



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости полигона твердых бытовых отходов,
расположенного по адресу: расположенного по адресу: Республика
Башкортостан, Мелеузовский район, Абитовский сельсовет, в 3 км южнее
села Нугуш, территория полигона твердых бытовых отходов*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 88-23/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 06.06.2023

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 01.06.2023

ЗАКАЗЧИК: ООО "ТАБИГАТ"

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РЕБУС»

2023 г.

Внешнему управляющему

ООО «Табигат»

г-ну Р.Ф. Газизову

Уважаемый Радик Фаатович!

В соответствии с договором № 88-23 от 05 мая 2023 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости полигона твердых бытовых отходов, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Мелеузовский район, Абитовский сельсовет, в 3 км южнее с. Нугуш, территория полигона твердых бытовых отходов.

Дата оценки – 01.06.2023.

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, Мелеузовский район, Абитовский сельсовет, в 3 км южнее с. Нугуш, территория полигона твердых бытовых отходов, в том числе право собственности на земельный участок с кадастровым номером: 02:37:140202:50, площадью 32201 кв. м.	202 045

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

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).

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	5
2.1. Задание на оценку	5
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	6
2.3. Сведения о Заказчике оценки	6
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	6
2.5. Декларация качества оценки.....	7
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
2.8. Общие понятия и определения	9
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	12
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..	13
3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
3.2. Анализ достаточности и достоверности информации	13
3.4. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов	14
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
ГЛАВА 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
5.1. Анализ доступных данных	17
5.2. Анализ рынка	17
ГЛАВА 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	27
6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора	27
6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора	27
ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	30
7.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	30
7.2. Определение рыночной стоимости затратным подходом.....	32
7.2.2.1 Определение износа	39
7.3. Согласование результатов.....	42
ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	43
8.1. Перечень использованных данных и источников их получения	43
8.2. Перечень используемых документов и методических материалов	43
8.3. Перечень приложений	43
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	44

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор № 88-23 от 05 мая 2023 года.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки*

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Год ввода в эксплуатацию
1	Полигон ТБО, в том числе право собственности на земельный участок с кадастровым номером: 02:37:140202:50, площадью 32201 кв. м.	Республика Башкортостан, Мелеузовский район, Абитовский сельсовет, в 3 км южнее с. Нугуш	2011

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

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

Таблица 3.

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, Мелеузовский район, Абитовский сельсовет, в 3 км южнее с. Нугуш, территория полигона твердых бытовых отходов, в том числе право собственности на земельный участок с кадастровым номером: 02:37:140202:50, площадью 32201 кв. м.	Не применялся	Не применялся	202 044,75

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.

Итоговая величина стоимости объекта

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость с учётом округления, руб.
1	Полигон ТБО, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Мелеузовский район, Абитовский сельсовет, в 3 км южнее с. Нугуш, территория полигона твердых бытовых отходов, в том числе право собственности на земельный участок с кадастровым номером: 02:37:140202:50, площадью 32201 кв. м.	202 045

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, Мелеузовский район, Абитовский сельсовет, в 3 км южнее с. Нугуш, территория полигона твердых бытовых отходов, в том числе право собственности на земельный участок с кадастровым номером: 02:37:140202:50, площадью 32201 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, Мелеузовский район, Абитовский сельсовет, в 3 км южнее с. Нугуш, территория полигона твердых бытовых отходов, в том числе право собственности на земельный участок с кадастровым номером: 02:37:140202:50, площадью 32201 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	Для рыночной стоимости: определение рыночной стоимости объекта оценки для дальнейшей реализации в процедуре внешнего управления	
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	01.06.2023	
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	Отчёт полностью или частично, а также выдержки из отчёта не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика	

публикацию отчёта об оценке	
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	88-23/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 Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
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 5.

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)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014г.
Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

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 произведённому 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.

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. Технический паспорт 9738 от 31.10.2009;
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

Мелеузовский район находится на юге Башкортостана. Площадь района составляет 3232 км². Западная часть территории района расположена на Прибельской увалисто-волнистой равнине, переходящей на крайнем юге в северные отроги Общего Сырта, восточная часть — на западных передовых хребтах Башкирского (Южного) Урала. Гидрографическая сеть распределена неравномерно и представлена рекой Белой с притоками Нугушем, Сухайля, Ашкадаром, Мелеузом. Климат умеренно континентальный, засушливый. Распространены чернозёмы типичные, обыкновенные, выщелоченные и тёмно-серые лесные почвы. Полезные ископаемые представлены месторождениями нефти, глины, суглинка, песка, известняка, песчано-гравийной смеси, агрономической руды.

Район промышленно-сельскохозяйственный. Предприятия промышленности сосредоточены в городе Мелеузе. Сельскохозяйственные угодья занимают 173,8 тыс. га, из них пашня — 116,0 тыс. га, сенокосы — 14,5 тыс. га, пастбища — 43,1 тыс. га. Растениеводство представлено зерновым хозяйством, возделыванием сахарной свёклы, подсолнечника, картофеля; животноводство — молочно-мясным скотоводством, свиноводством, овцеводством.

По территории района проходят железная дорога Уфа—Оренбург, автомобильные дороги Уфа—Оренбург.

В районе 58 общеобразовательных школ, в том числе 14 средних; 30 массовых библиотек, 50 клубных учреждений, 2 участковые больницы. Издаётся газета на русском — «Путь Октября» и башкирском языках — «Кунгак».

Численность населения района составляет 81 876 (2021 год)

Нугуш- село в Мелеузовском районе Республики Башкортостан Российской Федерации.

Административный центр Нугушевского сельсовета.

Село находится на берегу Нугушского водохранилища около плотины и Нугушской ГЭС.

В период с 1961-1967 гг. было построено Нугушское водохранилище для водоснабжения городов Салават, Ишимбай, Стерлитамак. Впоследствии это место стало излюбленным для туристов из Башкортостана, Оренбургской области, республики Татарстан, жителей северных регионов Казахстана.

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, Мелеузовский район, Абитовский сельсовет, в 3 км южнее с. Нугуш, территория полигона твердых бытовых отходов.

Заполнение полигона отходами составляет 23,53% ($12000/51000 \cdot 100$), согласно заключению по топографо-геодезическим работам по объекту. (см. Приложение №1)

Обременения - нет данных о наличии обременений.

Текущее использование: полигон не используется по текущему назначению с июля 2020 года. Полигон ТБО в с. Нугуш отсутствует в схеме движения потоков отходов, которая отображает движение отходов от источников их образования до объектов обработки, утилизации, обезвреживания отходов, объектов размещения отходов, включенных в государственный реестр объектов размещения отходов, количество образующихся отходов.

Описание улучшений

Таблица 6.
Описание улучшений

№ п/п	Объект оценки	Дата постановки на балансовый учёт	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Описание состояние (износа, устаревания), текущее использование
1	Забор, литера II	29.09.2016	666 194,00	Секционный забор . Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
2	Ворота, литера I	29.09.2016	6 000,00	Используется по назначению. Состояние рабочее, физический износ соответствует нормативному, объект эксплуатируется согласно техническим характеристикам
3	Колодец бетонный канализационный, литера VI	29.09.2016	70 679,34	Не используется по назначению. Состояние рабочее
4	Колодец бетонный канализационный, литера VII	29.09.2016	70 679,33	Не используется по назначению. Состояние рабочее
5	Колодец бетонный канализационный, литера VIII	29.09.2016	70 679,33	Не используется по назначению. Состояние рабочее
6	Наружные сети электроснабжения 02:37:140202:83	29.09.2016	484 749,00	Не используется по назначению. Состояние рабочее
7	Административно-бытовой комплекс 02:37:140202:84	08.07.2011	825 440,00	Не используется по назначению. Состояние рабочее
8	Водоотводные сооружения	08.07.2011	984 581,00	Не используется по назначению. Состояние рабочее
9	Дезобарьер, литера IV	08.07.2011	74 506,00	Не используется по назначению. Состояние рабочее
10	Замоещение, литера XII	08.07.2011	1 058 457,00	Не используется по назначению. Состояние рабочее

11	Наблюдательная скважина № 1, литера Х	08.07.2011	171 001,00	Не используется по назначению. Состояние рабочее
12	Наблюдательная скважина № 2, литера ХІ	08.07.2011	90 762,00	Не используется по назначению. Состояние рабочее
13	Навес для вторсырья	03.12.2012	66 933,28	Не используется по назначению. Состояние рабочее
14	Наружные сети канализации	08.07.2011	172 279,00	Не используется по назначению. Состояние рабочее
15	Наружные сети электроснабжения 02:37:000000:1337	08.07.2011	941 449,00	Не используется по назначению. Состояние рабочее
16	Полигон ТБО 02:37:140202:89	08.07.2011	14 274 488,00	Не используется по назначению. Состояние рабочее
17	Противопожарный комплекс 02:37:140202:90	08.07.2011	360 507,00	Не используется по назначению. Состояние рабочее
18	Уборная, литера III	08.07.2011	41 477,00	Не используется по назначению. Состояние рабочее

Описание земельного участка

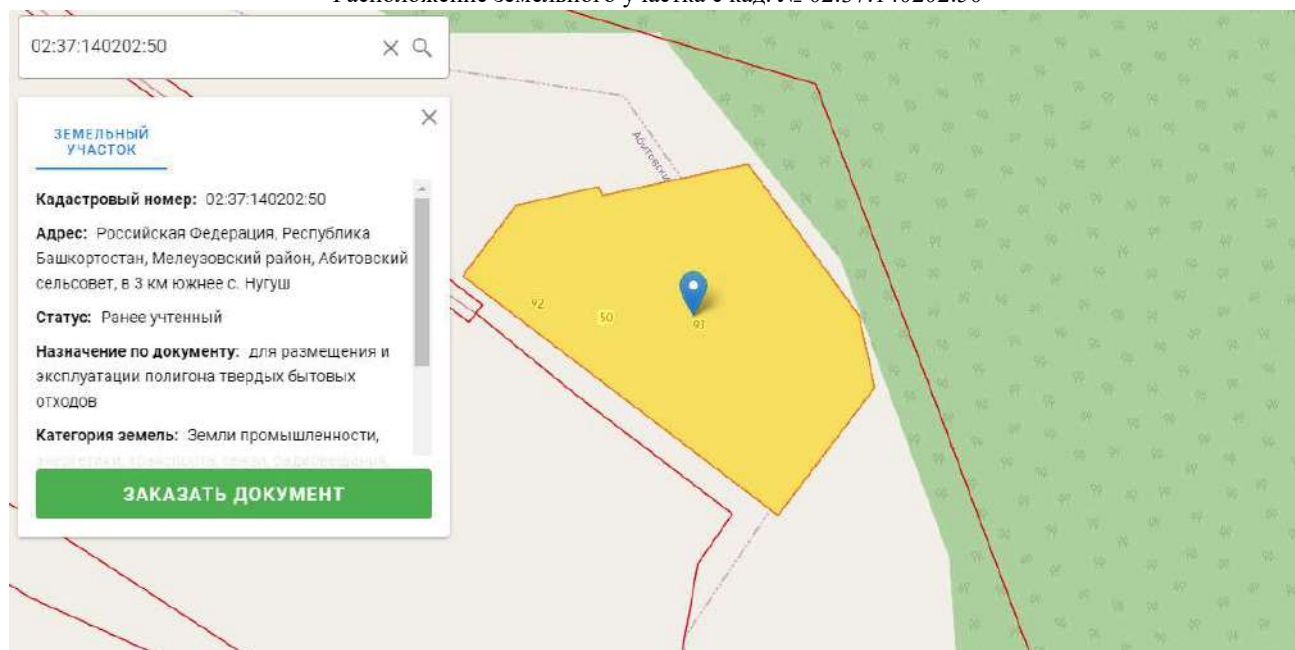
Таблица 7.

