осадками 5, 10, 20 и 30 мм падает на летние месяцы (июнь и июль).

В среднем за год бывает 164 дня со снежным покровом. Средняя дата появления снега – 24 октября, а сход – 20 апреля.

Устойчивый снежный покров устанавливается в середине второй декады ноября. К концу зимы (к середине марта) снежный покров достигает высоты 60 см. Окончательный снежный покров сходит во второй декаде апреля. Почва промерзает на глубину в среднем 150-170 см. Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов согласно п. 2.27 СНиП 2.02.01-83* (СП 22.13330.2016) составляет 161 см.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									5
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недоп.	Подпись	Дата	

009-9-ИГДИ-22

3. Топографо-геодезическая изученность района работ

Обзорная карта и ситуационный план работ были получены с Интернет-ресурсов, находящихся в свободном доступе. На район производства работ имеется топографическая карта М 1:100000.

Заказчиком был предоставлен:

- проектная документация, выполненная ГУП «НИИ БЖД РБ» «Полигон твердых бытовых отходов в с. Архангельское Архангельского района РБ», Шифр 020-2005-ПЗ, г. Уфа, 2005 г. [11];

- отчет об инженерно-геодезических изысканиях, выполненные ООО «Стройизыскания» в 2005 году, заказ 0401 [12].

Вышеперечисленные данные были использованы при выполнении инженерно - геодезических работ и составлении отчета.

Геодезическая сеть развита хорошо.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-22

4. Сведения о методике и технологии выполненных работ

Все предусмотренные инженерно-геодезические работы выполнены в порядке, установленном действующими законодательными и нормативными актами РФ в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 [1], СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства» [2].

При производстве работ соблюдались требования нормативно-технических документов Федеральной службы геодезии и картографии России, регламентирующие геодезическую и картографическую деятельность в соответствии с Федеральным законом «О геодезии и картографии».

Инженерно-геодезические работы были выполнены в три этапа:

1. Подготовительные работы:
 - а) сбор исходных данных;
 - б) получение картографических и др. материалов.
2. Полевые работы:
 - а) развитие съемочных геодезических сетей
 - б) осмотр и топографическая съемка масштаба М 1:500.
3. Камеральные работы:
 - а) составление ситуационного плана;
 - б) составление топографического плана М 1:500 с сечением рельефа через 0.5м;
 - г) производство расчетов параметров тела полигона ТБО;
 - д) составление отчета.

Планово-высотное обоснование создано с использованием двухчастотных геодезических спутниковых приемников навигационной системы GPS. ГЛОНАСС методом построения опорной сети. В построении опорной сети использовались координаты пунктов Государственной геодезической сети (ГГС). Работы производились в системе координат МСК-02 и Балтийской системе высот.

Планово-высотное обоснование создавалось спутниковой навигационной системой PrinCE i50. Копии свидетельств о поверке приведены в текстовом приложении 6.

При создании ПВО учитывались взаимная видимость геодезических знаков, их последующая сохранность до начала строительных работ, а также качество приема сигнала GPS- и Глонасс-спутников и расположение GPS-базы относительно

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-22

координируемых реперов (возможность прохождения сигнала от радиомодема базы при съемке методом RTK).

Базовый приемник устанавливался на пунктах геодезической сети таким образом, чтобы при измерениях образовывался полигон. Прием спутниковых сигналов осуществлялся подвижным приемником одним приемом по 1 часу на каждом исходном пункте (5 шт.). Развитие планово-высотного обоснования выполнено методом построения сети.

Съемка пунктов триангуляции и опорных пунктов сгущения сети проводилась в статическом режиме, а также в режиме RTK. в течение 30-40 минут на каждом пункте, а в случаях наличия помех прохождения спутниковых радиосигналов (кроны деревьев, сигнальное строение пунктов ГУГК) до 3 часов. Съемка производилась одновременно базовой станцией GPS и роверным приемником. Количество наблюдаемых спутников - не менее 5, PDOP не более 6. Планово-высотная привязка была осуществлена с 5 пунктов ГГС.

Обработка измерений производилась в программе «CHC Data» и во внутреннем программном обеспечении контроллера «Trimble Access». После окончания определений на ПК производилось совместное уравнивание сети в системе координат с последующей локализацией в МСК-02 и Балтийскую систему высот.

Топографическая съемка в масштабе 1:500 с высотой сечения рельефа 0.5 м производилась с инициализацией на точку планово-высотного обоснования (База) и выполнена спутниковой навигационной системой PrinCE i50. Перед началом работ на участке проводился детальный осмотр местности (полигона ТБО), определялся характер рельефа. выяснялось положение ранее заложенных геодезических пунктов. Съемка ситуации производилась путем набора пикетов по характерным участкам рельефа и ситуации и записью результатов измерений на электронный накопитель контроллера. Максимальные расстояния между съёмочными точками (пикетами) в масштабе 1:500 при высоте сечения рельефа 0.5 м не превышают допустимого и составляют 20 м. Количество пикетов, определенных при высотной съемке достаточно для полного отражения рельефа и ситуации местности на планах.

Дополнительно в процессе съемки велся абрисный журнал с нанесением всех номеров снимаемых пикетов. Для более детального контроля и отображения точек местности на топографическом плане использовалась система кодов контроллера, разработанная сотрудниками отдела геодезии ООО «Граунд-Изыскания».

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№							Лист
									8
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-22

5. Результаты геодезических работ

Результатами инженерно-геодезических изысканий являются:

- окончательная обработка полевых материалов и данных с оценкой точности полученных результатов и необходимой для подсчета параметров тела полигона ТБО;
- составление и передача заказчику технического отчета с необходимыми приложениями по результатам инженерно-геодезических работ.

Технический отчет составлен на бумажном носителе в 2-х экземплярах и в электронном виде (CD-R) в 1 экземпляре.

