

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 07/21

Дата проведения оценки (дата оценки) – 01 декабря 2021 года

Дата определения стоимости – 01 декабря 2021 года

Дата составления отчета – 06 декабря 2021 года

СОДЕРЖАНИЕ

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	7
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	7
2.2. Перечень источников, использованных при проведении оценки объекта оценки	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4.1. Сведения о Заказчике.	9
4.2. Сведения об оценщике	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	12
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	14
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
10.1. Перечень документов, используемых оценщиком	15
10.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	19
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	20
12.2. Анализ влияния географического положения и социально-экономической обстановки региона на рынок оцениваемого объекта	25
12.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	32
12.4. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	35
12.4.1. Анализ рынка полигонов захоронения твердых отходов	35
12.4.2. Анализ рынка земельных участков	47
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.	59
13.1. Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком	59
13.2. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок	60
13.3. Расчет рыночной стоимости сооружения сравнительным подходом.	68
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ	75
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ И ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, СОДЕРЖАЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ЩЕРБАКОВ АНДРЕЙ НИКОЛАЕВИЧ

683009 г. Петропавловск-Камчатский, ул. Академика Курчатова, дом 21 кв. 60

06 декабря 2021 года

Конкурсному управляющему
МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС"
Г-ну Петровскому М.В.

Уважаемый Максим Викторович!

На основании договора № 07/21 на проведение оценки, оказание услуги по оценке имущества от 26 ноября 2021 года была произведена оценка объекта:

- Сооружение, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, общей площадью 35642,7 кв.м., адрес: Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО г. Вилючинск, кадастровый номер: 41:02:0010101:475;

- Право аренды на земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: Для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка); площадь: 45062 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, в районе 9 км по автодороге "КПП р. Паратунка - Приморский", кадастровый номер: 41:02:0010101:4 (далее – Объект оценки).

Цель оценки: Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Вид определяемой стоимости объекта оценки: рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результатов оценки: для совершения сделки купли-продажи.

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции, федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, в действующей на дату составления отчета редакции, утвержденных соответствующими приказами Минэкономразвития России, Свод стандартов и правил СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 2020 // <http://sraroo.ru/information/>, раздел "Стандарты и правила оценочной деятельности.

Результаты оценки, проведенные расчеты и анализ для объектов оценки приведены в отчете 07/21, следующем ниже, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Дата оценки (дата проведения оценки) – по состоянию на 01 декабря 2021 г.

Дата определения стоимости – по состоянию на 01 декабря 2021 г.

Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод о том, что **итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки** составляет на дату оценки:

9 670 000 (Девять миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование, адрес, площадь,	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Сооружение, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, общей площадью 35642,7 кв.м., адрес: Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО г. Вилючинск, кадастровый номер: 41:02:0010101:475	6 590 000

№ п/п	Наименование, адрес, площадь,	Рыночная стоимость, руб. без НДС
2	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: Для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка); площадь: 45062 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, в районе 9 км по автодороге "КПП р. Паратунка - Приморский", кадастровый номер: 41:02:0010101:4	3 080 000
	ИТОГО:	9 670 000

Обращаем внимание, что данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке объекта оценки, а лишь предваряет его.

Напоминаем также, что предполагаемое использование результатов оценки: Реализация объекта оценки на торгах в процессе конкурсного производства в отношении Заказчика.

Отчет не может быть использован для других целей.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету прошу обращаться непосредственно ко мне.

Оценщик

А.Н. Щербаков

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки:
- Сооружение, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, общей площадью 35642,7 кв.м., адрес: Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО г. Вилючинск, кадастровый номер: 41:02:0010101:475; - Право аренды на земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: Для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка); площадь: 45062 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, в районе 9 км по автодороге "КПП р. Паратунка - Приморский", кадастровый номер: 41:02:0010101:4
2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
<i>Имущественные права:</i> сооружение принадлежит на праве хозяйственного ведения МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС" (ОГРН 1024101223112 от 09.12.2002 г.); земельный участок принадлежит на праве аренды МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС" (ОГРН 1024101223112 от 09.12.2002 г.) <i>Оцениваемые права:</i> право собственности на сооружение, право аренды на земельный участок <i>Ограничений (обременений) прав:</i> запрещение регистрации
3. Цель оценки
Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
4. Предполагаемое использование результатов оценки
Определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для формирования предложения конкурсного управляющего о продаже имущества должника
5. Вид стоимости
Рыночная стоимость
6. Дата оценки
01 декабря 2021 г.
7. Допущения, на которых должна основываться оценка
7.1. Суждение о техническом состоянии объекта оценки будет формироваться Оценщиком результатов его личного осмотра, а также на основе письменной и устной информации Заказчика. 7.2. При проведении оценки Оценщик будет исходить из достоверности, предоставленной Заказчиком, как в письменной, так и в устной форме, информации относительно Объекта оценки, если она не противоречит профессиональным знаниям и опыту Оценщика. 7.3. Специальная проверка подлинности предоставленных документов в процессе оценки не проводится. 7.4. При проведении оценки Оценщик будет исходить из допущения об отсутствии скрытых дефектов технического состояния объекта оценки, влияющих на его стоимость. 7.5. Передаваемый Заказчику отчет, так же, как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в соответствии с указаниями, зафиксированными в настоящем Задании на оценку иное использование результатов оценки не допускается, и Оценщик не несет никакой ответственности за последствия такого использования. 7.6. Оценка проводится без учета существующих обременений на объект оценки. 7.7. Прочие допущения, не противоречащие Законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности и не противоречащие настоящему заданию на оценку – остаются на усмотрение Оценщика и будут приведены в соответствующем разделе отчета об оценке.
8. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:
8.1. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (согласно п. 8 ФСО №7):

Указан в разделе 1 Задания на оценку
8.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (согласно п. 8 ФСО №7)
<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156024 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156023 - Характеристика объекта размещения отходов (ОРО) «Полигон захоронения твердых коммунальных отходов» по результатам инвентаризации, проведенной на 01 сентября 2021 года
8.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (согласно п. 8 ФСО №7).
Указаны в разделе 2 Задания на оценку
8.4. Вид представления итоговой величины стоимости (согласно п.14 ФСО №3, п.30 ФСО №7)
<p>В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.</p> <p>Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, не будет приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.</p>

2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

В соответствии со ст.11 ФЗ-135 в отчете должны быть указаны стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки и перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утв. Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
5. Свод стандартов и правил СПОД РОО 2020 // <http://srroo.ru/information/>, раздел "Стандарты и правила оценочной деятельности.

2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень источников получения ценовой информации

1. « AVITO.ru» (<http://www.avito.ru/>)
2. FarPost (<http://www.farpost.ru>)
3. Domofond.ru: Недвижимость на продажу (<http://www.domofond.ru/>)
4. НП «КАППРИ» (<http://kappri.iks.ru/>)
5. База Мультилистинг су <https://multilisting.su>
6. «РОСКАМ-Н» (тел. 449-700, 311-911; <http://roskam-n.ru/>)
7. «Альянс и К» (тел.22-73-11, www.anc-k.ru)
8. «РосНедвижимость» (тел. 49-43-03, 26-00-69, 488-111; www.rosnd.ru)
9. <https://rosreestr.ru>

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156024
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156023
- Характеристика объекта размещения отходов (ОРО) «Полигон захоронения твердых коммунальных отходов» по результатам инвентаризации, проведенной на 01 сентября 2021 года

Перечень справочной и методической литературы

1. Оценка стоимости имущества: Учебное пособие/ О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.
2. «Оценка доходной недвижимости»: учебно-методическое пособие. С.Грибовский. – Санкт-Петербург, 2000 г.;
3. «Оценка недвижимости» под ред. заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г.Грязновой, доктора экономических наук М.А. Федотовой;
4. Экономический анализ и оценка недвижимости. Озеров Е.С. СПб.: Изд-во «МКС», 2007;
5. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть1/под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020 г.
6. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть2/под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020 г.
7. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2020г.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

В дополнение к допущениям, на которых должна основываться оценка, изложенным в разделе «Задание на оценку», оценщик при проведении оценки использовал также следующие допущения:

1. Вся информация, получаемая от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством, однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.
3. Данные, используемые Оценщиком при подготовке отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
4. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различной разрядностью.
5. Значения, полученные в результате оценки, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события не рассматривались в данном отчете.
6. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
7. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки 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.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что сделка с ним осуществится по стоимости, указанной в Отчете.
10. Описание качественно-количественных характеристик объекта оценки выполнено на основании предоставленных Заказчиком документов и данных публичной кадастровой карты сайта Росрестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>).
11. Передаваемый Заказчику Отчет, так же, как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в задании на оценку.
12. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
13. Стоимость, полученная на дату оценки, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени, в связи со вспышкой нового коронавируса (COVID -19), объявленной "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 год, Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.