Описание земельного участка

Тип недвижимости	Земельный участок
Имущественные права	Собственность
Кадастровый номер	02:37:140202:50
Площадь, кв. м	32 201
Адрес	Республика Башкортостан, Мелеузовский район, Абитовский сельсовет, в 3 км южнее с. Нугуш, территория полигона твердых бытовых отходов
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

Рисунок 1.

Расположение земельного участка с кад. № 02:37:140202:50



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 Мелеузовском муниципальном районе республики Башкортостан на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Текущее использование: полигон не используется по текущему назначению с июля 2020 года, поскольку имеет неудобную геолокацию. Также полигон ТБО в с. Нугуш отсутствует в схеме движения потоков отходов, которая отображает движение отходов от источников их образования до объектов обработки, утилизации, обезвреживания отходов, объектов размещения отходов, включенных в государственный реестр объектов размещения отходов, количество образующихся отходов.

На основании вышеизложенного, наиболее эффективное использование данного объекта – реализация по стоимости материалов, которые можно из них извлечь.

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 неокOLONIALной 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 8.

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, рыболовецк 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 счётах 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.	Счёт 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 счёта, включая резервные активы (отток капитала)	223,2	+82,5

Выводы и перспективы российской экономики

Рисунок 2.



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 Кореи — 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%) отразился 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 напрямую 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 3.

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.

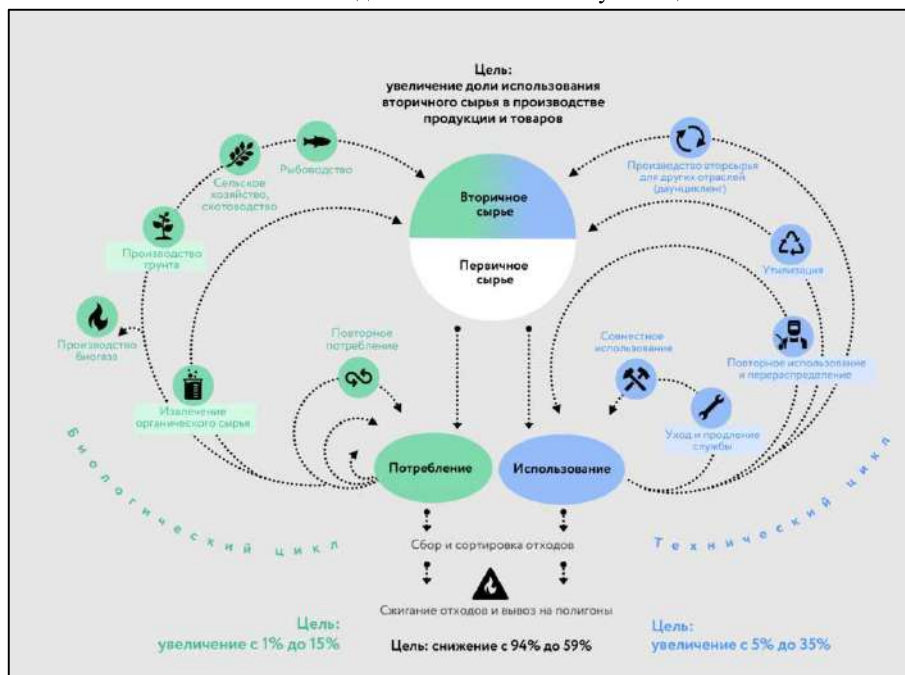
Внесение изменений в управление жизненным циклом продуктов началось в 2019 году с проведения мусорной реформы. Развитие экологических нацпроектов в рамках экономики замкнутого цикла идет при активной государственной поддержке с привлечением бизнеса и населения.

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 4.

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 9.
Определение сегментов рынка для объектов оценки.

Наименование объекта оценки	Сегмент рынка	Вторичный рынок
Полигон ТБО, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Мелеузовский район, Абитовский сельсовет, в 3 км южнее с. Нугуш, территория полигона твердых бытовых отходов, в том числе право собственности на земельный участок с кадастровым номером: 02:37:140202:50, площадью 32201 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 10.
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 11.
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.

Объекты оценки не имеют аналогов на вторичном рынке и не могут генерировать доход, поэтому расчёт в рамках затратного подхода будет произведен.

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 не имеется достаточного количества предложений для формирования корректной рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Данный сегмент рынка имеется, но 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.

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.

На момент оценки полигон ТБО не может генерировать доход, не эксплуатируется, отсутствует в схеме движения потоков, в которой отображены планируемые объёмы и тарифы, объект не привлекателен для потенциальных инвесторов, поэтому *расчёт доходным подходом не будет произведён.*

Глава 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Полигон не используется по текущему назначению с июля 2020 года. Со слов Заказчика, дальнейшее использование объекта нецелесообразно и обусловлено негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения – неудобной логистики и наличие водоохранной зоны; законодательных решений – полигон ТБО в с. Нугуш отсутствует в схеме движения потоков отходов, которая отображает движение отходов от источников их образования до объектов обработки, утилизации, обезвреживания отходов, объектов размещения отходов, включенных в государственный реестр объектов размещения отходов. На основании вышеизложенного, использование недвижимости, инженерных сооружений и коммуникаций полигона экономически нецелесообразно.

В связи с вышеизложенным полигон и неотъемлемые улучшения имеют 100 % экономический износ. Поскольку экономический износ воздействует «извне», его воздействие непосредственно изменяет рыночную привлекательность всего объекта, и это, как следствие, требует наложения характеристик экономического износа на все составляющие объекта.

Инженерные сооружения и коммуникации являются подземными. Реализовать данное имущество невозможно.

Для объектов, которые служили непосредственно для эксплуатации полигона и были возведены именно для этой цели применяется экономический износ, так же, как и для тела полигона, в размере 100%.

7.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Объект оценки - то единый специализированный комплекс включающий в себя земельный участок и расположенные на нем сооружения.

7.1.1. Оценки стоимости земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка — это цена, по которой его можно реализовать в разумные сроки на свободном рынке при обоюдной удовлетворенности результатами сделки обеих сторон.

В условиях свободного коммерческого оборота земель цены на участки формируются рынком. Чаще всего однотипные объекты в конкретной местности стоят примерно одинаково. Так происходит из-за того, что рынок способен к саморегулированию, несмотря на видимую хаотичность.

При продаже любого товара или услуги мы выставаем цену, которую считаем справедливой. Для этого мы находим аналогичные объявления и сравниваем их со своим. Однако, сделать это не всегда возможно. Особенно для нетипичных объектов продажи, например, для некоторых земельных участков каким является земельный участок под полигон ТБО.

Земли под строительство промышленных объектов предназначены для производства материальных благ, значит они способны приносить прибыль, создавая положительную стоимость земельного участка. Однако, если земельные участки не используются или недвижимость, построенная на них используются не рентабельно, то собственник несет убытки, при этом обесценивая стоимость земельного участка.

Следует отметить, что есть специализированные объекты, которые после закрытия предприятия, для дальнейшей эксплуатации земельных участков, на которых они были расположены, требуют проведения, законодательно закреплённого, ряда работ и соблюдения определенных сроков. К таким специальным объектам, в том числе, относится и полигоны ТБО (ТКО).

После заполнения до проектных величин вместимости объекта или же после закрытия полигона по иным причинам, собственник должен провести ряд мероприятий по стабилизации и рекультивации объекта, что может занимать срок от 15 до 30 и более лет, в соответствии с планом и выбранным целевым направлением рекультивации. То есть в течении данного срока земельный участок нельзя будет использовать ни под одно известное назначение. Приведенные данные превышают все разумные сроки инвестиций. Потенциальному инвестору не интересен объект, который может начать приносить

доход через неопределенный достаточно продолжительный срок, который будет лежать «мертвым» грузом на его балансе от 15 и более лет. Тем более, что на рынке имеется достаточное количество предложений с разумными и предсказуемыми сроками окупаемости. В данном случае отсутствие возможности вернуть вложения в течении достаточно длительного времени и не предсказуемость получения прибыли даже после начала освоения участка, слишком большая плата за риск вложений в подобный объект.

На основании вышеприведённой информации, Оценщиком сделан вывод о том, что оцениваемый земельный участок является не ликвидным. Поэтому рыночная стоимость такого актива фактически является нулевой.

Стоит отметить, что под понятием «рыночная стоимость» понимается наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства (ФЗ №135 от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Любая сделка по купле-продаже имущества должна быть оформлена договором купли-продажи. По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определённую денежную сумму (цену)» (Согласно пункту 1, ст. 454, гл. 30, ч. 2 Гражданского Кодекса РФ). Таким образом, сделка купли-продажи должна иметь денежное выражение, которое, по сути, не может быть отрицательным или равным нулю.

С учётом изложенного, рыночная стоимость земельного участка на дату оценки, была принята на уровне минимальной денежной суммы - 1 рубль.

7.2. Определение рыночной стоимости затратным подходом

7.2.1. Определение стоимости затратным подходом административно-бытового корпуса

Расчёт стоимости замещения по сборникам УПВС

Расчёт для административно-бытового корпуса и ограждений будет произведён по стоимости материалов, которые могут быть получены от разборки.

Стоимость замещения рассчитана при помощи сборников УПВС (укрупненные показатели восстановительной строительства).

Укрупненные показатели стоимости, приведенные в сборниках УПВС, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969г.