Камеральные работы выполнены камеральной группой отдела инженерных изысканий с использованием комплекса «CHC Data», Acad Topoplan, Microsoft Office 2007, ПО Land Star 7 и «AutoCAD 2020» в ноябре 2022 г. По результатам полевых работ были проведены следующие камеральные работы:

- а) сбор дополнительных данных, получение картографических материалов;
- б) вычисление координат и высот пунктов планово-высотного обоснования;
- в) создание цифровой модели местности в программном комплексе Acad Topoplan;
- г) обработка цифровой модели местности и составление топографического плана тела ТБО в цифровом виде М 1:500;
- д) расчет объема тела ТБО методом построения треугольников в программном обеспечении Land Star 7. (Расчетная часть в приложении Б).
- е) оформление технического отчета с составлением приложений.

Обработка результатов топографической съемки производилась в программном комплексе «CHC Data».

Графические материалы выдаются в системе координат МСК-02 и Балтийской системе высот 1977 г. При составлении инженерно-топографического плана ситуация и рельеф местности, подземные и наземные сооружения изображены условными знаками в соответствии с требованиями государственных стандартов. Полученный инженерно-топографический план проверен на предмет соответствия действующих НТД.

Пояснительная записка, графические и текстовые приложения переплетаются в отчет на бумажных носителях и выдаётся Заказчику выдается второй экземпляр отчета, первый экземпляр отчета хранится в техническом архиве ООО «Граунд-Изыскания». Электронная версия отчета хранится на сервере отдела оформления и также выдается Заказчику на жестком носителе (CD-R).

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№							Лист
									9
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-22

6. Сведения о контроле качества и приемки работ

Контроль качества полевых и камеральных работ, а также соблюдение правил техники безопасности осуществлял заместитель директора Королев О. Н.

При контроле проверялось:

- выполнения требований задания и методики производства работ;
- полноты топографического плана и точности съемочного обоснования;
- правильности организации работ и использования инструментов;
- соблюдения правил техники безопасности.

По завершению полевых работ был проведен их контроль и приемка (см.приложение 5). Оценка точности и качества выполненных работ проводилась инструментально с набором контрольных пикетов и контрольных промеров.

Для удобства использовался метод вычисления средней погрешности как среднеарифметическое из модулей погрешности при контрольных замерах.

Средние погрешности определения планового положения предметов и контуров местности с четкими, легко распознаваемыми очертаниями (границами) относительно ближайших пунктов (точек) геодезической основы не превышают допустимых норм согласно СП 47.13330.2016 [1], п. п. 5.1.17-5.1.18.

Полученный инженерно-топографический план проверен на предмет соответствия действующим нормативно-техническим документам.

При этом исполнительский оригинал топографического плана визуально сличен с местностью на предмет выявления пропусков элементов ситуации и рельефа, проверен в отношении правильности применения условных знаков при отображении элементов рельефа и ситуации.

Результаты полевого контроля (копии) и приемки работ отображены в актах (Приложение 4 и 5), которые хранятся в архиве.

7. Заключение

Топографо-геодезические работы по объекту: «Полигон ТБО в с. Архангельское Архангельского района Республики Башкортостан» были выполнены в соответствии с приведенной ниже основной нормативной документацией.

Результаты вычислений на 20.03.2023 г.:

Объём тела полигона над дневной поверхностью, 1 очередь, м³ ~10 050*
Объём тела полигона над дневной поверхностью, 2 очередь, м³ 8 365*

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№							Лист
									10
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-22

Объем котлованов 1 и 2 очереди (см. лист 34 [11]), м³	10 536
Общий объем захороненных отходов, м³	~28 950*
Средняя высота надвига полигона ТБО, 1 очередь, м	2,41
Средняя высота надвига полигона ТБО, 2 очередь, м	2,58
Площадь (Sднев), занимаемая телом полигоном, м²	10 941

**погрешность объема может составлять не более ± 0,2м×Sднев.*

Настоящий отчёт выпущен в двух экземплярах, из которых со второй экземпляр направлен Заказчику. Первый экземпляр отчета хранится в архиве ООО «Граунд-Изыскания».

8. Используемые документы и материалы

- 1. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения СП 47.13330.2016. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96.
- 2. Инженерно-геодезические изыскания для строительства. СП 11-104-97.
- 3. СП 131.13330.2012. Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99. М.: Минрегион России, 2012.
- 4. Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. ГКИНП-02-033-82. Москва. «Недра».1982 г.
- 5. Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. Москва. «Недра». 1989 г.
- 6. Инструкция о порядке контроля и приемки топографических, геодезических и картографических работ. ГКИНП (ГНТА) -17-004-99. Москва. «Недра». 1999 г.
- 7. Правила по технике безопасности на топографо-геодезических работах ПТБ-88. Москва. «Недра». 1988 г.
- 8. Требования безопасности труда при эксплуатации топографо - геодезической техники и методы их контроля. РД БГЕИ 36-01. Москва. ЦНИИГАиК. 2001 г.
- 9. Инструкция по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для твердых бытовых отходов. М., 1998 г.
- 10. Инструкция по производству маркшейдерских работ. РД 07-603-03.
- 11. Проект. ГУП «НИИ БЖД РБ» «Полигон твердых бытовых отходов в с.Архангельское Архангельского района РБ». 020-2005. г. Уфа, 2005 г.
- 12. Отчет об инженерно-геодезических изысканиях, выполненные ООО «Стройизыскания» в 2005 году, заказ 0401.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	техники и методы их контроля. РД БГЕИ 36-01. Москва. ЦНИИГАиК. 2001 г.							
			9. Инструкция по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для твердых бытовых отходов. М., 1998 г.							
			10. Инструкция по производству маркшейдерских работ. РД 07-603-03.							
Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	11. Проект. ГУП «НИИ БЖД РБ» «Полигон твердых бытовых отходов в с.Архангельское Архангельского района РБ». 020-2005. г. Уфа, 2005 г.							
			12. Отчет об инженерно-геодезических изысканиях, выполненные ООО «Стройизыскания» в 2005 году, заказ 0401.							
									009-9-ИГДИ-22	Лист
										11
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