Организационно-правовая форма	Муниципальное унитарное предприятие
Полное наименование	Муниципальное унитарное предприятие "РЕМЖИЛСЕРВИС" Вилючинского городского округа
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1024101223112 от 09.12.2002 г.
Реквизиты Заказчика	ИНН 4102001321, КПП 410201001
Местонахождение	684090, Камчатский край, город Вилючинск, улица Победы, 5

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя, отчество	Щербаков Андрей Николаевич
Квалификация	Оценщик 1 категории
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков» (105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, тел. +7 (495) 662 7425. http://www.sroroo.ru/) Оценщик зарегистрирован в реестре СРО «РОО» за регистрационным номером 005790, дата вступления 06.06.2009 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП № 606701, 26.09.2003 г Удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. номер 0128 от 15.04.2016 г., выдан НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №019597-1 от 20.05.2021 г., выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 20.05.2021 г. №200
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-505-019976/21 от 09.03.2021 г., действующий с 17.03.2021 г. по 16.03.2022 г. со страховой ответственностью 100 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2003 года
Номер контактного телефона	(41-52) 26-33-30
Адрес электронной почты	kcno@bk.ru
Почтовый адрес и место нахождения оценщика	683003, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Пограничная, 2/2, тел./факс (41-52) 26-33-30
Сведения о независимости оценщика (в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.)	Оценщик, выполнивший настоящую работу, не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора на проведение оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались сторонние организации и специалисты.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 07/21 на проведение оценки, оказание услуги по оценке имущества от 26 ноября 2021г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

- Сооружение, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, общей площадью 35642,7 кв.м., адрес: Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО г. Вилючинск, кадастровый номер: 41:02:0010101:475;

- Право аренды на земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: Для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка); площадь: 45062 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, в районе 9 км по автодороге "КПП р. Паратунка - Приморский", кадастровый номер: 41:02:0010101:4

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов, руб. без НДС		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Сооружение, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, общей площадью 35642,7 кв.м., адрес: Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО г. Вилючинск, кадастровый номер: 41:02:0010101:475	Не применялся	6 590 069,92	Не применялся
2	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: Для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка); площадь: 45062 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, в районе 9 км по автодороге "КПП р. Паратунка - Приморский", кадастровый номер: 41:02:0010101:4	Не применялся	3 081 074,98	Не применялся

Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод о том, что **итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки** составляет на дату оценки:

9 670 000 (Девять миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Сооружение, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, общей площадью 35642,7 кв.м., адрес: Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО г. Вилючинск, кадастровый номер: 41:02:0010101:475	6 590 000
2	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: Для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка); площадь: 45062 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, в районе 9 км по автодороге "КПП р. Паратунка - Приморский", кадастровый номер: 41:02:0010101:4	3 080 000
ИТОГО:		9 670 000

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

По итогам проведения оценки составлен отчет об оценке № 07/21

Дата составления отчета – 06 декабря 2021 года

Дата оценки – 01 декабря 2021 года

Отчет достоверен лишь в полном объеме, со всеми указанными в нём приложениями. Использование отдельных частей отчета, вырванных из общего контекста, может ввести в заблуждение пользователей оценки.

Отчет достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки, которое было сообщено оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку и которое зафиксировано в Задании на оценку. Использование отчета по другому назначению может привести пользователей оценки к неверным выводам.

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующего:

- итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (06 декабря 2021 г.), за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

- результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;

- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: неопределенность на рынке, возникшая в следствие вспышки пандемии COVID-19, а также мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки (см.), который составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В отчете, в соответствии с требованиями ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в обязательном порядке должны быть указаны **цели и задачи проведения оценки** объекта оценки.

Целью оценки в соответствии с действующим оценочным законодательством (см. ст. 3 ФСО №2) является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку. В соответствии с этой целью можно сформулировать и задачи оценки, которые в данном контексте следует понимать как алгоритм, выполнение которого приводит к достижению конечной цели.

При проведении оценки Оценщик должен последовательно решить следующие задачи:

1. Заключить с Заказчиком договор на оказание услуг по оценке, включающего задание на оценку¹
2. Получить от Заказчика необходимые документы для проведения оценки.
3. Установить количественные и качественные характеристики объекта, осуществить сбор прочей информации об Объекте оценки.
4. Провести анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки
5. Выбрать метод (методы) оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке.
6. Осуществить необходимые расчеты.
7. Согласовать полученные результаты, вывести итоговую величину стоимости Объекта оценки.
8. Составить и передать Заказчику Отчет об оценке

¹ В соответствии с «ССО РОО 2015»

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:²

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщиком и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года; Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256; Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255; Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утв. Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. Уровень квалификации и образования Оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт работы, по оценке аналогичных объектов.

А.Н. Щербаков /

ФИО оценщика

Подпись

² В соответствии с «СРО РОО»

9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Под **рыночной стоимостью**³ объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Общие понятия и определения, обязательные к применению (ФСО-1, гл. II, пп. 3-10)

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

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

³ ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

В ходе проведения оценки Объекта оценки Оценщиком был осуществлен сбор и обработка:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки Объекта оценки, приведен в разделе 2.2 отчета.

Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов, содержащих недостоверные сведения.

10.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Описание прав на объект оценки

Сооружение, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, общей площадью 35642,7 кв.м., адрес: Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО г. Вилючинск, кадастровый номер: 41:02:0010101:475	
Вид права (основание: Выписка из ЕГРН)	Хозяйственное ведение
Правообладатель (основание: Выписка из ЕГРН)	МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС" Вилючинского городского округа (ОГРН 1024101223112 от 09.12.2002 г.)
Наличие обременений (основание: Выписка из ЕГРН, данные портала https://rosreestr.ru/wps/portal)	Ограничений, обременения: № 41:02:0010101:475-41/014/2020-4 от 26.02.2020 (запрещение регистрации)
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: Для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка); площадь: 45062 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, в районе 9 км по автодороге "КПП р. Паратунка - Приморский", кадастровый номер: 41:02:0010101:4	
Вид права (основание: Выписка из ЕГРН)	Аренда на 10 лет
Правообладатель (основание: Выписка из ЕГРН)	МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС" Вилючинского городского округа (ОГРН 1024101223112 от 09.12.2002 г.)
Наличие обременений (основание: Выписка из ЕГРН, данные портала https://rosreestr.ru/wps/portal)	Ограничений, обременения: Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 17.02.2016 <i>Согласно данным Заказчика, выявленное ограничение не оказывает существенного влияния на текущее использование земельного участка, поэтому расчет стоимости прав на земельный участок проводится без учета данного ограничения</i>

Характеристика местоположения объекта оценки

Таблица 2 Характеристика местоположения Объекта оценки

<i>Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность</i>	Объект оценки расположен в районе 9 км по автодороге "КПП р. Паратунка - Приморский". Транспортная доступность средняя – общественный транспорт, личный автотранспорт.
<i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i>	Удовлетворительное.