Для пересчёта из цен 1969 в цены 1984 года применяется индекс пересчёта, утверждённый постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года. Значение индекса принимаем равное 1,19 по отрасли «Санитарная уборка городов»

Территориальный коэффициент для Республики Башкортостан – 1,02 согласно постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 года № 94 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчёта сводных сметных расчётов (сродных смет) строек", Приложение №2 "Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имевшим областного деления", по Республике Башкортостан

Пересчёт стоимости строительства из цен 1984 года в цены на 01.01.2019 производится по данным справочника Ко-Инвест №108 (июнь 2019 года), согласно классу конструктивных систем объекта оценки. Расчёт коэффициента перевода с июня 2019 до даты оценки произведен согласно Ко-Инвест №120.

Рисунок 5.



ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

МЕСЯЦ, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		МЕСЯЦ, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,764	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Январь 19	123,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Январь 20	128,803	0,348	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 15	106,207	0,072	87,406	6,291	Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	118,485	-12,854
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	149,441	-3,576	123,908	4,653
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,618
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612
Июнь 17	112,038	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,606
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	160,087	1,757	132,172	1,599
Январь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Январь 23	162,919	1,769	134,277	1,592
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	165,819	1,780	136,406	1,585
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	166,788	1,790	138,559	1,579
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	171,824	1,799	140,737	1,572
Январь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,565
					Март 25	176,102	1,814	145,165	1,558
					Июнь 25	181,343	1,820	147,416	1,551

2

Строительно-монтажные работы

Полученная величина должна быть увеличена на сумму предпринимательского дохода и НДС 20%.

Предпринимательский доход является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою деятельность. Принимается в размере 15,0% согласно «Справочника оценщика недвижимости. Лейфер-2020», «Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, (п.3, табл. 17).

Рисунок 6.

Значение прибыли предпринимателя

таблица расширенного интервала значений приноды
предприниматели при инвестициях в строительство
объектов

Таблица 17

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,0%	8,9%	20,2%
2. Специализированные высокочассовые складские объекты	16,9%	11,7%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,4%	10,7%	20,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,0%	7,8%	16,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживания транспортных средств	16,1%	11,2%	21,1%

Индекс перевода из базовых цен в цены на дату оценки рассчитан в таблице ниже.

Таблица 12.

Расчёт рыночного индекса

№ п/п	Объекты оценки	Класс конструктивных систем	Индекс перевода 1969-1984, Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983г, санитарная очистка городов	Территориальный коэффициент для РБ, Приложение №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. №94	Индекс перевода 1984г. - 01.07.2019. (Ко-Инвест №108)	Коэффициент прогнозной инфляции июль 2019 - дата оценки (Ко-Инвест №120)	Прибыль инвестора	НДС	Индекс 1969-дата оценки
1	Административно-бытовой комплекс	КС-1	1,19	1,02	113,166	1,2985	1,150	1,20	246,134

Полная стоимость замещения улучшения рассчитана в таблице ниже.

Поправочный коэффициент на климатический район произведен согласно УПВС.

Таблица 13.

Расчёт полной стоимости замещения

№ п/п	Наименование	Обоснование применения аналога (Сб./ табл.)	Стоимость 1 кв/куб. м аналога в ценах 1969г., руб.	Коэффициент, учитывающий отличие по группе капитальности	Коэффициент, учитывающий конструктивные отличия	Коэффициент приведения к климатическим условиям	Общий объем, куб. м.	Индекс 1969-дата оценки	Стоимость затрат на замещение (воспроизводство) на дату оценки, руб.
1	Административно-бытовой комплекс	Сб.18, отд. II, табл.56а	23,90	1,0	0,94	1,0	98,10	246,134	542 458

Определение износа для административно-бытового комплекса:

На момент оценки полигон не используется по своему назначению с 2020 года. Со слов Заказчика, дальнейшее использование объекта нецелесообразно и обусловлено негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, и законодательных решений. Подтверждением этого является отсутствие данного полигона в схеме

движения потоков отходов, которая отображает движение отходов от источников их образования до объектов обработки, утилизации, обезвреживания отходов, объектов размещения отходов, включенных в государственный реестр объектов размещения отходов, количество образующихся отходов. На основании вышеизложенного, использование недвижимости экономически нецелесообразно. Поэтому реализация данного объекта возможна только по стоимости материалов, которые можно из них извлечь, с учётом затрат на демонтаж

Стоимость материалов, которые могут быть получены от разборки зданий рассчитана в соответствии с СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» В соответствии с упомянутым документом нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учётом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий.

Алгоритм расчёта:

- 1) определить восстановительную стоимость здания;
- 2) определить по СН 436-72 в зависимости от материала стен, этажности, объема зданий и категории износа численное значение нормы выхода материалов;
- 3) применить норму выхода материалов к восстановительной стоимости и рассчитать стоимость материалов, получаемых от разборки зданий. Расчёт производится по сборникам укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). За основу сравнения сопоставимых объектов, как правило, принимается показатель стоимости единицы строительного объёма (1м³) объекта недвижимости.

Расчёт выхода материалов осуществляется по таблице, приведенной в СН 436-72 в зависимости от материала стен, этажности, объема зданий и категории износа выбрано численное значение нормы выхода материалов для каждого из зданий. Первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции; Второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные; Третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%; 3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%;

**Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий)**

Таблица 14.

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб. м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-

2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Перемножением величины восстановительной стоимости на норму выхода материалов получена стоимость материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе. Проведённые исследования и расчёты позволяют сделать выводы о стоимости объекта. Основным параметр, определяющий выход материалов - это строительный объем. Далее приведён расчёт стоимости здания.

Таблица 15.
Стоимость материалов, получаемых при сносе здания

№ п/п	Наименование	Объем здания, м3	ПВС	Шифр	% от ПВС	Итого стоимость материалов, руб.
1	Административно-бытовой комплекс	98,1	542 458	1.1.3	6	32 547

7.2.2. Расчёт стоимости затратным подходом строений и сооружений

Расчёт стоимости замещения строений и сооружений производится методом индексации от балансовой стоимости от даты постановки на баланс до даты оценки с учётом НДС.

1. Коэффициент перевода будет рассчитан по данным журнала КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» по «Экстраполяции тенденций изменения индексов цен» для «строительно-монтажных работ» соотношением индекса на дату постановки на баланс и индекса на дату оценки. Расчёт Кперевода производится соотношением индексов:

$$K_{\text{перевода}} = I_{\text{до}} / I_{\text{дб}};$$

Где:

Кперевода – это коэффициент перевода цен с даты постановки на баланс года на дату оценки июнь 2023 года;

Идо – индекс даты оценки (июнь 2023 года);

Идб – индекс даты баланса (сентябрь 2016 года), (июль 2011)

При отсутствии индекса в таблице на необходимую дату, индекс будет рассчитан по формуле:

$$I = I_2 + (I_1 - I_2) / 3 * n;$$

Где:

И1 – индекс следующей за необходимой датой;

И2 – индекс предшествующей необходимой дате;

n – количество месяцев прошедших с даты И2 до даты И1.

Строения и сооружения были поставлены на баланс в июле 2011 года и в сентябре 2016 года.

Таблица 16.
Расчёт коэффициента перевода для объектов на сентябрь 2016

И сентябрь 2016 года	И июнь 2023 года	К перевода
109,648	157,323	1,43

Таблица 17.

Расчёт коэффициента перевода для объектов на июль 2011

И июнь 2011	И июль 2011 года	И август 2011	И сентябрь 2011	И июль 2023 года	К перевода
73,883	74,33	74,777	75,224	157,323	2,12

Рисунок 7.

Журнал Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве №120, 2022г., стр. 151

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН									
ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)									
месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	96,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,818	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	118,485	-12,854
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,998	4,653
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,618
Март 17	111,307	0,811	87,549	2,357	Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612
Июнь 17	112,307	0,901	89,549	2,350	Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,606

Рисунок 8.

Журнал Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве №94, 2016г., стр.74

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2015-2018 гг. (с учетом НДС)**

2
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 03	26,192	4,338	31,511	2,362	Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371
Июнь 03	26,994	3,062	32,047	1,701	Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213
Сентябрь 03	27,726	2,712	32,797	2,340	Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733
Декабрь 03	28,685	3,459	33,148	1,070	Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923
Март 04	29,495	2,824	34,000	2,570	Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174
Июнь 04	30,489	3,370	35,071	3,150	Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011
Сентябрь 04	31,664	3,854	35,706	1,811	Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359
Декабрь 04	32,537	2,757	36,320	1,720	Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340
Март 05	33,613	3,308	37,508	3,270	Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289
Июнь 05	35,459	5,490	38,411	2,408	Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275
Сентябрь 05	37,279	5,133	38,786	0,977	Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790
Декабрь 05	39,335	5,515	39,298	1,320	Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260
Март 06	41,503	5,512	41,045	4,446	Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 06	43,791	5,513	42,297	3,050	Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 06	46,062	5,186	41,987	-0,734	Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь 06	48,024	4,259	42,783	1,896	Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350
Март 07	49,577	3,234	44,115	3,113	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 07	51,231	3,336	45,461	3,051	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420

2. НДС. На балансе все объекты учитываются без НДС, для расчётов будет применен коэффициент для НДС 20%.

Таблица 18.

Определение стоимости замещения строений и сооружений

№	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата постановки на баланс	Коэффициент индексации	НДС, 20%	Итого стоимость замещения
1	Забор, литера II	666194	29.09.2016	1,43	1,2	1 143 188,90
2	Ворота, литера I	6000	29.09.2016	1,43	1,2	10 296,00
3	Колодец бетонный канализационный, литера VI	70679,33	29.09.2016	1,43	1,2	121 285,73
4	Колодец бетонный канализационный, литера VII	70679,33	29.09.2016	1,43	1,2	121 285,73
5	Колодец бетонный канализационный, литера VIII	70679,33	29.09.2016	1,43	1,2	121 285,73
6	Наружные сети электроснабжения 02:37:140202:83	484749	29.09.2016	2,12	1,2	1 233 201,46
7	Административно-бытовой комплекс 02:37:140202:84	825440	08.07.2011	2,12	1,2	2 099 919,36
8	Водоотводные сооружения	984581	08.07.2011	2,12	1,2	2 504 774,06
9	Дезобарьер, литера IV	74506	08.07.2011	2,12	1,2	189 543,26
10	Замошение, литера XII	1058457	08.07.2011	2,12	1,2	2 692 714,61
11	Наблюдательная скважина № 1, литера X	171001	08.07.2011	2,12	1,2	435 026,54
12	Наблюдательная скважина № 2, литера XI	90762	08.07.2011	2,12	1,2	230 898,53
13	Навес для вторсырья	66933,28	08.07.2011	2,12	1,2	170 278,26
14	Наружные сети канализации	172279	08.07.2011	2,12	1,2	438 277,78
15	Наружные сети электроснабжения 02:37:000000:1337	941449	08.07.2011	2,12	1,2	2 395 046,26
16	Полигон ТБО 02:37:140202:89	14274488	08.07.2011	2,12	1,2	36 314 297,47
17	Противопожарный комплекс 02:37:140202:90	360507	08.07.2011	2,12	1,2	917 129,81
18	Уборная, литера III	41477	08.07.2011	2,12	1,2	105 517,49
	ИТОГО:	20 028 877,27				50 221 319,69

7.2.2.1 Определение износа

Износ объектов оценки будет рассчитан по формуле:

$$I_{\text{сов}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{эк}})$$

где:

$I_{\text{сов}}$ - общий или совокупный износ;

$I_{\text{физ}}$ - физический износ;

$I_{\text{фун}}$ - функциональный износ;

$I_{\text{эк}}$ - внешний, экономический износ.