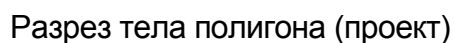
9. Обзорная схема района работ

«Полигон ТБО в с. Архангельское Архангельского района
Республики Башкортостан»



Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-23	Лист
							12



Лист
13

ВЫВОД:

Рабочий проект «Полигон твердых бытовых отходов в с. Архангельское Архангельского района РБ» соответствует требованиям нормативных технических документов и результатам инженерных изысканий, которые также соответствуют требованиям нормативных технических документов, и рекомендуется к утверждению со следующими основными технико-экономическими показателями:

– количество очередей заполнения	– 3 очереди
– максимальная высота в уплотненном состоянии	– 11,75 м
– фактическая вместимость полигона отходов в уплотненном состоянии, всего:	– 52,455 тыс.м ³
в том числе, I очередь	– 19,204 тыс.м ³
– общая вместимость полигона с учетом изолирующих слоев, всего:	– 59,618 тыс.м ³
в том числе, I очередь	– 21,770 тыс.м ³
– срок эксплуатации полигона, всего:	– 17 лет,
в том числе, I очередь	– 6 лет
– общая стоимость строительства в ценах 2001 г. (без НДС)	– 2876,47 тыс. руб.
в том числе: СМР	– 2058,48 тыс. руб.
оборудование	– 324,93 тыс. руб.
прочие затраты	– 493,06 тыс. руб.

Выкопировка из заключения Госэкспертизы №Э-114/06(п) от 12.09.2006 г.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-23	Лист
							14

Приложение 2
(обязательное)

Лист 1

Саморегулируемая организация,
основанная на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания
**Некоммерческое партнерство содействия развитию инженерно-изыскательской
отрасли «Ассоциация Инженерные изыскания в строительстве» («АИИС»)**
105187, г. Москва, Окружной проезд, д. 18, <http://www.oaiis.ru>
регистрационный номер в государственном реестре
саморегулируемых организаций СРО-И-001-28042009

г. Москва

«20» января 2015 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов капитального строительства
№ 01-И-№2298

Выдано члену саморегулируемой организации: Общество

с ограниченной ответственностью «Граунд-Изыскания»

(полное и сокращенное наименование юридического лица, фамилия, имя отчество индивидуального предпринимателя,

(ООО «Граунд-Изыскания»)

место жительства, дата рождения индивидуального предпринимателя)

ОГРН 1140280068983 ИНН 0278216980

РФ, 450006, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Пархоменко, д. 133/1

(адрес местонахождения организации)

Основание выдачи Свидетельства: решение Координационного совета «АИИС»
(Протокол № 174 от 20.01.2015 г.)

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в
приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на
безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с «20» января 2015 г.

Свидетельство без Приложения не действительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

Президент Координационного совета

М. И. Богданов

Исполнительный директор

А. В. Матросова

Регистрационный номер: АИИС И- 01- 2298- 20012015



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

009-9-ИГДИ-23

Лист

15

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Свидетельству о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
от «20» января 2015 г. № 01-И-№2298

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии), и о допуске к которым член Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство содействия развитию инженерно-изыскательской отрасли «Ассоциация инженерные изыскания в строительстве» Общество с ограниченной ответственностью «Граунд-Изыскания» имеет Свидетельство

№	Наименование вида работ
1.	1. Работы в составе инженерно-геодезических изысканий 1.1. Создание опорных геодезических сетей 1.2. Геодезические наблюдения за деформациями и осадками зданий и сооружений, движениями земной поверхности и опасными природными процессами 1.3. Создание и обновление инженерно-топографических планов в масштабах 1:200 - 1:5000, в том числе в цифровой форме, съемка подземных коммуникаций и сооружений 1.4. Трассирование линейных объектов 1.5. Инженерно-гидрографические работы 1.6. Специальные геодезические и топографические работы при строительстве и реконструкции зданий и сооружений
2.	2. Работы в составе инженерно-геологических изысканий 2.1. Инженерно-геологическая съемка в масштабах 1:500 - 1:25000 2.2. Проходка горных выработок с их опробованием, лабораторные исследования физико-механических свойств грунтов и химических свойств проб подземных вод 2.3. Изучение опасных геологических и инженерно-геологических процессов с разработкой рекомендаций по инженерной защите территории 2.4. Гидрогеологические исследования 2.5. Инженерно-геофизические исследования 2.6. Инженерно-геокриологические исследования 2.7. Сейсмологические и сейсмотектонические исследования территории, сейсмическое микрорайонирование
3.	3. Работы в составе инженерно-гидрометеорологических изысканий 3.1. Метеорологические наблюдения и изучение гидрологического режима водных объектов 3.2. Изучение опасных гидрометеорологических процессов и явлений с расчетами их характеристик 3.3. Изучение русловых процессов водных объектов, деформаций и переработки берегов 3.4. Исследования ледового режима водных объектов
4.	4. Работы в составе инженерно-экологических изысканий 4.1. Инженерно-экологическая съемка территории 4.2. Исследования химического загрязнения почвогрунтов, поверхностных и подземных вод, атмосферного воздуха, источников загрязнения 4.3. Лабораторные химико-аналитические и газохимические исследования образцов и проб почвогрунтов и воды 4.4. Исследования и оценка физических воздействий и радиационной обстановки на территории
5.	5. Работы в составе инженерно-геотехнических изысканий. (Выполняются в составе инженерно-геологических изысканий или отдельно на изученной в инженерно-геологическом отношении территории под отдельные здания и сооружения)