<p><i>Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)</i></p>	<p>Район местоположения объекта оценки представляет собой территорию свободную от застройки.</p>
<p><i>Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом</i></p>	<p>Объекты, снижающие или повышающие привлекательность, в ближайшем окружении отсутствуют</p>

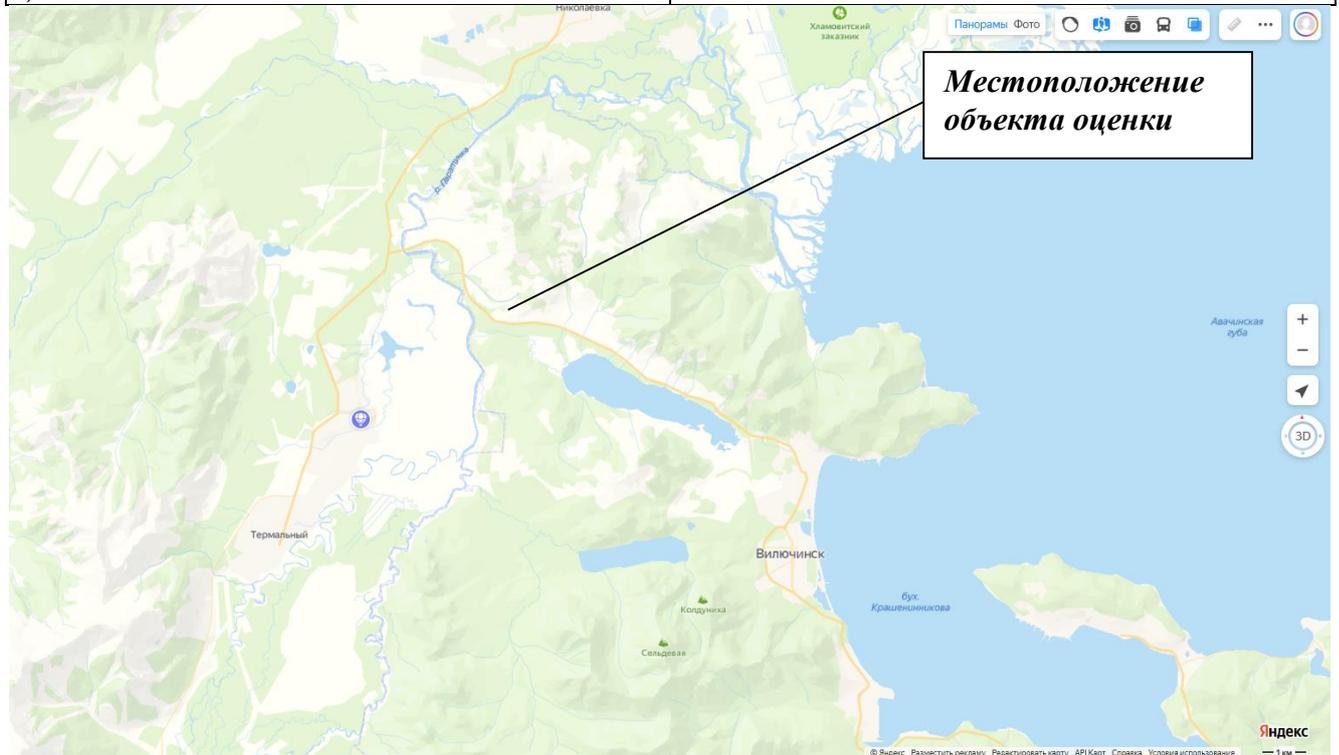


Рисунок 1. Местоположения района объекта оценки на карте Камчатского края (<https://yandex.ru/maps/>)

Описание земельного участка

Оцениваемый земельный участок принадлежит МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС" Вилочинского городского округа (ОГРН 1024101223112 от 09.12.2002 г.) на праве аренды.

Далее приведено описание земельного участка с кадастровым номером 41:02:0010101:4, площадью 45 062 кв.м.

Таблица 3 Описание земельного участка (кадастровый номер: 41:02:0010101:4)

Показатель	Характеристика	Документ, устанавливающий характеристики объекта
Кадастровый номер	41:02:0010101:4	Выписка из ЕГРН
Адрес	Камчатский край, г. Вилочинск, в районе 9 км по автодороге "КПП р. Паратунка - Приморский"	Выписка из ЕГРН
Площадь, кв. м	45 062 кв. м	Выписка из ЕГРН
План земельного участка		https://pkk.rosreestr.ru/
Кадастровая стоимость	9 804 431,84 руб.	Выписка из ЕГРН
Инженерно-геологические, гидрогеологические, топографические характеристики	Рельеф участка ровный. Сведения о наличии топографических аномалий отсутствуют. Нет точных данных о степени опасности грунтов, слагающих оцениваемый земельный участок. В дальнейшем предполагается, что качество грунтов не накладывают ограничений на использование или застройку земельного участка.	Данные Заказчика
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	https://rosreestr.gov.ru/
Разрешенное использование	Для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка)	https://rosreestr.gov.ru/
Фактическое использование	В соответствии с разрешенным - Для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка)	Данные Заказчика, Выписка из ЕГРН
Наличие объектов капитального строительства	На земельном участке расположены сооружения с кадастровыми номерами 41:02:0010101:475, 41:02:0010108:487	https://rosreestr.gov.ru/ , Выписка из ЕГРН



Рисунок 2. Земельный участок на публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/>).

Описание сооружения

Таблица 4. Общая характеристика сооружения к.н. 41:02:0010101:475

Объект оценки (основание: Выписка из ЕГРН)	Сооружение, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, общей площадью 35642,7 кв.м., адрес: Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО г. Вилючинск, кадастровый номер: 41:02:0010101:475.
Кадастровый номер (основание: Выписка из ЕГРН)	41:02:0010101:475
Назначение (основание: Выписка из ЕГРН)	10) сооружения коммунального хозяйства
Текущее использование (основание: Выписка из ЕГРН, Данные Заказчика)	полигон захоронения твердых коммунальных отходов
Площадь, кв.м. (основание: Выписка из ЕГРН)	35 642,7
Кадастровая стоимость, руб. (основание: Выписка из ЕГРН)	6 533 582,19
Год ввода в эксплуатацию (основание: Характеристика объекта размещения отходов (ОРО))	2001 год
Вместимость ОРО, м3 (основание: Характеристика объекта размещения отходов (ОРО))	1 900 000 м3
Размещено всего, м3 (основание: Характеристика объекта размещения отходов (ОРО))	1 570 804 м3
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

Согласно ст.11 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., в отчете об оценке в обязательном порядке приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете. Данные сведения отражены по тексту данного отчета и не нуждаются в дополнительной систематизации или описании.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Вывод о наиболее эффективном использовании должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования, ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания /сооружения и т.д. Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле.

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" посвящает целый раздел для определения наиболее эффективного использования, в зависимости от объекта оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п.13 ФСО№7).

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства (п.14 ФСО№7)..

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п.15 ФСО№7).

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (п.17 ФСО№7).

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости (п.18 ФСО№7).

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости (п.19 ФСО№7).

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования (п.20 ФСО№7).

Учитывая п.13 ФСО №7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее вероятное в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле, типичное использование для данной местности и апробированное рынком НЭИ, с учетом таких характеристик объекта, как площадь и месторасположение – это использование объекта по текущему назначению.

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

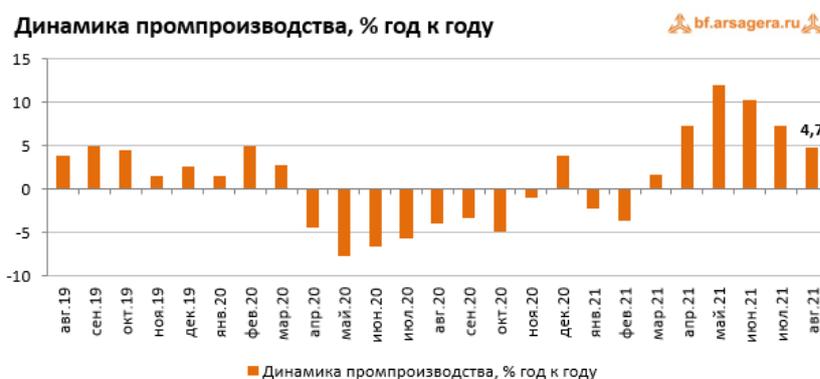
12.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, публиковавшуюся в сентябре 2021 года ⁴