Физический износ.

Расчёт физического износа будет определен методом срока жизни (методом хронологического возраста) по формуле:

$$I_{\text{ф}} = T_{\text{ф}} / T_{\text{н}};$$

Где:

$I_{\text{ф}}$ – физический износ;

$T_{\text{ф}}$ – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$T_{\text{н}}$ - нормативный срок эксплуатации (экономической жизни)

Определение нормативного срока эксплуатации полигона ТБО.

Срок полезного использования строений полигона ТБО напрямую связан со сроком эксплуатации полигона. Согласно проекту, этот срок составляет 20 лет.

Функциональный износ.

Под функциональным износом понимается не способность выполнять предназначенную функцию. То есть сами конструкции могут иметь не большой процент износа, но свою функцию объект выполнять не может.

В данном случае полигон ТБО не сможет выполнять свою функцию, как только произойдет его полное заполнение. Таким образом, общий объем захороненных отходов по отношению к объему заполнения полигона по проекту и будет определять функциональный износ объекта в целом.

Для определения точных необходимых данных для оценки объемов были привлечены специалисты ООО «Граунд-Изыскания» (ИНН 0278216980, адрес: 450006, РБ, г. Уфа, ул. Пархоменко, д.133/1, оф.309, тел. 8-937-933-9659). Результаты исследования см Приложение №2.

По данным специалистов ООО «Граунд-Изыскания»:

- общий объем захороненных отходов на 05.05. 2023 составляет – 12 000 куб. м;
- общий объем заполнения по проекту – 51 000 куб. м.

Таким образом, функциональный износ составит:

$$(12000/51000 \times 100) = 23,53\%$$

Экономический износ.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. На экономический износ влияют внешние факторы, по отношению к недвижимости, и такой износ почти всегда является неустранимым: ведь владелец недвижимости крайне редко способен сделать что-либо для устранения дефекта.

Поскольку экономический износ воздействует «извне», его воздействие непосредственно изменяет рыночную привлекательность всего объекта, и это, как следствие, требует распределения характеристик экономического износа между всеми физическими составляющими объекта.

Инженерные сооружения и коммуникации являются подземными. Реализовать данное имущество невозможно.

Для объектов, которые служили непосредственно для эксплуатации полигона и были возведены именно для этой цели применяется экономический износ в размере 100%.

Таблица 19
Расчёт общего износа

№ в списке	Наименование	Тн	Тф	Иф, %	Ифун, %	Иэк, %	Исов.
3	Колодец бетонный канализационный, литера VI	20	7	35,00	23,53	100	100
4	Колодец бетонный канализационный, литера VII	20	7	35,00	23,53	100	100
5	Колодец бетонный канализационный, литера VIII	20	7	35,00	23,53	100	100
6	Наружные сети электроснабжения 02:37:140202:83	20	12	60,00	23,53	100	100
8	Водоотводные сооружения	20	12	60,00	23,53	100	100
9	Дезобарьер, литера IV	20	12	60,00	23,53	100	100
10	Замошение, литера XII	20	12	60,00	23,53	100	100
11	Наблюдательная скважина № 1, литера X	20	12	60,00	23,53	100	100
12	Наблюдательная скважина № 2, литера XI	20	12	60,00	23,53	100	100
13	Навес для вторсырья	20	12	60,00	23,53	100	100
14	Наружные сети канализации	20	12	60,00	23,53	100	100
15	Наружные сети электроснабжения 02:37:000000:1337	20	12	60,00	23,53	100	100
16	Полигон ТБО 02:37:140202:89	20	12	60,00	23,53	100	100
17	Противопожарный комплекс 02:37:140202:90	15	12	80,00	23,53		100
18	Уборная, литера III	20	12	60,00	23,53	100	100

7.2.3. Расчёт стоимости затратным подходом ограждения.

Согласно технического паспорта (приложение № 1) протяженность ограждения (забор металлический) составила 722,75 погонных метра. Забор – это металлическая секция размером 2*3. Таким образом для расчёта принимаем $722,75/3 = 241$ секцию забора. См. таблицу ниже.

В рамках затратного подхода расчёт объектов оценки будет произведен методом замещения по цене однородного объекта.

Таблица 20
Аналоги для расчёта затратным подходом

№	Наименование	Аналог	Цена, руб.	Источник информации
1	Забор	Металлический забор Тип-4. Секция 3.0х2.0м	1300	https://satom.ru/p/1199502941-metallicheskiy-zabor-tip-4-sekciya-3-0h2-0m-prof-truba-30h20-tr-15h15/
2	Калитка	Калитка сварная	1800	https://www.avito.ru/perm/remont_i_stroitelstvo/kalitka_svarnaya_2675606891
	Ворота	Ворота сварные	7750	https://www.avito.ru/ufa/remont_i_stroitelstvo/vorota_svarnye_2674960973

Таблица 21
Стоимость объектов оценки

№	Наименование	Цена, руб.	Количество, шт.	Стоимость, руб.
1	Забор	1 300	241	313 300
2	Калитка	1 800	1	1 800
	Ворота	7 750	1	7 750

Физический износ.

Объекты оценки эксплуатируются согласно назначения и состояния по шкале экспертных оценок, приведенной ниже.

Таблица 22

Параметры и характеристики технического состояния оборудования

№ п/п	Физическая характеристика состояния оборудования	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
1	Новое	Новое, практически не эксплуатировавшийся оборудование в отличном состоянии	0-5
2	Очень хорошее	Новое или полностью отремонтированное (реконструированное) оборудование, бывшее в эксплуатации. В отличном состоянии	5-15
3	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер	15-35
4	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены неосновных узлов, элементов	35-60
5	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта или замены основных узлов, элементов	60-80
6	Неудовлетворительное	Оборудование, подлежащей полной реконструкции для продолжения эксплуатации	80 - 97,5
7	Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов	95,7-100

Состояние было описано Заказчиком (Приложение №1). Согласно полученных данных износ определен экспертным методом по таблице выше настоящего отчёта. Для оценки будет принято среднее значение диапазона, указанного в таблице.

Таблица 23..
Физический износ

№	Наименование	Состояние на дату оценки	Износ физический
1	Забор	Удовлетворительное	47,5
2	Ворота	Удовлетворительное	47,5

Функциональный износ.

Под функциональным износом понимается не способность выполнять предназначенную функцию. То есть сами конструкции могут иметь не большой процент износа, но свою функцию объект выполнять не может.

На дату оценки функциональный износ не выявлен.

Экономический износ.

Экономический износ - это следствие воздействия на стоимость эффектов, событий и условий, которые не контролируются владельцем и, следовательно, не зависят ни от текущего использования объекта, ни от его состояния.

На дату оценки экономический износ не выявлен.

Таблица 24
Расчёт стоимости с учётом износа

№	Наименование	Стоимость замещения, руб.	Износ физический	Стоимость объекта с учётом износа, руб.
1	Забор	313 300	47,5	164 482,5
2	Ворота с калиткой	9 550	47,5	5 013,5

Стоимость единого объекта недвижимости складывается из стоимости строений, сооружений и прав на земельный участок.

Расчёт стоимости единого объекта недвижимости представлен ниже.

Наименование	Стоимость, руб.
Строения и сооружения полигона ТБО, Полигон ТБО, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Мелеузовский район, Абитовский сельсовет, в 3 км южнее с. Нугуш, территория полигона твердых бытовых отходов, в том числе право собственности на земельный участок с кадастровым номером: 02:37:140202:50, площадью 32201 кв. м.	202 044
Стоимость права собственности на земельный участок с кадастровым номером: 02:37:140202:50, площадью 32201 кв. м.	1
ИТОГО стоимость единого объекта недвижимости:	202 045

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 – это 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 25.
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: Республика Башкортостан, Мелеузовский район, Абитовский сельсовет, в 3 км южнее с. Нугуш, территория полигона твердых бытовых отходов, в том числе право собственности на земельный участок с кадастровым номером: 02:37:140202:50, площадью 32201 кв. м.	202 044,75	Не применялся	Не применялся	202 045

Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

8.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 26.

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)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
6. Стандарты и правила Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «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.
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 с. Нугуш Мелеузовского района
Республики Башкортостан»**

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

009-12-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 с. Нугуш Мелеузовского района
Республики Башкортостан»**

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

009-12-ИГДИ-23



Зам. директора

О. Н. Королев

Уфа-2023

Инд.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Подп. и дата

ИНВ.№ подл.

1. Введение

Осмотр и натурные измерения (геодезические работы) по объекту: «Полигон ТБО с. Нугуш Мелеузовского района Республики Башкортостан» выполнены отделом инженерных изысканий ООО «Граунд-Изыскания» 05 мая 2023 г.

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

Участок работ располагается в 2,5 км южнее с. Нугуш и в 2.7 км северо-восточнее д. Зириково Мелеузовского района 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/>: 02:37:140202:50.

Земельный участок предоставлен для размещения и эксплуатации полигона твердых бытовых отходов с. Нугуш.

Задачей проводимых работ являлось получение крупномасштабной геодезической съёмки и подсчета с наименьшей погрешностью фактического объема и размеров тела полигона твердых бытовых отходов.

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 05 мая 2023 г.

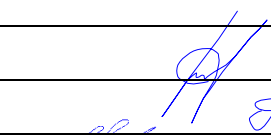
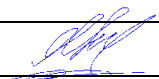
Камеральные работы выполнялись с 06 по 15 мая 2023 г.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Дневная поверхность — в состоянии, соответствующее состоянию 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 05 мая 2023 г.					
			Камеральные работы выполнялись с 06 по 15 мая 2023 г.					