Регистрационный номер: АИИС И- 01- 2298- 20012015

см. на обороте

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата

009-9-ИГДИ-23

Лист

16

ИЗДАТЕЛЬСТВО «НАУКА» МОСКВА



6.	6. Обследование состояния грунтов основания зданий и сооружений
----	---

которых по одному договору не превышает (составляет) Х Х Х Х Х Х Х Х Х Х Х Х Х Х
(стоимость работ)

М. И. Богданов

A. В. Матросова

Регистрационный номер: АИИС И- 01- 2298- 20012015

Взам. инв. №

Подп. и дата

ИНВ.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

009-9-ИГДИ-23

Лист

17

Приложение 3
Фотоматериалы



Вид на полигон 1 очередь



Вид на полигон 2 очередь

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-23	Лист
							18



Вид на въезд полигона



Территория «надвига» на 2 очереди полигона ТКО

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-23	Лист
							19



Вид сверху. 2 очередь



Восточная сторона. 2 очередь

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-23	Лист
							20



Вид сверху на север. 2 очередь



Северная сторона полигона

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-23	Лист
							21

Приложение 4

(обязательное)

АКТ**камеральной приемки завершенных топографо-геодезических работ**

«31» марта 2023 г.

Мы, нижеподписавшиеся, инженер-топограф Трофимов А. Н. и зам. директора ООО «Граунд-Изыскания» Королев О. Н. составили настоящий акт в том, что первый сдал, а второй принял завершенные топографо-геодезические работы, выполненные по объекту: «Полигон ТБО в с. Архангельское Архангельского района Республики Башкортостан» по заданию от 20 марта 2023 г.

Виды, объемы и качество работ

№ п/п	Наименование работ	Единицы измерения	Объемы работ	Качество работ
1	Создание топографических планов М 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м	га	1,2	хорошо

По выполненным работам представлена следующая документация:

№ п/п	Наименование работ	Количество листов	Количество экземпляров
1.	Технический отчет	29	2
2.	Топографический план в масштабе М°1:500 с сечением рельефа через 0,5м	1	2
3.	Расчетная часть	4	2

Заключение о соответствии выполненных работ требованиям действующих инструкций и наставлений к заданию:

Топографическая съёмка соответствует требованиям действующих нормативных актов и инструкций.

Общая техническая оценка выполненных работ: Хорошо

Сдал  / Трофимов А. Н. /Принял  /Королев О. Н./

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-23	Лист
							22

Приложение 5

Акт полевого контроля и приемки топографо-геодезических работ

20.03.2023 г.

с. Архангельское

1. Объект: «Топографическая съемка тела полигона ТБО в с. Архангельское в Архангельском районе Республики Башкортостан»

2. Стадия проектирования – ПД, РД.

3. Полевой контроль произведен, согласно требований инструкции ГКИНП (ГНТА) 17-004-99, зам. директора Королевым О. Н. в присутствии геодезиста Якутчика П. А.

Работы выполнены в марте 2023 года геодезической бригадой в составе: инженера-топографа Якутчика П. А.

4. Организация и производство полевых и камеральных работ

Границы выполненных топографо-геодезических работ соответствуют техническому заданию.

5. Техническое оснащение — бригада обеспечена транспортом и комплектом геодезического оборудования: спутниковой навигационной системой PrinCE i50, прошедшими метрологический контроль, электронной рулеткой «DISTO».

6. Замечания и предложения по выполненным работам

Контроль выполнен по съемке масштаба 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м.

Полнота съемки проверена способом обхода и визуального сличения плана с местностью. Пропусков ситуации не обнаружено.

Точность съемки проверена набором контрольных пикетов. Инструментальный контроль выполнен с трех станции

Отклонения контрольных точек в плановом положении от 0 до 3 см составляют 85% пикетов, от 3 до 8 см -15%.

Высоты контрольных пикетов расходятся с планом не более 1 см в 90% случаев, не более 3 см в 10% случаев, что укладывается в допуски инструкции по топографическим съемкам в масштабах 1:500.

Съемка подземных и надземных инженерных коммуникаций выполнена в полном объеме согласно техническому заданию заказчика.

Полнота съемки и технические характеристики инженерных коммуникаций согласованы с эксплуатирующими их службами.

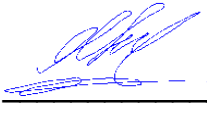
Топографические планы составлены технически верно и оформлены согласно техническому заданию заказчика.

Абрисы и схемы ходов в журналах оформлены технически грамотно, номера пикетов соответствуют ситуации.

7. Оценка качества работ

Работы выполнены в соответствии с заданием заказчика, требованиям СП 47.13330.2016, СП 11-104-97 и принимаются с оценкой «удовлетворительно».

Полевой контроль произвел: Зам. директора  О. Н. Королев

Принял инженер-геодезист  П. А. Якутчик

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Лист
						009-9-ИГДИ-23	23

Приложение 6
Свидетельство о поверке

Лист 1

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Сведения о результатах поверки СИ	
Регистрационный номер типа СИ	75443-19
Тип СИ	RtнCe i50
Наименование типа СИ	Аппаратура геодезическая спутниковая
Заводской номер СИ	3291706
Модификация СИ	RtнCe i50
Сведения о поверке	
Наименование организации-поверителя	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВТОПРОГРЕСС-М"(ООО "АВТОПРОГРЕСС-М")
Условный шифр знака поверки	АЦМ
Владелец СИ	ООО "МИГ"
Тип поверки	Вторичная
Дата поверки СИ	15.01.2023
Поверка действительна до	14.01.2024
Наименование документа, на основании которого выполнена поверка	МП АПМ 110-18
СИ пригодно	Да
Номер свидетельства	С-АЦМ/15-01-2021/30196581
Знак поверки в паспорте	Нет
Знак поверки на СИ	Нет
Средства поверки	
Этапоны единицы величины	
3.2. АЦМ.0083.2017; Рабочий эталон единицы длины 3 разряда в диапазоне значений от 0 до 50 м	
Средства измерений, применяемые в качестве эталоны	
40890.09.2Р.00102977; 40890-09; Тахеометры электронные; Leica TS30, Leica TM30; 364046; 2012; 2Р; Эталон 2-го разряда; Приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 29.12.2018 г. № 2831	
Доп. сведения	
Поверка в сокращенном объеме	Нет