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в реальном выражении в августе составил 3,7% после роста на 4,9% (по уточненной оценке) месяцем ранее. По итогам восьми месяцев ведомство оценило рост ВВП в 4,7% к соответствующему периоду 2020 года.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в августе 2021 года рост промышленного производства замедлился до 4,7% после роста на 7,2% по уточненным данным месяцем ранее. Заметим, что по мере выхода из базы расчета показателей II-III кварталов 2020 года, характеризующихся низкой экономической активностью, темпы роста промышленности на годовом окне продолжают замедляться (максимум наблюдался в мае: +11,9%). По итогам января-августа 2021 года промышленное производство выросло на 4,5%.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» почти двукратно сократила свои темпы роста (с 12% в июне до 6,4%). В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 3,1% после увеличения на 3,7% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска сократился всего на 0,1 п.п. до 6,7%. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска составил 12,4% после роста на 17,9% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'21	+12,1	+11,8	+8,1	+26,4
Июнь'21	+13,7	+7,6	+8,1	+33,5
Июль'21	+12,0	+3,7	+6,8	+17,9
Август'21	+6,4	+3,1	+6,7	+12,4
Январь-август'21	+2,1	+5,3	+7,5	+20,0

Таким образом, в августе 2021 продолжилось ухудшение динамики во всех без исключения сегментах промышленного производства. При этом по итогам восьми месяцев все сегменты показывают положительную динамику, а наибольшие темпы прироста – в «Водоснабжении». Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

⁴ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_sentyabr_2021/

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Январь-август 2021	Август 2021 / Август 2020	Январь-август 2021 / Январь-август 2020
Добыча угля, млн тонн	279	+8,4%	+8,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	344	+5,8%	-0,8%
Природный газ, млрд м3	436	+7,7%	+14,2%
Мясо скота, млн тонн	2,0	+1,5%	-0,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,1	-3,6%	-3,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,9	+16,7%	-0,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	119	+8,7%	+19,6%
Спецодежда, млрд руб.	13,6	-19,6%	-23,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,3	-1,2%	-4,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	15,6	+11,8%	+8,4%
Цемент, млн тонн	39,2	+6,6%	+4,4%
Бетон товарный, млн м3	24,5	+19,6%	+13,3%
Прокат готовый, млн тонн	43,6	-0,7%	+7,0%
Трубы стальные, млн тонн	7,2	-3,4%	-0,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	916	-2,4%	+29,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	112	-8,7%	+44,6%

В добывающем сегменте продолжается рост объемов добычи **угля, природного газа и нефти**. При этом **добыча угля** сохранила свои годовые темпы роста в августе в районе 8%, в то время как темпы роста **добычи газа и нефти** замедлились с 16% и 12% до 7,7% и 5,8% соответственно. По итогам января-августа в добывающем сегменте по-прежнему выделяется динамика **добычи нефти**, остающаяся отрицательной (-0,8% после снижения на 1,7% по итогам семи месяцев). В продовольственном сегменте отметим увеличение выпуска **мяса скота** (+1,5% после сокращения на 2% в июле), а также некоторое усиление снижения производства **мяса птицы** (-3,6% после -2,9% месяцем ранее). **Производство рыбы и рыбных продуктов** замедлило темпы роста с 31,5% месяцем ранее до 16,7%. В легкой промышленности отметим возвращение к росту выпуска **трикотажных и вязаных изделий** (+8,7% после сокращения в июле на 8,8%), при этом объемы производства **спецодежды** замедлили темпы падения (-19,6% после снижения на 36,5% месяцем ранее). Что касается производства **стройматериалов**, то большинство товаров из данной группы демонстрирует преимущественно умеренные темпы роста (за исключением выпуска **керамических кирпичей**, снизившегося на 1,2% в июле и на 4,2% с начала года). По основным позициям **тяжелой промышленности** динамика выпуска в августе оказалась умеренно отрицательной. Несмотря на снижение в августе, по итогам восьми месяцев 2021 года выпуск **легковых и грузовых автомобилей** по-прежнему демонстрирует двузначные темпы роста (+29,8% и +44,6% соответственно).

В конце сентября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам семи месяцев 2021 года. Этот показатель составил 14,368 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 5,307 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,7 раза.

 Показатель	Январь-июль 2021 г.	Справочно: Январь-июль 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+14 368,1	+5 307,1
Доля убыточных предприятий	28,5%	34,3%

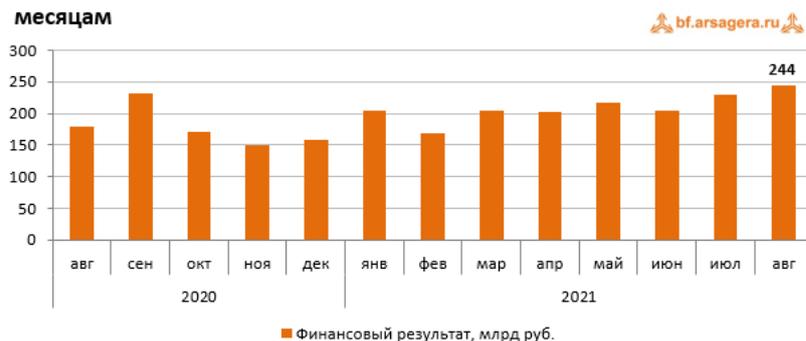
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 5,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-июле 2021 г., млрд руб.	Январь-июль 2021 г. / Январь-июль 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+340,9	+54,7%
Добыча полезных ископаемых	+3 728,1	> в 2,6 раза
Обрабатывающие производства	+4 474,0	> в 2,5 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+628,0	+58,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+550,5	+33,7%
Водоснабжение	+54,4	> в 2,9 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 710,0	> в 5,3 раза
Строительство	+53,6	-18,4%
Транспортировка и хранение	+582,0	> в 2,2 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+42,4	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-9,9	-
Информация и связь	+311,0	+18,2%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+29,6	-

По итогам января-июля 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за исключением **«Почтовой связи и курьерской деятельности»** (зафиксирован сальдированный убыток в 9,9 млрд руб.). Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то кратный рост показали виды деятельности **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (> в 5,3 раза), **«Водоснабжение»** (>2,9 раза), **«Добыча полезных ископаемых»** (> в 2,6 раза), **«Обрабатывающие производства»** (> в 2,5 раза), а также **«Транспортировка и хранение»** (> в 2,2 раза). Из видов деятельности, перешедших от роста к сокращению сальдированного финансового результата, отметим **«Строительство»** (-18,4% после роста на 15,5% за I полугодие).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в августе составила 244 млрд руб. после 229 млрд руб. месяцем ранее. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 106 млрд руб. Для сравнения, в августе 2020 года прибыль сектора составила 178 млрд руб. По итогам января-августа 2021 года прибыль российских банков составила 1,7 трлн руб. по сравнению с 1,2 трлн руб. годом ранее.

**Динамика финансового результата банковского сектора по
месяцам**



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц вырос на 0,9% до 113,4 трлн руб. Темпы роста корпоративного кредитования в августе несколько замедлились (+0,7% после роста на 1,5% месяцем ранее). Объем **кредитов нефинансовым организациям** вырос на 380 млрд руб. и составил 41 трлн руб. В свою очередь, **кредитный портфель физических лиц** увеличился на 471 млрд руб. до 23,6 трлн руб. По состоянию на 1 сентября 2021 года совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых организаций) составил 64,6 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне продолжающегося роста кредитных портфелей ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в сентябре недельный рост цен колебался от 0,04% до 0,3%. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 0,6%. С начала 2021 года рост цен составил 5,32%. В

годовом выражении по состоянию на 1 октября рост цен ускорился, составив 7,4% после 6,68% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.



Месяц	2020	2021
Июнь	0,20%	0,69%
Июль	0,40%	0,31%
Август	0,00%	0,17%
Сентябрь	-0,07%	0,60%

Динамика валютного курса является значимым фактором, влияющим на рост потребительских цен. В сентябре 2021 года на фоне роста цен на нефть среднее значение курса доллара снизилось до 72,9 руб. после 73,6 руб. за доллар в августе. К концу месяца курс составил 72,8 руб.