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	009-12-ИГДИ-23

2. Физико-географические условия района работ и техногенные факторы

Местом производства работ является земельный участок в 2,5 км южнее с.Нугуш и в 2.7 км северо-восточнее д. Зириково Мелеузовского района и в западной части национального парка «Башкирия» Республики Башкортостан.

Территория района производства работ в геоморфологическом отношении, принадлежит к водоразделу рек Белая и Нугуш Прибельской увалисто-волнистой равнины, для которой характерен эрозионно-аккумулятивный тип рельефа. Сглаженность водораздельных пространств обусловлена здесь развитием сравнительно мягких пород, часто покрытых глинистыми отложениями общесыртовой свиты.

В геологическом строении территория участка находится на западных отрогах Уральских гор (Южного Урала) в частности на южном склоне хребта Баш-Алатау.

Земельный участок, на котором располагается объект, имеет сложную геометрическую фигуру в форме трапецеидальной полувыемки (1 и 2 очереди, см.Приложение А). Котлован под полигон так же имеет сложную трапецеидальную форму [11], с перепадом отметок.

Территория объекта огорожена сетчатым забором, на которой имеются технологические и административно-бытовые постройки. Территория земельного участка отведена под полигон твердых бытовых отходов в 4 очереди [11].

Рельеф участка изысканий спланированный, умеренный. Перепад абсолютных отметок дневной поверхности колеблется от 353,80 до 360,84 м. Наблюдается основной уклон до 8% в северо-восточном направлении. Водных объектов на участке работ нет.

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

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.

Полигон ТБО обслуживает ООО «Табигат».

Климат. Территория относится к умеренной климатической зоне с атлантико-континентальным климатом средних широт. Термический режим воздуха

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№							Лист
									4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недоп.	Подпись	Дата	009-12-ИГДИ-23

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.

Январь – самый холодный месяц года с многолетней среднемесячной температурой воздуха $-14,6^{\circ}\text{C}$. Абсолютный минимум температуры приходится на январь и составляет -45°C . Самый жаркий месяц в году - июль, многолетняя среднемесячная температура которого $+19,1^{\circ}\text{C}$. Абсолютный максимум температур июля $+41,0^{\circ}\text{C}$.

Таблица 2.1 Среднемесячная температура воздуха, $^{\circ}\text{C}$

(по ТСН 23-357-2004 РБ, станция Мелеуз).

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
-14,6	-13,9	-7,1	4,5	13,1	17,6	19,1	17,0	11,3	3,2	-5,3	-11,4	2,8

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

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист		
									5		
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недоп.	Подпись	Дата	009-12-ИГДИ-23		

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	
										6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	009-12-ИГДИ-23				

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 были предоставлены:

- материалы проектной документации, выполненные ПИИ «БАШГИПРОВОДХОЗ» «Полигон твердых бытовых отходов с. Нугуш Мелеузовского района РБ», Шифр проекта 04662666-05-023-01.00-ГП (ТХ), г. Уфа, 2005 г. [11];

- материалы топографической съемки, выполненные ПИИ «БАШГИПРОВОДХОЗ» в 2005 году, заказ 04662669-05-023.[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
									7
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-12-ИГДИ-23

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 по объекту;*
 - б) *получение картографических и др. материалов.*
- 2. *Полевые работы:*
 - а) *развитие съёмочных геодезических сетей*
 - б) *осмотр и геодезическая съёмка масштаба М 1:500.*
- 3. *Камеральные работы:*
 - а) *составление ситуационного плана;*
 - б) *составление плана М 1:500 с сечением рельефа через 0.5м;*
 - в) *производство подсчетов объема тела полигона ТБО;*
 - д) *составление отчета.*

Плано-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.

Плано-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 координируемых реперов (возможность прохождения сигнала от радиомодема базы

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№							Лист
									8
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	009-12-ИГДИ-23

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 съемочными 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
									9
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	009-12-ИГДИ-23

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 «СНС Data», Acad Topoplan, Microsoft Office 2007, ПО Land Star 7 и «AutoCAD 2020» в марте 2023 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 результатов геодезической съемки в программном комплексе «СНС Data».
- д) обработка цифровой модели местности и составление плана тела ТБО в цифровом виде;
- е) расчет объема тела ТБО методом построения квадратов (приложение Б).
- ж) при необходимости производится расчет объема котлована на основе данных предоставленных заказчиком исходных материалов (проектная документация, заключения экспертизы, чертежи, схемы и др.).

- з) оформление технического отчета с составлением приложений.

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 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
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	009-12-ИГДИ-23			10

7. Заключение

Топографо-геодезические работы по объекту: «Полигон ТБО с. Нугуш Мелеузовского района Республики Башкортостан» были выполнены в соответствии с заданием заказчика и приведенной ниже основной нормативной документацией.

Результаты вычислений:

Объём дозагрузки тела полигона до уровня дневной поверхности, м³	~11 210*
Объем котлована при средней глубине в 3,32 м, м³	~23 210
Общий объем захороненных отходов на 06.05.23., м³	~12 000
Проектный объем заполнения полигона [11], м³	51 000
Проектная максимальная высота пирамиды полигона[11], м	9,95
Площадь(Sднев), занимаемая полигоном, м²	8 053

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

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

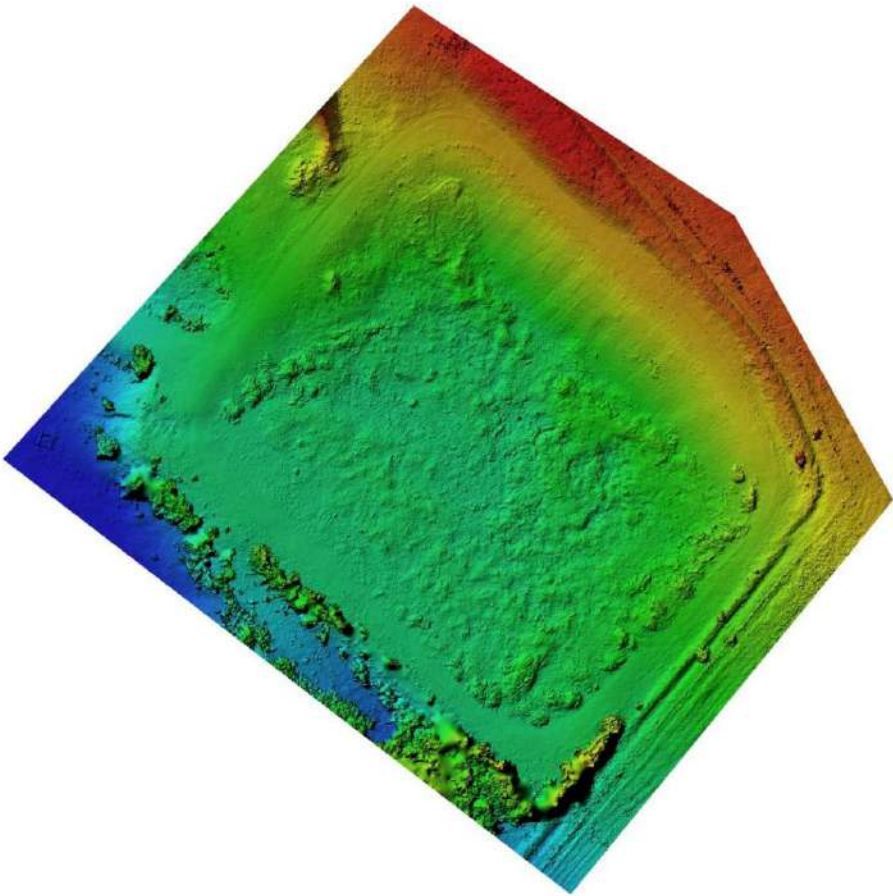


Рис. 7.1 Цифровая модель полигона

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									12
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Нодок.	Подпись	Дата	009-12-ИГДИ-23

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. Проектная документация, выполненная ПИИ «БАШГИПРОВОДХОЗ» «Полигон твердых бытовых отходов с. Нугуш Мелеузовского района РБ», Шифр 04662666-05-023-01.00-ГП (ТХ), г. Уфа, 2005 г.
- 12. Материалы топографической съемки, выполненные ПИИ «БАШГИПРОВОДХОЗ» в 2005 году, заказ 04662666-05-023.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	009-12-ИГДИ-23			13

9. Обзорная схема района работ

«Полигон ТБО с. Нугуш Мелеузовского района Республики Башкортостан»



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

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

Приложение 1
Исходные материалы
(копия)