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Сведения о результатах поверки СИ	
Регистрационный номер типа СИ	75443-19
Тип СИ	RtmCe i50
Наименование типа СИ	Аппаратура геодезическая спутниковая
Заводской номер СИ	3277611
Модификация СИ	RtmCe i50
Сведения о поверке	
Наименование организации-поверителя	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВТОПРОГРЕСС-М"(ООО "АВТОПРОГРЕСС-М")
Условный шифр знака поверки	АЦМ
Владелец СИ	ООО "МИГ"
Тип поверки	Вторичная
Дата поверки СИ	15.01.2023
Поверка действительна до	14.01.2024
Наименование документа, на основании которого выполнена поверка	МП АПМ 110-18
СИ пригодно	Да
Номер свидетельства	С-АЦМ/15-01-2021/30197534
Знак поверки в паспорте	Нет
Знак поверки на СИ	Нет
Средства поверки	
Эталоны единиц величины	
3.2. АЦМ.0083.2017; Рабочий эталон единицы длины 3 разряда в диапазоне значений от 0 до 50 м	
Средства измерений, применяемые в качестве эталонов	
40890.09.2P.00102977; 40890-09; Тахеометры электронные; Leica TS30, Leica TM30; TS30; 3640-46; 2012; 2P; Эталон 2-го разряда; Приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 29.12.2018 г. № 2831	
Доп. сведения	
Поверка в сокращенном объеме	
Нет	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-23	Лист
							25

Выписка из реестра членов СРО



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

0278216980-20230312-0912

(регистрационный номер выписки)

12.03.2023

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), выполняющем инженерные изыскания:

Общество с ограниченной ответственностью «Граунд-Изыскания»

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1140280068983

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	0278216980
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «Граунд-Изыскания»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Граунд-Изыскания»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	450006, Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Пархоменко, д. 133/1
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Инженерные изыскания в строительстве» - Общероссийское отраслевое объединение работодателей (СРО-И-001-28042009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	И-001-000278216980-2226
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	20.01.2015
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнять инженерные изыскания:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 20.01.2015	Нет	Нет



1

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подпись Дата

009-9-ИГДИ-23

Лист

26

3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет

Руководитель аппарата



Документ подписан усиленной квалифицированной
электронной подписью

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

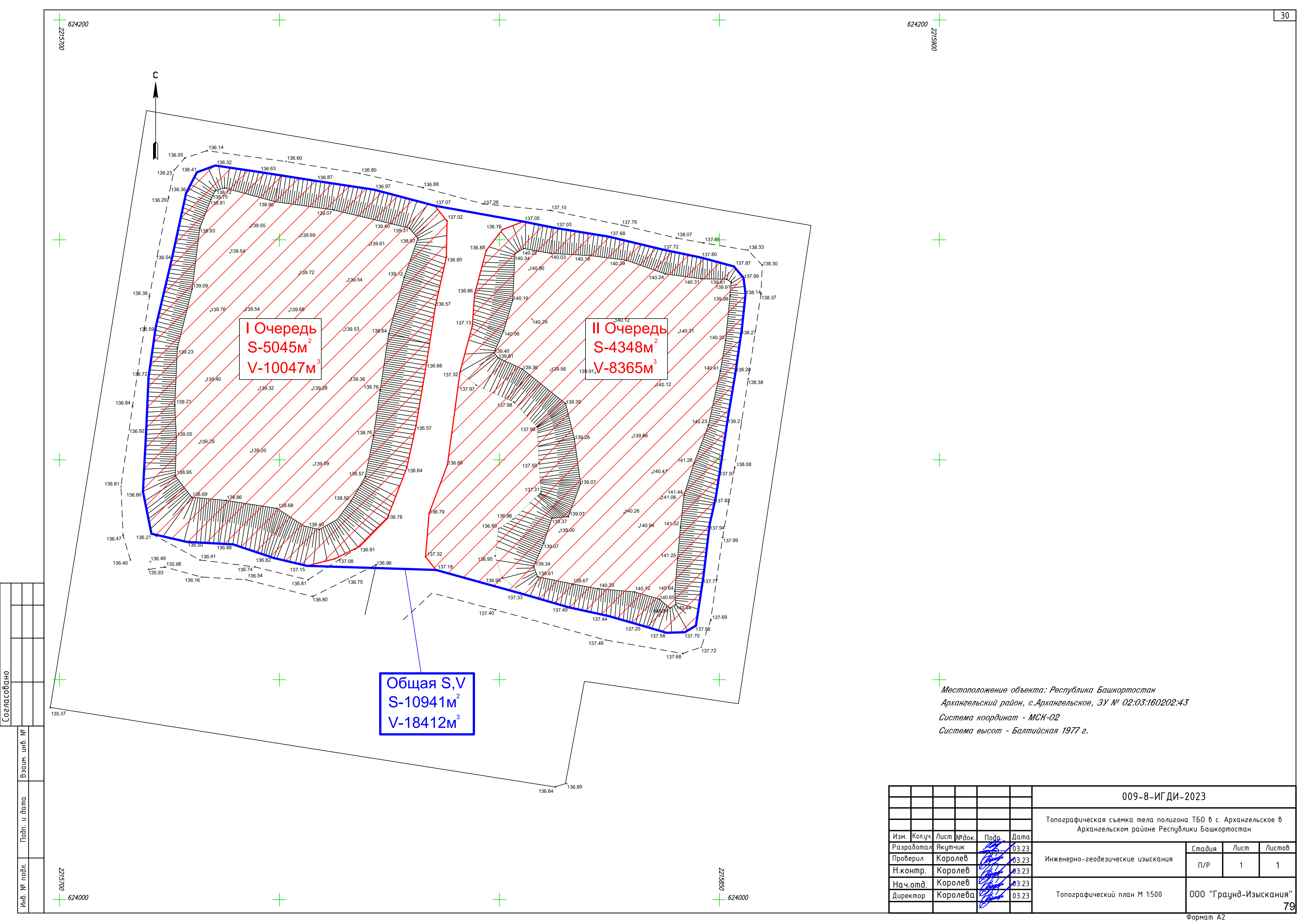
СЕРТИФИКАТ 13 17 e5 86 00 55 af 51 88 40 b6 b9 68 a2 20 6a 90
ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 22.11.2022 ПО 22.11.2023