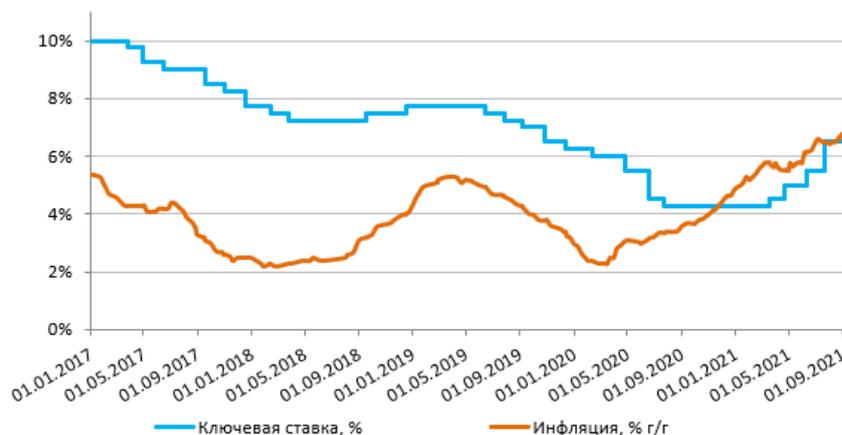
Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь'21	73,6	72,4	72,6
Июль'21	72,4	73,1	73,9
Август'21	73,1	73,6	73,6
Сентябрь'21	73,6	72,8	72,9

Отметим, что влияние на курс рубля могут оказывать решения Банка России в области денежно-кредитной политики. Так, 10 сентября состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение повысить ключевую ставку на 25 б.п. с 6,5% до 6,75% годовых. В заявлении по итогам заседания отмечалось о возвращении экономики на траекторию сбалансированного роста, наличие высоких инфляционных ожиданий и смещение баланса рисков в сторону проинфляционных. Решение ЦБ было направлено на снижение продолжительности отклонения инфляции вверх от целевого уровня в 4% и ускорения ее возврата на этот уровень.

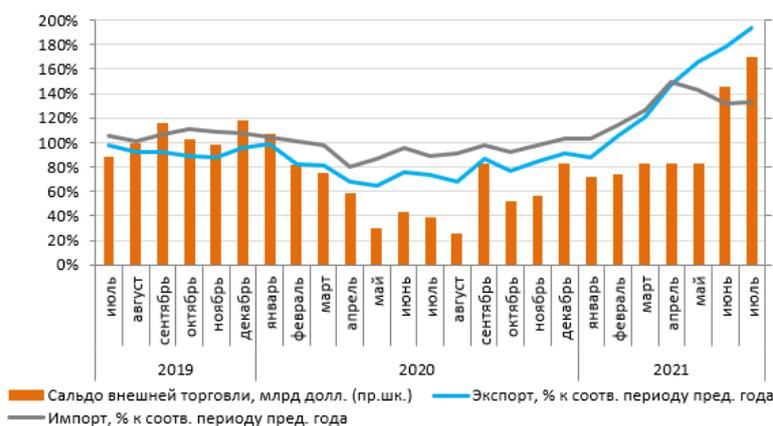
Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Стоит отдельно упомянуть, что сразу после решения ЦБ по ставке курс рубля несколько снизился, что может говорить о том, что рынок ожидал более жестких мер регулятора (повышение на 50 б.п.). Однако помимо решений в области денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля должно оказывать состояние внешней торговли.

В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам января-июля 2021 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил \$255,9 млрд (+38,8% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил \$167 млрд, показав рост на 28,5%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило \$88,9 млрд (+63,4%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, до апреля 2021 года динамика экспорта и импорта товаров оставалась сопоставимой, однако в мае рост экспорта стал ускоряться, а рост импорта – замедлился, что привело к резкому росту сальдо внешней торговли. Так, с \$10 млрд в марте-мае сальдо внешней торговли выросло до \$18 млрд в июне и \$21 млрд в июле 2021 года.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-июле 2021 г.

Показатель	Млрд долл. США	Январь-июль 2021 / Январь-июль 2020, %
Экспорт, в т. ч.	255,9	+38,8
Топливо-энергетические товары	133,4	+31,8
Металлы и изделия из них, в т. ч.	36,2	+90,2
черные металлы	19,0	+67,8
цветные металлы	16,6	> в 2,4 раза
Машины, оборудование и транспортные средства	16,0	+34,9
Продукция химической промышленности, в т. ч.	19,0	+42,1
калийные удобрения	1,5	+52,7
азотные удобрения	1,9	+35,5
Продовольственные товары и с/х сырье	17,5	+18,9
Импорт, в т. ч.	167,0	+28,5
Машины, оборудование, транспортные средства	80,4	+38,9
Продовольственные товары и с/х сырье	19,1	+13,4
Продукция химической промышленности	29,3	+24,5

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оставалась положительной. Наиболее сильный рост экспорта по итогам семи месяцев показали **металлы и изделия из них (+90,2%)**, при этом экспорт **цветных металлов** вырос в 2,4 раза. За ними следует **продукция химической промышленности**, экспорт которой показал рост на 41,8%. Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз **машин, оборудования и транспортных средств (+38,9%)**, а также **продукции химической промышленности (+24,5%)**. В то же время импорт **продовольственных товаров и с/х сырья** увеличился на 13,4%.

Показатель	Январь-август 2020	Январь-август 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	25,3	69,7	> в 2,8 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	35,6	51,1	+43,5%
	1.09.20	1.09.21	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	594,4	618,2	+4,0%

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо **счета текущих операций** платежного баланса России за январь-август выросло в 2,8 раза до \$69,7 млрд к соответствующему периоду предыдущего года, что является максимальным уровнем за последние 8 лет. Определяющим фактором был рост профицита торгового баланса в результате значительной динамики как энергетического, так и неэнергетического экспорта, прирост которого был выше прироста импорта товаров. Что касается **оттока капитала**, то он вырос на 43,5% и составил \$51,1 млрд. Ключевую роль в

его росте сыграло наращивание внешних финансовых активов небанковских секторов (в наибольшей степени в рамках прямых инвестиций), а также за счет других вложений компаний и домашних хозяйств в зарубежные финансовые инструменты.

По состоянию на 1 сентября 2021 года объем международных резервов страны составил \$618,2 млрд (+4% за год). При этом по итогам августа объем резервов увеличился на 2,9% (+\$17,2 млрд) прежде всего вследствие получения Россией специальных прав заимствования (СДР) в размере \$17,5 млрд в рамках решения Международного валютного фонда о новом распределении СДР среди стран-участников организации.

Выводы:

- Рост ВВП в августе 2021 года составил 3,7%, а за январь-август 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 4,7%;
- Промпроизводство в августе 2021 года в годовом выражении выросло на 4,7%, при этом по итогам января-августа промышленное производство увеличилось на 4,5%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-июле 2021 года вырос в 2,7 раза до 14,4 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 5,8 п.п. до 28,5%;
- Прибыль банковского сектора в августе составила 244 млрд руб. после 229 млрд руб. в июле. По итогам восьми месяцев 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,7 трлн руб. по сравнению с 1,2 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в сентябре 2021 года составил 0,6%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 октября 2021 года инфляция ускорилась до 7,4% с 6,7% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в сентябре 2021 года составило 72,9 руб. после 73,6 руб. в августе;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 10 сентября значение ключевой ставки было повышено на 25 б.п. до 6,75% годовых;
- Товарный экспорт по итогам января-июля 2021 года составил 255,9 млрд долл. (+38,8%), товарный импорт – \$167 млрд (+28,5%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило \$88,9 млрд (+63,4% по отношению к январю-июлю 2020 года);
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам восьми месяцев 2021 года выросло в 2,8 раза до \$69,7 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 43,5% и составил \$51,1 млрд.

12.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ГЕОГРАФИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ РЕГИОНА НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

ОСОБЕННОСТИ ГЕОГРАФИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

Объект находится в Камчатском крае, отличающемся по природно-географическим и социально-экономическим факторам от других дальневосточных регионов России. Край по указанным показателям неоднороден, но единое административно-правовое регулирование и экономическая взаимозависимость ее районов позволяет рассматривать край в качестве регионального описания объекта.

Камчатский край образован 1 июля 2007 года в результате объединения Камчатской области и Корякского автономного округа.

Местоположение. Полуостров Камчатка расположен на северо-восточной окраине нашей страны. С Востока его омывают воды Тихого океана, с Северо-Востока - воды Берингова моря, а с запада - Охотского моря. На севере через узкий перешеек, ширина которого всего 130 км, Камчатка соединяется Чукоткой с Азиатским материком, на юге граничит с Курильскими островами. Восточнее расположены Командорские острова. С севера и северо-запада область граничит с Магаданской областью.