Лист 1

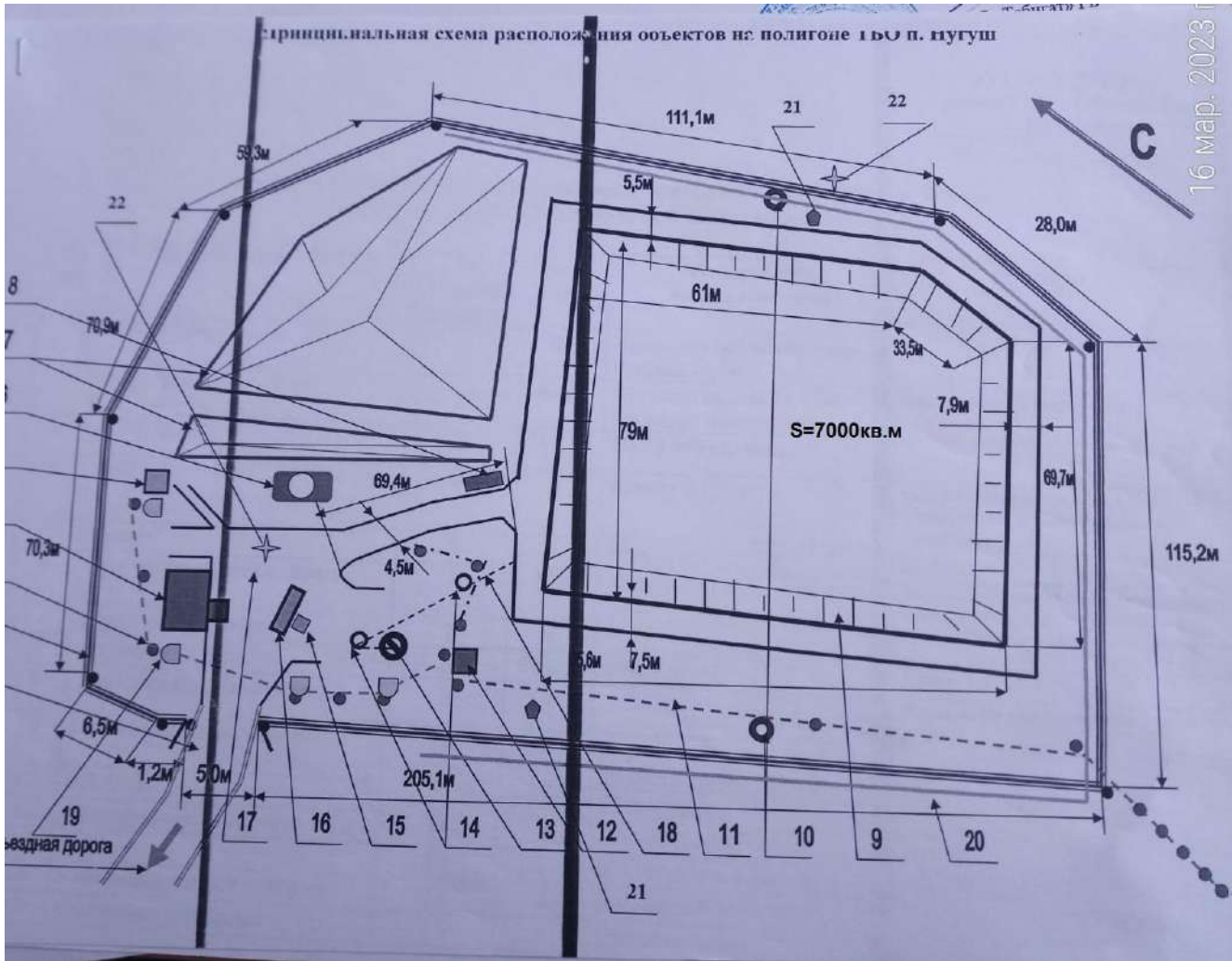


Схема полигона

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата

009-12-ИГДИ-23

Лист

13

Расчет вместимости полигона ТБО

Исходные данные. Расчетный срок эксплуатации $T=25$ лет. Годовая удельная норма накопления ТБО $Y_1=2,40$ м³/чел.-год. Количество обслуживаемого населения на 1-й год эксплуатации $N_1=1\,431$ чел., прогнозируется через 25 лет - $N_2=1\,720$ чел.

1. Расчет теоретической вместимости полигона ТБО.

Вместимость полигона E_T на расчетный срок определяется по формуле:

$$E_T = \frac{(Y_1 + Y_2)}{2} \times \frac{(N_1 + N_2)}{2} \times T \times \frac{K_2}{K_1},$$

где Y_1 и Y_2 — удельные годовые нормы накопления ТБО по объему на 1-й и последний годы эксплуатации;

$$Y_2 = 2,40 \times (1,03)^{25} = 2,40 \times 2,09 = 5,02 \text{ м}^3/\text{чел.-год}$$

N_1 и N_2 — количество обслуживаемого полигоном населения на 1-й и последний годы эксплуатации, чел.

T — расчетный срок эксплуатации полигона, год; $T=25$ лет

K_1 — коэффициент, учитывающий уплотнение ТБО в процессе эксплуатации полигона на весь срок T ; $K_1=3,7$

K_2 — коэффициент, учитывающий объем изолирующих слоев грунта в зависимости от общей высоты; $K_2=1,25$

Теоретическая вместимость полигона E_T составит:

$$E_T = \frac{2,40 + 5,02}{2} \times \frac{1431 + 1720}{2} \times \frac{1,25}{3,7} \times 25 = 49\,700 \text{ м}^3$$

2. Фактическая вместимость полигона равна 51 000 м³ с учетом изолирующего материала. Высота пирамиды при этом составит: I-ая очередь — 2,50 м; II-ая очередь — 2,25 м; III-я очередь — 2,25 м; IV-ая очередь — 2,50 м. Общая высота пирамиды — 9,95 м. Расчет фактической вместимости приведен на чертеже 01.00 - ТХ, л.6.

Потребность в изолирующем материале определяется по формуле:

$$B_g = B_y \times (1 - 1/K_2), \text{ м}^3$$

где B_y — объем уплотненных ТБО с учетом изолирующего материала;
 $B_y = 51\,000 \text{ м}^3$

Для изоляции уплотненных ТБО потребуется грунт в объеме $B_g = 10\,200 \text{ м}^3$.

04662666 -05-023 -ПЗ			
Лист	№ докум	Подпись	Дата
экз. пр.	Частковский		
интр.	Кутлуярова		
инит.	Короткова		
Расчеты			
Лит.	Лист	Листов	
	1	6	
Башгипроводхоз			

Выкопировка расчетов из проекта

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						14

009-12-ИГДИ-23

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

009-12-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 сеймотектонические 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

009-12-ИГДИ-23

Лист

16

- X X X X X X X X X X X X X X X X X X X вправе заключать договор
 (полное наименование члена саморегулируемой организации)
- по осуществлению организации работ X X X X X X X X X X X X X X X, стоимость
 (наименование вида работ)
- которых по одному договору не превышает (составляет) X X X X X X X X X X X X X X X
 (стоимость работ)

М. И. Богданов

A. В. Матросова

Регистрационный номер: АИИС И- 01- 2298- 20012015

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-12-ИГДИ-23	Лист
							17

Приложение 3
Фотоматериалы



Вид с юго-восточной стороны



Вид с юго-западной стороны

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-12-ИГДИ-23	Лист
							18



Вид с западной стороны на полигон ТБО



Вид с южной стороны на полигон ТБО

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-12-ИГДИ-23	Лист
							19

Приложение 4

(обязательное)

АКТ

камеральной приемки завершенных топографо-геодезических работ

«15» мая 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 с. Нугуш Мелеузовского района Республики Башкортостан» по заданию от 02 мая 2023 г.

Виды, объемы и качество работ

№ п/п	Наименование работ	Единицы измерения	Объемы работ	Качество работ
1	Создание съемочного плана М 1:500	га	1,2	хорошо
2	Подсчет объема и других параметров тела полигона	м³	11°210	хорошо

По выполненным работам представлена следующая документация:

№ п/п	Наименование работ	Количество листов	Количество экземпляров
1.	Технический отчет	29	2
2.	Съемочный в масштабе М°1:500	1	2
3.	Картограмма расчета объема тела полигона ТБО	1	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	009-12-ИГДИ-23	Лист
							20

Приложение 5

Акт полевого контроля и приемки топографо-геодезических работ

05.05.2023 г.

с. Нугуш

1. Объект: «Полигон ТБО с. Нугуш Мелеузовского района 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 мае 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.

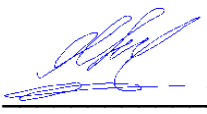
Топографические планы составлены технически верно и оформлены согласно техническому заданию заказчика.

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	009-12-ИГДИ-23	Лист
							21

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	РтпСе i50	
Наименование типа СИ	Аппаратура геодезическая спутниковая	
Заводской номер СИ	3291706	
Модификация СИ	РтпСе 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-АПМ/15-01-2021/30196581	
Знак поверки в паспорте	Нет	
Знак поверки на СИ	Нет	
Средства поверки		

Этапоны сличимы величины		
3.2. АПМ.0083.2017; Рабочий эталон единицы длины 3 разряда в диапазоне значений от 0 до 50 м		
Средства измерений, применяемые в качестве эталона		
40890.09.2Р.00102977; 40890-09; Тахеометры электронные; Leica TS30, Leica TM30; TS30; 364046; 2012; 2Р; Эталон 2-го разряда; Приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 29.12.2018 г. № 2831		

Доп. сведения	Нет
Поверка в сокращенном объеме	Нет

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-12-ИГДИ-23	Лист
							22

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Сведения о результатах поверки СИ		
Регистрационный номер типа СИ	75443-19	
Тип СИ	РтпСс i50	
Наименование типа СИ	Аппаратура геодезическая спутниковая	
Заводской номер СИ	3277611	
Модификация СИ	РтпСс 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 АЦМ 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		
Этапоны единицы веситины		
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		
40890.09.2P.00102977; Тахеометры электронные; Leica TS30, Leica TM30; TS30; 364046; 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

009-12-ИГДИ-23

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»

0278216980-20230411-1222

(регистрационный номер выписки)

11.04.2023

(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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Лист
						009-12-ИГДИ-23	24

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



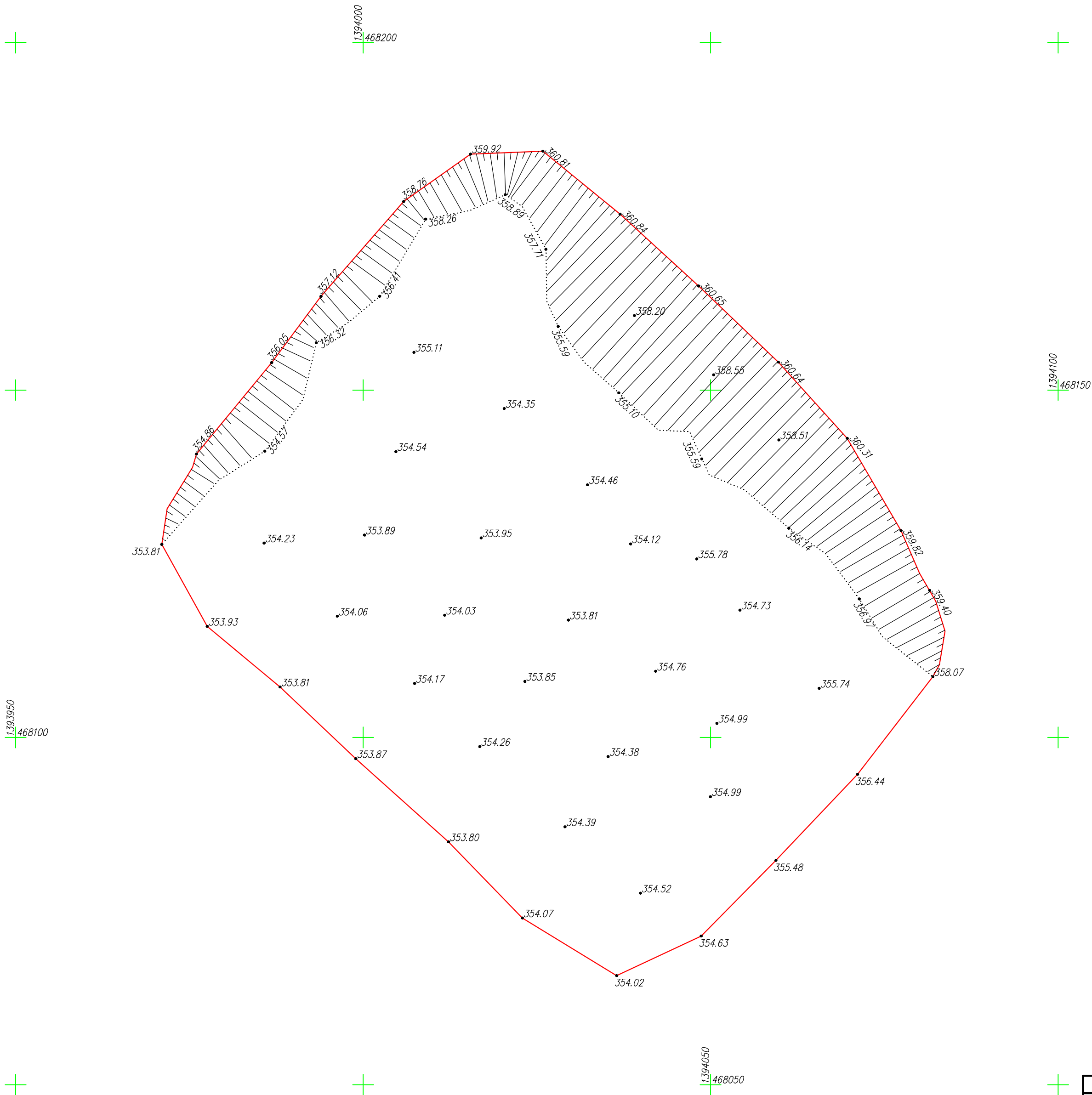
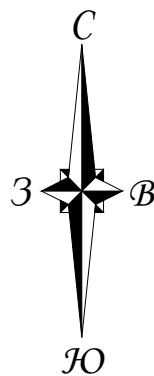
А.О. Кожуховский