А.О. Кожуховский

2



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-9-ИГДИ-23		Лист
								27



Согласовано					
№	Взаим. инв.	Подп. и дата	Инв. № подл.		

						009-8-ИГ ДИ-2023					
						Топографическая съемка тела полигона ТБО в с. Архангельское в Архангельском районе Республики Башкортостан					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Инженерно-геодезические изыскания	Стадия	Лист	Листов		
Разработал	Якутчик				03.23		П/Р	1	1		
Проверил	Королев				03.23						
Н.контр.	Королев				03.23						
Нач.отд.	Королев				03.23	Топографический план М 1:500	ООО "Грунд-Изыскания"				
Директор	Королева				03.23						
									79		

Местоположение объекта: Республика Башкортостан
Архангельский район, с.Архангельское, ЗУ № 02:03:160202:43
Система координат - МСК-02
Система высот - Балтийская 1977 г.

Приложение Б

Расчетная часть

Общая часть:

ПО

Проект

Дата

Исполнитель

Land Star 7

Полигон ТБО в с. Архангельское 1 Очередь

2023/03/27

ООО «Граунд-Изыскания»

Результативная часть:

Объем тела: 10047.4639 м³

Средняя высота «надвига»: 2.41 м.

Рис. 1 Модель расчета

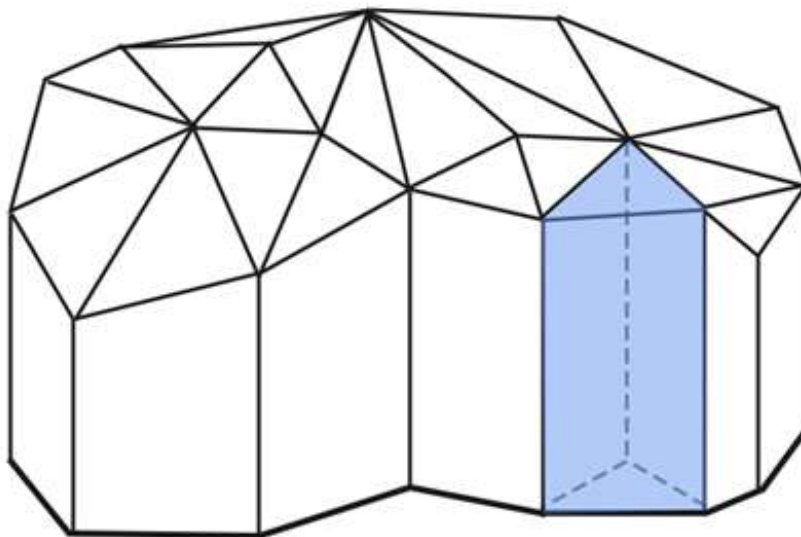
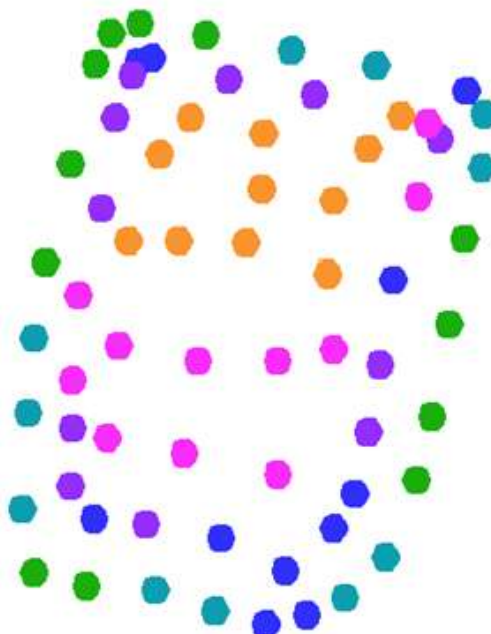
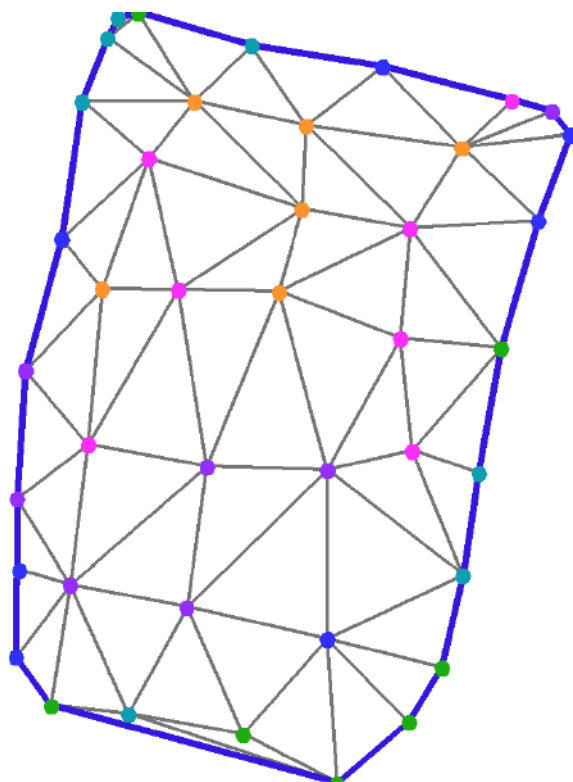