Размеры. Протяженность Камчатки с северо-востока на юго-запад около 1200 км, максимальная ширина - 450 км. Площадь территории - 472300 км², из нее лишь 160000 км² занимают равнины, остальное - горы, сопки, холмы, хребты. Высота гор превышает 3 км над уровнем моря.

Природно-географические объекты и явления. Через весь полуостров тянется Серединный хребет, а восточную часть занимает Восточный хребет.



Между двумя этими хребтами в северной части расположено вулканическое плато высотой 1000-1100 м, над которым возвышается высшая точка региона - вулкан Ключевская сопка (4850 м) - один из высочайших действующих вулканов мира и крупнейший в Евразии.

Природно-ресурсный потенциал. Камчатка имеет уникальные рекреационные ресурсы для развития туризма. Мягкая снежная зима, заснеженные даже в летнее время склоны вулканов дают возможность для организации круглогодичного горнолыжного туризма, строительства горнолыжных курортов. Среди многих горнолыжных баз Камчатки пять имеют трассы, характеристики которых отвечают требованиям международных стандартов. Устойчивый снежный покров на трассах образуется в начале ноября и сохраняется до начала мая. С конца мая и до конца октября действуют горнолыжные базы на склонах Авачинского и Козельского вулканов. Привлекательны для гостей полуострова термальные источники и природные парки. Камчатская Долина Гейзеров признана в 2008 году одним из 7 чудес России.

Рыбная промышленность. Основу экономики территории составляет рыбная промышленность. В территориальной структуре российской экономики региональный рыбопромышленный комплекс добывает 20% водных биологических ресурсов и выпускает 16% товарной пищевой рыбной продукции страны.

Горнопромышленный комплекс. В Камчатском крае разведано 12 месторождений термальных и теплоэнергетических вод, выявлены и в различной степени изучены 10 месторождений и 22 перспективных участка и площади коренного золота. Имеются остаточные запасы россыпной платины, изучается рудопоявление коренной платины с прогнозными ресурсами 30 т. Камчатка - одна из крупнейших никеленосных провинций, по масштабам оруденения занимающая 3-4 место в мире в ряду месторождений руд этого класса. Прогнозные ресурсы суши Камчатского полуострова по углеводородному потенциалу оцениваются в 150 млн. тонн нефти и около 800 млрд. кубометров газа. Начало добычи нефти в опытно-промышленном режиме планируется на 2013 год. В стадии строительства находится газопровод до г. Петропавловска-Камчатского протяженностью 387 км. Край обеспечен всеми видами строительных материалов, за исключением сырья для производства цемента. Для производства строительных материалов на территории Камчатского края разведано более 50 месторождений.

Сельское хозяйство. В сельской местности края проживает 70,2 тыс. человек, или 20,3% от общей численности населения Камчатского края. Среднегодовая численность занятых в сельскохозяйственном производстве, без учета граждан, ведущих личное хозяйство, составляет 7,2 тыс. человек. Отрасли сельскохозяйственного производства формируют пять основных продовольственных рынков, среди которых рынки яиц, картофеля и овощей могут полностью обеспечить потребность Камчатского края продукцией собственного производства. Рынки молочной и мясной продукции, в силу технологических причин, обеспечены продукцией собственного производства на 34,2% и 11,4% соответственно. Объем рынка молочной продукции в Камчатском крае составляет около 47 тыс. тонн, из которых продукция местного производства составляет 34%. поголовье северных оленей составляет порядка 40 тысяч голов.

Транспортная инфраструктура края включает в себя морской, воздушный и автомобильный транспорт. Основным звеном инфраструктуры является Петропавловский морской торговый порт, где обрабатывается основной грузопоток, всего в городе 4 порта. В настоящее время прекращены морские пассажирские перевозки и осуществляются только грузовые экспортно-импортные перевозки, грузовые перевозки по направлению Петропавловск-Владивосток и каботажные грузовые перевозки. Морскими и контейнерными перевозками занимаются 16 компаний.

Сеть автодорог на полуострове, учитывая гористый рельеф, достаточно хорошо развита. Основными автодорогами являются дороги республиканского значения с твердым покрытием: Р-474, соединяющая Петропавловск-Камчатский с Елизово, с поселками на западном побережье Камчатки Октябрьский, Усть-Большерецк и Большерецк, а также с поселком Мильково в центральной части

полуострова, и Р-475 от города Елизово до поселка Паратунка. Качество остальных дорог оставляет желать лучшего, многие из них с грунтовым покрытием. Автомобильный транспорт выполняет основную часть грузовых операций в Петропавловске, в Елизовском, Большерецком и Мильковском районах области. Кроме того, автомобильным транспортом осуществляются основные междугородние и пригородные пассажирские перевозки по направлениям Петропавловск-Елизово, Петропавловск-Паратунка, Петропавловск-Октябрьский, Петропавловск-Усть-Большерецк.

Меньшую часть грузовых и основную часть пассажирских междугородних перевозок осуществляет воздушный транспорт. В пригороде Петропавловска г. Елизово расположен аэропорт, способный принимать крупные пассажирские и грузовые авиалайнеры. В настоящее время осуществляются авиарейсы в Анкоридж-Сиэтл (США), чартерные летом в Нагойю (Япония), чартерные зимой в Утопао (Таиланд) и по внутренним линиям в Москву, Санкт-Петербург, Новосибирск, Владивосток, Хабаровск, Читу, Барнаул, Ростов, Краснодар, Красноярск.

Местные воздушные перевозки, в первую очередь в северные и труднодоступные районы, самые дикие уголки океанского побережья, берегов озер либо к вулканам, осуществляются вертолетами и самолетами местных авиалиний камчатской гражданской авиации. Обслуживающая Петропавловск-Камчатский местная авиация расположена в пригородных аэропортах Елизово, а также Халактырки с грунтовой полосой.

О текущей социально-экономической ситуации в Камчатском крае за январь-октябрь 2021 год⁵ Макроэкономические показатели по Камчатскому краю

Показатели	2020 год отчет	Январь-октябрь 2021 год	Январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г. (в сопоставимых условиях)
Индекс промышленного производства, %	94,3	112,2	-
Объем отгруженных товаров собственного производства выполненных работ и услуг по чистым видам деятельности, млн руб.			
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	30 559,5	25 822,7	104,3
- угля	...*	...*	100,8
- природного газа	...*	...*	98,1
- металлических руд	27 689,7	22 702,8	105,4
- прочих полезных ископаемых	683,0	467,9	92,7
<i>Обрабатывающие производства</i>	123 011,4	95 438,3	116,5
- производство пищевых продуктов	117 577,7	91 110,7	115,8
- производство напитков	1 152,0	792,2	97,6
- обработка древесины	42,3	14,1	69,6
- деятельность полиграфическая	197,6	161,0	99,1
- производство химических веществ	39,3	28,6	122,5
- производство резиновых и пластмассовых изделий	67,8	72,8	86,5
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов	57,2	119,7	68,4
- ремонт и монтаж машин и оборудования	3 230,7	2 661,6	182,0
<i>Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха</i>	22 291,2	16 643,9	100,2
<i>Водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации</i>	2 952,1	2 076,9	82,3
Объем инвестиций в основной капитал – всего, млн руб.	59 890,3	33 408,2 ¹	81,9 ²
Ввод жилья, тыс. м ²	68,1	43,5	144,1
Валовая продукция сельского хозяйства, млн руб.	10 546,7	8 927,1 ¹	97,8 ²
Объем производства продукции животноводства (в сельскохозяйственных организациях):			
мясо, тыс. тонн (живой вес)	9,7	7,7	101,3
молоко, тыс. тонн	22,8	19,2	99,3
яйца, млн штук	...*	...*	90,5
Объем реализации платных услуг населению во всех каналах реализации – всего, млн руб.	29 148,9	26 310,5	109,5
из него: бытовые услуги	1 452,8	1 862,6	164,7

⁵ <http://www.kamgov.ru/minecon/monitoring/monitoring-socialno-ekonomiceskogo-razvitiia-kamcatskogo-kraa>