2



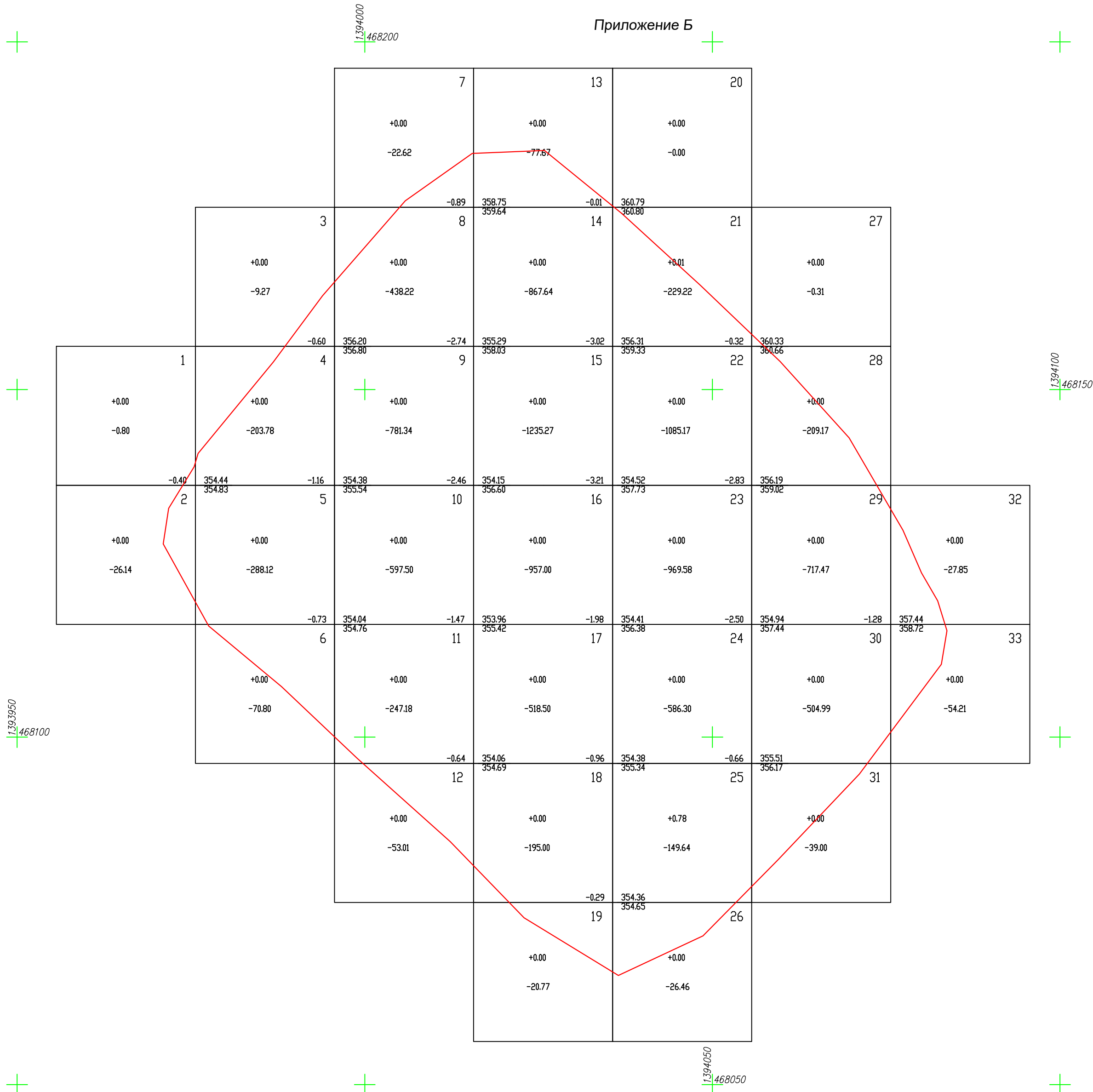
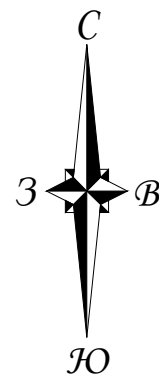
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	009-12-ИГДИ-23		Лист
								25

Приложение А



- Примечание:
1. Съёмочный план составлен по материалам инструментальной съёмки
 2. Система координат МСК-02
 3. Система высот Балтийская 1977 г.
 4. Сечение рельефа через 0,5 м.
 5. Площадь съёмки 1.2 га

							009-12-ИГДИ-23			
							Полигон ТБО с. Нугуш Мелеузовского района Республики Башкортостан			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Инженерно-геодезические изыскания	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Якутчик				05.23			П/Р	1	2
Проверил	Королев				05.23					
Н.контр.	Королев				05.23					
Нач.отд.	Королев				05.23		Съёмочный план М 1:500	ООО "Граунд-Изыскания"		
Директор	Королева				05.23					



Итого, м3	Насыпь	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.79	+0.00	+0.00	ВСЕГО, м3	+0.79
	Выемка	-26.94	-571.97	-2139.86	-3871.85	-3046.37	-1470.95	-82.07		-11210.01

Примечание:
1. Съемочный план составлен по материалам инструментальной съемки
2. Система координат МСК-02
3. Система высот Балтийская 1977 г.
4. Сечение рельефа через 0,5 м.
5. Площадь съемки 1.2 га

						009-12-ИГДИ-23				
						Полигон ТБО с. Нугуш Мелеузовского района Республики Башкортостан				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Инженерно-геодезические изыскания	Стадия	Лист	Листов	
Разработал	Якутчик				05.23		П/Р	1	2	
Проверил	Королев				05.23					
Н.контр.	Королев				05.23					
Нач.отд.	Королев				05.23	Картограмма расчета объема тела полигона ТБО	000 "Граунд-Изыскания"			
Директор	Королева				05.23					
						82				

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Мелеузовский межрайонный филиал ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На административно-бытовой комплекс

Описание местоположения объекта:

РБ, Мелеузовский район, в 3 км южнее с. Нугуш

Инвентарный номер	9738
Кадастровый номер	02:37:140202:50:1

Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на

31 октября 2009 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

[illegible]

Инвентаризационная стоимость:

Тридцать девять тысяч шестьсот тридцать семь рублей.

Назначение: нежилое

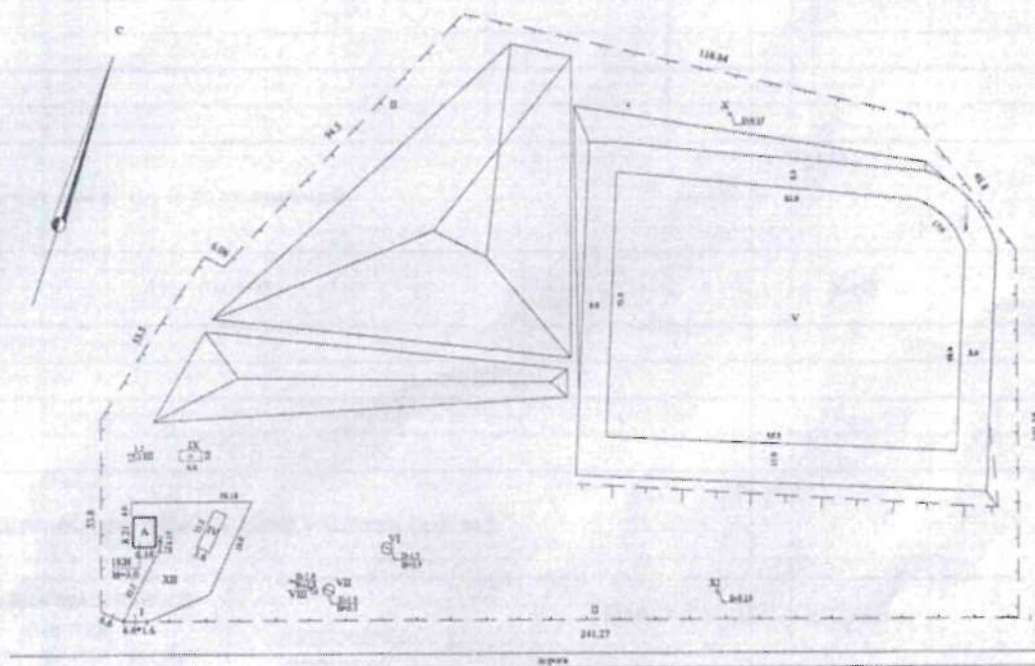
ПЛАН

земельного участка (М 1:10 00)

город (др. поселение) З.А.И. ЮННЕР
п. Нукуш

ул. _____ № _____

Площадь земельного участка 3220/4



39637

Меркузовский межрайонный филиал Государственного унитарного предприятия "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан"	
Исполнитель	<i>[Signature]</i>
Проверил	<i>[Signature]</i>
Техническая инвентаризация по состоянию	
31.10	2009 г.