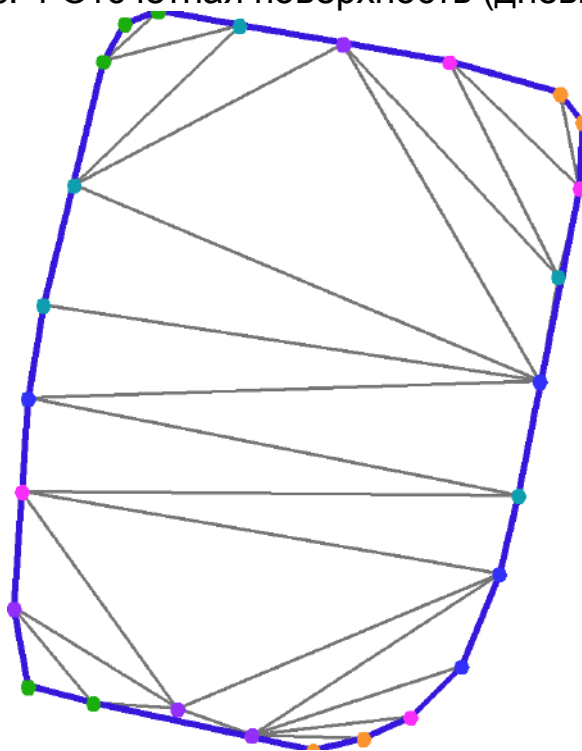
Рис. 2 Все точки





Данные конечной поверхности:
Площадь: 5128.4295m²
Исходных треугольников: 59

Рис. 4 Отсчётная поверхность (дневная)



Данные отсчётной дневной поверхности
Площадь: 5045.5692 m²
Исходных треугольников: 31

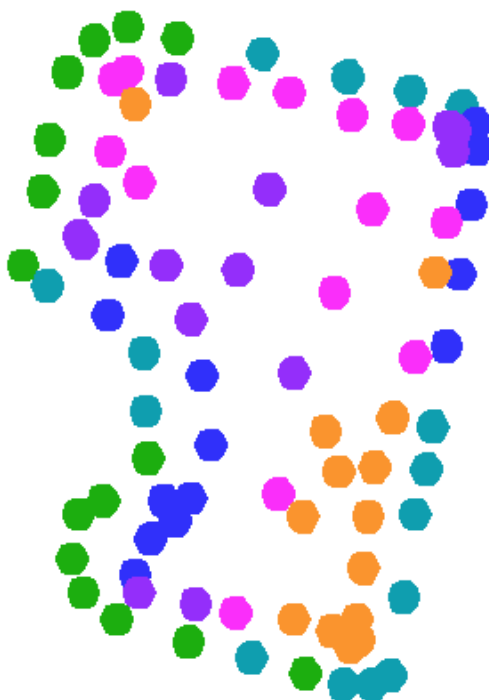
Общая часть:

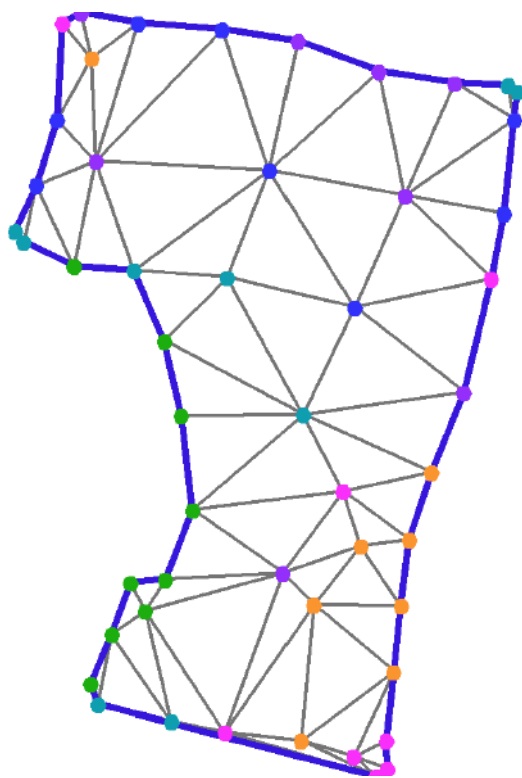
ПО	Land Star 7
Проект	Полигон ТБО в с. Архангельское 2 Очередь
Дата	2022/11/03
Исполнитель	ООО «Граунд-Изыскания»

Результативная часть:

Объем тела: 8365.3849 м³
Средняя высота «надвига»: 2.58 м.

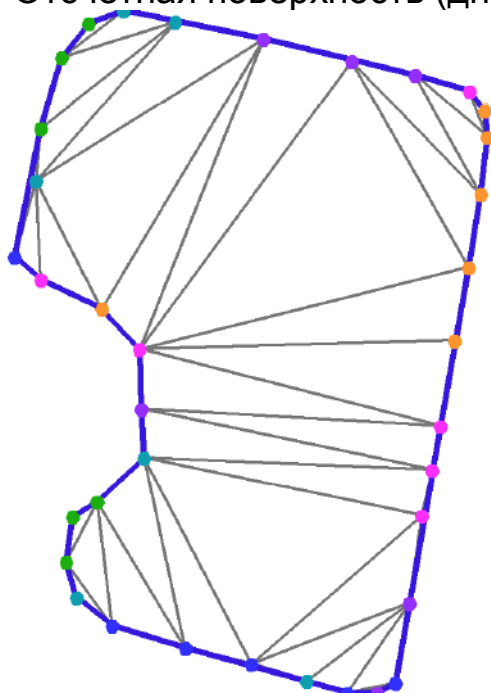
Рис. 5 Все точки





Данные конечной поверхности:
Площадь: 4491.5494m²
Исходных треугольников: 64

Рис. 7 Отсчётная поверхность (дневная)



Данные отсчётной поверхности:
Площадь: 4348.7247m²
Исходных треугольников: 44



Республика Башкортостан
Общество с ограниченной ответственностью
ТАБИГАТ

450092, Республика Башкортостан,
г. Уфа, ул. Степана Кувыкина, д. 102
ИНН 0274934034 ОГРН 1180280003177

Тел: (347)252-06-19
www.tabigat.net
e-mail: tabigat@bk.ru

исх. №02-03/2023-1 «29» 05 2023г.