Показатели	2020 год отчет	Январь-октябрь 2021 год	Январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г. (в сопоставимых условиях)
Оборот розничной торговли – всего, млн руб.	62 620,1	59 767,9	110,9
Оборот общественного питания, млн руб.	5 990,5	5 650,7	108,7
Среднемесячная номинальная заработная плата (с учетом малых предприятий), руб.	83 132,9	90 600,9 ¹	108,6 ²
Задолженность по заработной плате (по учетному кругу предприятий), млн руб.	10,9	3,5	18,3
в том числе по видам деятельности:			
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	-	-	-
<i>Транспорт</i>	3,9	3,5	97,1
<i>Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха</i>	6,6	-	-
Задолженность по заработной плате из-за недофинансирования бюджетов всех уровней, млн руб.	-	-	-
в том числе:			
из федерального бюджета	-	-	-
из местных бюджетов	-	-	-
из бюджета субъекта РФ	-	-	-
Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств, млн руб.	10,9	3,5	18,3
Грузооборот (данные по автомобильному транспорту), млн т/км	18,0	18,3	119,2
Пассажиروоборот (данные по автомобильному транспорту), млн пасс./км	221,9	229,8	126,8
Сальдированный финансовый результат (прибыль, убыток) – всего, млн руб.	43 495,2	45 615,6 ¹	155,9 ²
в том числе:			
<i>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</i>	19 083,7	29 408,6 ¹	133,2 ²
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	5 290,2	6 336,6 ¹	512,2 ²
<i>Обрабатывающие производства</i>	11 526,9	3 174,6 ¹	134,4 ²
<i>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</i>	2 313,5	2 503,6 ¹	318,4 ²
<i>Водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</i>	68,6	-173,5 ¹	-
<i>Строительство</i>	91,2	696,8 ¹	-
<i>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</i>	1 759,1	1 952,9 ¹	129,4 ²
<i>Транспортировка и хранение</i>	2 021,3	1 533,9 ¹	119,6 ²
<i>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</i>	-89,2	499,7 ¹	82,9 ²
<i>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</i>	67,9	-	-
Задолженность предприятий и организаций на конец периода, млн рублей			
дебиторская – всего	83 039,6	99 678,6 ¹	118,5 ²
в том числе: просроченная	8 512,0	9 021,3 ¹	80,6 ²
кредиторская – всего	73 113,41	97 046,8 ¹	133,2 ²
в том числе: просроченная	2 398,3	-	-
Численность населения, тыс. чел.	311,7	311,9 ¹	99,8 ²
Естественный прирост (убыль), чел.	-733	-1 029 ¹	276,6 ²
Миграционный прирост (убыль), чел.	-117	1 269 ¹	14 100,0 ²
Численность занятых в экономике, тыс. чел.	174,6	174,7	99,8
Общая численность безработных, тыс. чел.	6,9	6,5	94,2
в т. ч. официально зарегистрированных	3,4	2,2	57,9
Уровень безработицы, %	1,9	1,2	-

Примечание:

...* - информация не публикуется в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации»;

1 - январь-сентябрь 2021 года;

2- январь-сентябрь 2021 года к январю-сентябрю 2020 года.

По итогам января-октября 2021 года продолжается восстановление сектора потребительского рынка: оборота розничной торговли, объема платных услуг населению, общественного питания после смягчения ограничительных мер, направленных на предотвращение распространения новой

коронавирусной инфекции. Положительные результаты отмечаются также в промышленном производстве, строительстве, пассажирообороте автомобильного транспорта и оптовой торговле.

Оборот организаций по всем видам экономической деятельности составил 349 033,6 млн рублей, увеличился на 9,8 % к январю-октябрю 2020 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства составил 112,2 %. Отмечается рост производства в добывающей промышленности на 4,3 %, в обрабатывающей - на 16,5 %, в деятельности по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха на 0,2 %. Отрицательная динамика наблюдается в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений на 17,7 %.

Предприятиями, осуществляющими добычу полезных ископаемых, отгружено продукции на 25 822,7 млн рублей (114,3 % к январю-октябрю 2020 года в действующих ценах), индекс производства составил 104,3 %. Рост обусловлен увеличением добычи металлических руд на 5,4 % (рост добычи золота АО «СиГМА», АО «Камчатское золото»).

В обрабатывающих производствах отгружено товаров собственного производства на сумму 95 438,3 млн рублей или 96,6 % по отношению к январю-октябрю 2020 года в действующих ценах. Индекс производства составил 116,5 %.

Индекс производства пищевых продуктов составил 115,8 % к январю-октябрю 2020 года, объем отгруженной продукции составил 91 110,7 млн руб. (95,3 % к январю-октябрю 2020 года).

Отмечается увеличение производства по переработке и консервированию рыбы, ракообразных и моллюсков на 16,2 %, составляющего 61,5 % всего промышленного производства и 90,2 % обрабатывающих производств.

Рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков произведено 998,7 тыс. тонн или 104,4 % к январю-октябрю 2020 года.

Рыбодобывающими предприятиями Камчатского края выловлено 1 462,6 тыс. тонн рыбы и морепродуктов (107,2 % к январю-октябрю 2020 года).

Увеличение объемов вылова, помимо лососей (рост в 2,9 раза), отмечается по сельди на 22,3 % и треске на 1,1 %. Снижение вылова по минтаю составило 15,7 %, по камбале – 26,0 %, по наваге – 25,5 %, в том числе из-за ограничения ввоза рыбной продукции в китайские порты. В секторе производства пищевых продуктов, ориентированных на региональный рынок (кроме рыбоперерабатывающей промышленности), отмечено увеличение производства полуфабрикатов мясных и мясосодержащих на 16,5 %, мяса и субпродуктов на 7,4 %, готовых кормов для животных на 15,0 % к январю-октябрю 2020 года.

Снижение отмечалось в производстве кондитерских изделий на 23,9 %, хлебобулочных изделий на 6,8 %, колбасных изделий на 6,4 %, сыров и творога на 3,8 %, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы на 4,3 %.

Наблюдался рост производства по ремонту и монтажу машин и оборудования (судоремонт) (182,0 %).

На предприятиях по обеспечению электрической энергией, газом и паром отгружено продукции собственного производства на сумму 16 643,9 млн рублей, что составляет 108,1 % к январю-октябрю 2020 года в действующих ценах, индекс производства составил 100,2 %. Производство электроэнергии выросло на 1,7 % к январю-октябрю 2020 года и составило 1 626,1 млн кВт-ч. Увеличено потребление горнодобывающим предприятием (АО «СиГМА»), рыбоперерабатывающими предприятиями: ООО «Тымлатский рыбокомбинат», АО «Озерновский РКЗ № 55 и предприятием сельского хозяйства ООО «Эковитамин». Одной из причин роста в 2021 году является низкое базовое значение 2020 года, когда из-за введения ограничительных мер и перехода на дистанционный режим работы, снизилось электропотребление предприятиями. Снижено производство тепловой энергии, пара и горячей воды на 1,9 % (произведено 2 749,4 тыс. Гкал.).

Объем отгруженных товаров предприятиями водоснабжения; водоотведения, сбора и утилизации отходов составил 2 076,9 млн рублей (86,6 % к январю-октябрю 2020 года в действующих ценах), индекс производства составил 82,3 %. Спад обусловлен уменьшением объема выполненных работ по сбору, обработке и утилизации отходов на 42,1 %.

Объем производства сельскохозяйственной продукции в январе-сентябре 2021 года составил 8 927,1 млн рублей (97,8 % к январю-сентябрю 2020 года в сопоставимых ценах).

В январе-октябре 2021 года в сельскохозяйственных организациях Камчатского края ситуация в сфере животноводства сложилась следующим образом:

- производство мяса составило 7,7 тыс. тонн (101,3 % к январю-октябрю 2020 года);
- производство яйца сократилось на 9,5 % к январю-октябрю 2020 года из-за плановой реконструкции птичников на птицефабрике АО «Пионерское»;
- производство молока составило 19,2 тыс. тонн (99,3 % к январю-октябрю 2020 года). Средний надой молока на одну корову снизился на 0,3 %.