2. Форма собственности

2.1. Реестровый номер _____

2.2. Сведения о принадлежности объекта недвижимости

Дата учета	Субъект права: для граждан - ФИО по паспорту, для юридических лиц - по Уставу	Вид права	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования, владения и распоряжения

2.3. Учет арестов и запрещений

Наложено	Снято
Отсутствуют	

3. Экспликация земельного участка (кв. м.)

Площадь земельного участка		Застроенная площадь	Незастроенная площадь				Прочая
По документам	Фактическая		Всего	В том числе			
				Замощено	Озеленено	Прочая	
32 201.0		7 038.1					

4. Благоустройство основных строений (кв.м.)

Литера по плану	Водоснабжение	Канализация	Отопление				Горячее водоснабжение	Газоснабжение	Электроснабжение	Лифты, шт.		Телефон
			От ТЭЦ	От групповой (кварт.) котельной	От собственной котельной	Другое				Пассажирские	Грузовые	
А									30.7			

5. Особые ограничения:

ранее выполненный технический паспорт от 21 января 2009 г.

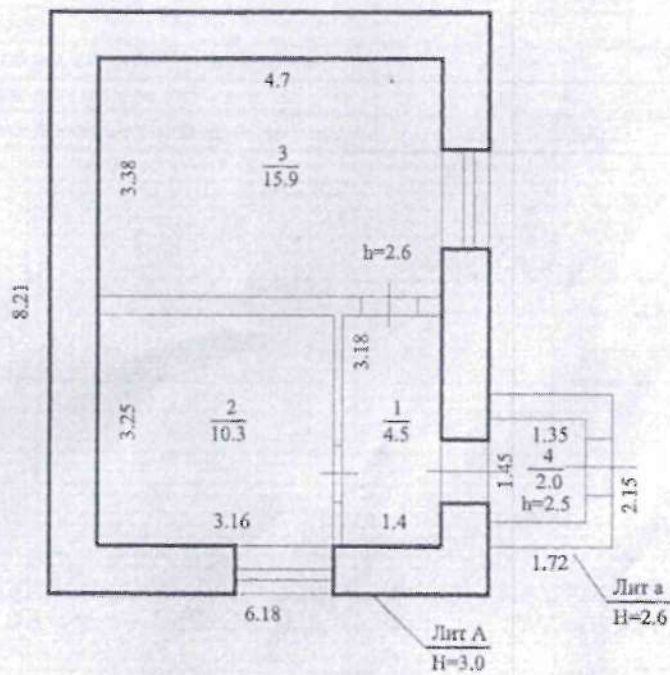
№ _____ аннулирован.

6. Площадь основных и служебных строений (подвалов, пристроек и т.п.) по наружному обмеру

[illegible]

ПЛАН

на ИВАНОВ строение
 город (др. поселение) Зел. Ильяев
п. Кузнец
 ул. _____ № _____
 Литера А Этаж 1



Мелеузовский межрайонный филиал Государственного унитарного предприятия "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан"	
Исполнитель	<i>[Signature]</i>
Проверил	<i>[Signature]</i>
Техническая инвентаризация по состоянию	
№ 31-10	2009 г.

Экспликация

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу: РБ, Мелеузовский район, в 3 км южнее с. Нугуш

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А	1	1	Коридор	4.5		4.5		2.60
		2	Комната охранника	10.3	10.3			2.60
		3	Кабинет	15.9	15.9			2.60
			Итого по этажу "1" литеры "А"	30.7	26.2	4.5		
			Итого по литере "А"	30.7	26.2	4.5		
а	1	4	Тамбур	2.0		2.0		2.50
			Итого по этажу "1" литеры "а"	2.0		2.0		
			Итого по литере "а"	2.0		2.0		
			Итого по объекту в целом	32.7	26.2	6.5		

8. Техническое описание служебных строений

Наименование конструктивных элементов	Литера а Тамбур	Литера	Литера
	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундаменты	бетонные ленточные		
Стены и перегородки	кирпичные обшиты сайдингом		
Перекрытия			
Крыша	металлочерепица		
Полы	линолеум безосновный по бетону		
Проемы	пластиковые		
Отделочные работы	простая		
Электроосвещение	220 В		
Прочие работы	разные		
Итого			
Процент износа	5		

Наименование конструктивных элементов	Литера	Литера	Литера
	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундаменты			
Стены и перегородки			
Перекрытия			
Крыша			
Полы			
Проемы			
Отделочные работы			
Электроосвещение			
Прочие работы			
Итого			
Процент износа			

Наименование конструктивных элементов	Литера	Литера	Литера
	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундаменты			
Стены и перегородки			
Перекрытия			
Крыша			
Полы			
Проемы			
Отделочные работы			
Электроосвещение			
Прочие работы			
Итого			
Процент износа			

9. Стоимость служебных строений

Литера	Наименование строений	% износа	Инвентаризационная стоимость (руб.)

10. Стоимость ограждений и сооружений (замощений)

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размеры (длина, ширина, высота), м	% износа	Инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6
I	Ворота	металлические	6,6*1,6	5	3891
II	Забор	металлическая сетка	722,75	5	67803
III	Уборная	тесовая	1,2*1,2	10	828
IV	Дезобарьер	бетонные	3,6*11,2	5	12447
V	Полигон ТБО	земляной	95,5*68,0+(95,5+82,0)/2*5,0	5	629586
VI	Колодец бетонный канализационный	бетонные кольца	1,5	5	4905
VII	Колодец бетонный канализационный	бетонные кольца	1,5	5	4905
VIII	Колодец бетонный канализационный	бетонные кольца	1,0	5	4905
IX	Противопожарный комплекс	металлическая	3,0*6,0	5	27326
X	Наблюдательная скважина N1	металлическая труба D-15 мм	0,15*0,15*3,14	5	20475
XI	Наблюдательная скважина N2	металлическая труба D-15 мм	0,15*0,15*3,14	5	10235
XII	Замощение	асфальтобетон	1118,0	5	91195

11. Инвентаризационная стоимость в ценах 1998 года (руб.)

Основных строений	Служебных строений	Сооружений	Всего
36071	3566	878501	918138

Инвентаризационная стоимость:

Девятьсот восемнадцать тысяч сто тридцать восемь рублей.

27 ноября 2009 г.



Исполнил Кубекова Т. В. *[Signature]*

Проверил Шушпанова В. В. *[Signature]*

Директор Гришко Т. В. *[Signature]*

К сведению правообладателей объектов недвижимости

1. В соответствии с Положением "Порядок оформления прав пользования государственным имуществом, находящимся в государственной собственности Республики Башкортостан", утвержденным Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 21 октября 2004 г. №210, учет, техническая инвентаризация объектов недвижимости и их пользователей производится ГУП "БТИ Республики Башкортостан" и его территориальными органами.
2. По результатам технической инвентаризации в 10-дневный срок оформляется карточка учета на объекты недвижимости.
3. Плановая техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет.
4. Внеплановая техническая инвентаризация проводится при изменении технических или качественных характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок.
5. Пользователи объектами недвижимости обязаны сообщить в ГУП "БТИ Республики Башкортостан" о любых изменениях (дополнениях) в составе объектов недвижимости (переустройстве, вновь возведенных, разрушенных, надстроенных, снесенных строений) и их пользователях для внесения их в технический паспорт и карточку учета
6. Расходы по проведению технической инвентаризации оплачиваются предприятиями и учреждениями, в пользовании (аренде) которых находятся объекты недвижимости.
7. Технический паспорт не является правоудостоверяющим документом. Для оформления государственной регистрации прав (юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав) на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ необходимо обратиться в Федеральную регистрационную службу.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	План земельного участка	23.11.2009	1/1000	1	
2	Позтажный план	23.11.2009	1/100	1	
3	Экспликация	23.11.2009		1	

Директор

Гришко Т. В.

ДЛЯ
ДОКУМЕНТОВ

Гришко Т. В.

МП

ИТОГ О Прощупывании
проумеровано и
скреплено не татло
6 (шестеро) инструкторов
« 17. 11 2008
Подпись: *[Signature]*



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/ 195 « 18 » 05 2023г.

Справка

Величина начисленных налоговых обязательств по полигону ТБО с. Нугуш, адрес: Республика Башкортостан, район Мелеузовский, с/с Абитовский, в 3км. южнее с. Нугуш, кадастровый номер 02:37:140202:89

- налог на имущество за 2022 год составил –338 346,00 рублей
- налог на землю за 2022 год составил – 40 380,00 рублей

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/ 193 «18» 05 2023г.

Справка

№ п/п	Наименование объекта ОС полигона Нугуш	Дата постановки на баланс	Балансовая стоимость (руб.)
1	Забор, литера II	29.09.2016	666 194,00
2	Ворота, литера I	29.09.2016	6 000,00
3	Колодец бетонный канализационный, литера VI	29.09.2016	70 679,34
4	Колодец бетонный канализационный, литера VII	29.09.2016	70 679,33
5	Колодец бетонный канализационный, литера VIII	29.09.2016	70 679,33
6	Наружные сети электрообеспечения 02:37:140202:83	29.09.2016 Дата государственной регистрации 08.02.2021	484 749,00
7	Административно- бытовой комплекс 02:37:140202:84	08.07.2011 Дата государственной регистрации 08.02.2021	825 440,00
8	Водоотводные сооружения	08.07.2011	984 581,00

9	Дезобарьер, литера IV	08.07.2011	74 506,00
10	Замошение, литера XII	08.07.2011	1 058 457,00
11	Земельный участок Нугушского полигона ТБО (32201м2 +/- 1570), 02:37:140202:50	22.01.2018 Дата государственной регистрации 25.02.2019	699 083,71
12	Наблюдательная скважина № 1, литера X	08.07.2011	171 001,00
13	Наблюдательная скважина № 2, литера XI	08.07.2011	90 762,00
14	Навес для вторсырья	03.12.2012	66 933,28
15	Наружные сети канализации	08.07.2011	172 279,00
16	Наружные сети электроснабжения 02:37:000000:1337	08.07.2011 Дата государственной регистрации 08.02.2021	941 449,00
17	Полигон ТБО 02:37:140202:89	08.07.2011 Дата государственной регистрации 08.02.2021	14 274 488,00
18	Противопожарный комплекс 02:37:140202:90	08.07.2011 Дата государственной регистрации 08.02.2021	360 507,00
19	Уборная, литера III	08.07.2011	41 477,00

Внешний управляющий



Газизов Р.Ф.



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

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.

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
должность
действующий на основании Доверенности № 6385 от «05» 20 июля 22г.



/Архипова Т.М./
М.П. подпись

ОРИГИНАЛ

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