Справка

№ п/п	Наименование объекта ОС полигона Архангельское	Дата постановки на баланс	Балансовая стоимость (руб.)
1	Котлован и экран полигона, литера VII	29.09.2016 Дата государственной регистрации 08.12.2020 Кадастровый номер 02:03:160202:74	664 000,00
2	Котлован и экран полигона, литера VIII	29.09.2016 Дата государственной регистрации 08.12.2020 Кадастровый номер 02:03:160202:74	688 700,00
3	Наружные сети канализации, литера XV	29.09.2016	316 200,00
4	Противопожарный комплекс V=50 мЗ, литера II	19.10.2011	328 400,00
5	Дренажный колодец Д=1,0, литера XVI	29.09.2016	5 900,00

6	Дренажный колодец Д=0,70 м, литера XVII	29.09.2016	2 700,00
7	Административно- бытовой комплекс, литера А	19.10.2011	930 286,05
8	Благоустройство хоззоны (асфальтобетонное), литера IX	19.10.2011	1 286 800,00
9	Дизобарьер, литера III	19.10.2011	58 000,00
10	Земельный участок Архангельский полигон ТБО (20075м2 +/- 248), 02:03:160202:43	22.01.2018 Дата государственной регистрации 24.12.2018	367 372,50
11	Скважина, литера IV	19.10.2011	25 200,00
12	Скважина, литера V	19.10.2011	25 200,00
13	Скважина, литера VI	19.10.2011	25 200,00
14	Нагорная канава, литера X	19.10.2011	56 000,00
15	Наружные сети электрообеспечения ВЛ- 0,4 кВ, литера XII	19.10.2011	103 200,00
16	Наружные сети электрообеспечения ВЛ- 10кВ, литера XIII	19.10.2011	190 300,00
17	Ограждение полигона, литера XI	19.10.2011	456 434,30
18	Подъездная дорога, литера XVIII	19.10.2011	289 000,00
19	Трансформаторная станция, литера XIV	19.10.2011	100 300,00
20	Уборная, литера I	19.10.2011	23 600,00
21	Прожекторная опора	19.10.2011	18 000,00

Внешний управляющий



Газизов Р.Ф.



Республика Башкортостан
Общество с ограниченной ответственностью
ТАБИГАТ

450092, Республика Башкортостан,
г. Уфа, ул. Степана Кувыкина, д. 102
ИНН 0274934034 ОГРН 1180280003177

Тел: (347)252-06-19
www.tabigat.net
e-mail: tabigat@bk.ru

Исх. № 02-03/220-1 от «31» 05 2023 г.

ООО «Ребус»

Согласно проектной документации Полигона ТБО в с. Архангельское площадь тела полигона составляет 12 700 м², высота – 11,75 м. Ориентировочная вместимость Полигона ТБО в с. Архангельское составляет 149 225 м³.

Внешний управляющий ООО «Табигат»



Р.Ф. Газизов

Исп. Мустафина Е. Л. 8-927-962-01-00



Республика Башкортостан
Общество с ограниченной ответственностью
ТАБИГАТ

450092, Республика Башкортостан,
г. Уфа, ул. Степана Кувыкина, д. 102
ИНН 0274934034 ОГРН 1180280003177

Тел: (347)252-06-19
www.tabigat.net
e-mail:tabigat@bk.ru

исх. №02-03/209-2 «29» 05 2023г.

Справка

Величина начисленных налоговых обязательств по полигону твердых бытовых отходов в с. Архангельское адрес: Республика Башкортостан, Архангельский район, северо - западнее с. Архангельское, квартал 02:03:160202, кадастровый номер 02:03:160202:74

- налог на имущество за 2022 год составил – 36 556,00 рублей
- налог на землю за 2022 год составил – 27 213,00 рублей

Внешний управляющий _____



_____ Газизов Р.Ф.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028544-2

« 25 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Решетникову Александру Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » августа 20 24 г.



СВОД

свободный
оценочный
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013 г.

Дата включения в реестр членов

№379

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа

Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»**

Дата выдачи свидетельства **06.03.2019 г.**



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2030041-0414781/22 ОО

«05» июля 2022 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2030041-0414781/22 ОО от «05» июля 2022 г. (далее – Договор страхования) с **Обществом с ограниченной ответственностью "Ребус"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «10» июля 2022 года до 24 часов 00 минут «09» июля 2023 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик

ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Заместитель директора по корпоративному страхованию
действующий на основании Доверенности № 6385 от «05» 20 июля 22г. должность



_____/Архипова Т.М./
М.П. _____ подпись

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2030041-0411244/22 00

«05» июля 2022 г.
Уфа

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2030041-0411244/22 00 от «05» июля 2022 г. (далее – Договор страхования) с **Решетниковым Александром Геннадьевичем** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования 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.

1.2. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю, Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «10» июля 2022 года до 24 часов 00 минут «09» июля 2023 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик

ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Заместитель директора по корпоративному страхованию

должность

действующий на основании Доверенности № 2727/Дот «16» декабря 2021г.

/Архипова Т.М./

М.П.

подпись



ОРИГИНАЛ