Объем инвестиций в основной капитал за январь-сентябрь 2021 года составил 33 408,2 млн рублей или 81,9 % к январю-сентябрю 2020 года (в сопоставимой оценке). Наблюдалось сокращение объема инвестиций крупных и средних организаций по видам экономической деятельности, образующим в совокупности более 70 % всего объема инвестиций: рыболовство, рыбоводство (-22,4 %), обрабатывающие производства (-18,8 %), обеспечение электрической энергией, газом, паром, кондиционирование воздуха (-15,8 %), транспортировка и хранение (-2,0 %), образование (-26,4 %).

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе-октябре 2021 года составил 16 547,6 млн рублей, что в сопоставимой оценке составляет 110,1 % к январю-октябрю 2020 года. Рост обусловлен наращиванием темпов жилищного строительства, объектов социальной сферы (школ, детских садов, физкультурно-оздоровительного центра, краевой больницы), строительством и реконструкцией автодорог.

За январь-октябрь 2021 года на территории Камчатского края введено в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства) общей площадью 43,5 тыс. кв. метров (144,1 % к аналогичному периоду 2020 года), в том числе, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств 34,9 тыс. кв. метров (128,5 % к аналогичному периоду 2020 года).

В соответствии с утвержденной Федеральной адресной инвестиционной программой на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов (далее – ФАИП), в рамках реализации федеральной целевой программы «Развитие судебной системы России на 2013-2024 годы» и финансирования объектов и мероприятий, не включенных в федеральные целевые программы (непрограммная часть), на строительство и реконструкцию объектов федеральной собственности, находящихся на территории Камчатского края, предусмотрено финансирование на 2021 год в объеме 14 977,4 млн рублей.

Бюджетные ассигнования на строительство объекта «Комплекс правосудия в г. Петропавловске-Камчатском, корпус 1, блоки 3,4,6,9 (2-я очередь строительства)» в рамках реализации ФЦП «Развитие судебной системы России на 2013-2024 годы» в 2021 году предусмотрены в объеме 211,1 млн рублей.

Бюджетные ассигнования на объекты и мероприятия, не включенные в федеральные целевые программы (непрограммная часть ФАИП), в 2021 году составили 14 766,3 млн рублей, в том числе по направлениям: «здравоохранение» - 2 500,0 млн рублей, «морской транспорт» – 10 227,8 млн рублей, «дорожное хозяйство» - 162,3 млн рублей, «воздушный транспорт» – 1 783,7 млн рублей, «агропромышленный комплекс» – 80,6 млн рублей, «специальный комплекс» – 12,0 млн рублей.

Перечень краевых инвестиционных мероприятий (объектов) утвержден постановлением Правительства Камчатского края от 06.10.2020 года № 394-П «Об утверждении инвестиционной программы Камчатского края на 2021 год и на плановый период 2022-2023 годов и прогнозный период 2024-2025 годов» (далее – Инвестиционная программа).

В 2021 году на реализацию инвестиционных мероприятий предусмотрены ассигнования за счет всех источников финансирования в сумме 11 440,5 млн рублей, в том числе за счет средств федерального бюджета – 6 777,7 млн рублей (59,2 %), краевого бюджета – 3 631,1 млн рублей (31,7 %), Фонда содействия реформированию ЖКХ – 901,9 млн рублей (7,9 %).

В рамках Инвестиционной программы ведется строительство значимых для Камчатского края объектов, в том числе:

- жилые дома в г. Петропавловске-Камчатском, комплекс многоквартирных жилых домов в г. Вилючинске;
- строительство Камчатской краевой больницы;

– строительство Физкультурно-оздоровительного комплекса с плавательным бассейном в г. Петропавловске-Камчатском;

– строительство и реконструкция участков автомобильных дорог регионального и местного значения (Петропавловск-Камчатский-Мильково; Анавгай-Палана).

По состоянию на 01.11.2021 фактический объем финансирования за отчетный период составил 7 645,2 млн рублей (66,8 % от предусмотренного объема), в том числе за счет средств федерального бюджета – 5 351,4 млн рублей (79 %), краевого бюджета – 1 717,3 млн рублей (47,3 %), Фонда содействия реформированию ЖКХ – 531,6 млн рублей (58,9 %).

Освоение составило 5 482,5 млн рублей (47,9 %), в том числе за счет средств федерального бюджета – 3 235,7 млн рублей (47,7 %), краевого бюджета – 1 705,3 млн рублей (47,0 %), Фонда содействия реформированию ЖКХ – 531,7 млн рублей (58,9 %).

Постепенное смягчение введенных ограничительных мер по предотвращению распространения коронавирусной инфекции позволило в январе-октябре 2021 года восстановиться сектору потребительского рынка:

– оборот розничной торговли составил 59 767,9 млн рублей (110,9 % к январю-октябрю 2020 года в сопоставимых ценах) и на 93,8 % сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка;

– оборот общественного питания составил 5 650,7 млн рублей (108,7 % к январю-октябрю 2020 года в сопоставимых ценах);

– платных услуг населению края было оказано на сумму 26 310,5 млн рублей (109,5 % к январю-октябрю 2020 года в сопоставимых ценах). В структуре объема платных услуг населению, по-прежнему, преобладали: коммунальные, транспортные, телекоммуникационные и жилищные услуги. На их долю приходится 74,4 % общего объема потребляемых услуг. Удельный вес бытовых услуг в общем объеме платных услуг населению составил 7,1 %. За январь-октябрь 2021 года населению края было оказано бытовых услуг на 1 862,6 млн рублей, что в сопоставимых ценах в 1,6 раз больше, чем за соответствующий период 2020 года.

Пассажиروоборот автомобильного транспорта за январь-октябрь 2021 года составил 229,8 млн пасс.-км (126,8 % к январю-октябрю 2020 года). Число перевезенных пассажиров автомобильным транспортом составило 28,3 млн человек (122,6 % к январю-октябрю 2020 года). Рост обусловлен восстановлением автобусного сообщения, включая пригородные маршруты.

Грузооборот автомобильного транспорта за январь-октябрь 2021 года составил 18,3 млн т-км (119,2 % к январю-октябрю 2020 года).

Объем перевезенного груза на морском транспорте составил 985,4 тыс. тонн (122,0 % к январю-октябрю 2020 года). Грузооборот морского транспорта увеличен на 21,6 % и составил 2 734,3 млн т-км. Рост грузооборота в каботажном плавании составил 25,0 %, в заграничном плавании – 6,4 %.

Среднегодовой показатель индекса потребительских цен в январе-октябре 2021 года составил 104,9 % (105,2 % к декабрю 2020 года), в том числе 107,0 % на продовольственные товары, 105,2 % на непродовольственные товары и 101,6 % на услуги.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника за январь-сентябрь 2021 года составила 90 600,9 рублей (108,6 % к январю-сентябрю 2020 года). Отмечен рост реальной заработной платы на 3,7 % к январю-сентябрю 2020 года.

Реальные денежные доходы в январе-сентябре 2021 года сложились на уровне 103,5 % к январю-сентябрю 2020 года. Реальные располагаемые денежные доходы составили 103,0 %.

Размер среднедушевого дохода в январе-сентябре 2021 года составил 54 763,5 руб. Соотношение среднедушевого денежного дохода с величиной прожиточного минимума – 251,2 %.

Потребительские расходы сложились в размере 39 157,0 рублей в среднем на душу населения и увеличились на 17,6 % относительно января-сентября 2020 года. На цели потребления населением направлено 71,5 % среднедушевого дохода.

На 01.11.2021 просроченная задолженность по заработной плате составила 3,5 млн рублей и за месяц уменьшилась на 67,6 %, в том числе:

1) МУП «Автодор» - 2,8 млн рублей;

2) МУП Карагинского района «Портпункт «Оссора» - 0,7 млн рублей.

Задолженность на 100 % образована из-за отсутствия у организаций собственных средств. Ситуация с погашением задолженности по заработной плате находится на постоянном контроле Правительства Камчатского края.

Численность официально зарегистрированных безработных по состоянию на 01.11.2021 составила 2,2 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы – 1,2 % (на 01.11.2020 – 2,1 %). Напряженность на рынке труда составила 0,4 человека на 1 заявленную работодателями вакансию (01.11.2020 г. – 0,6).

По состоянию на 1 октября 2021 года численность населения составила 311,9 тыс. человек, уменьшившись по сравнению с 1 января 2021 года на 240 человек за счет естественной убыли населения (-1029 чел.). Миграционный прирост населения составил 1269 человек.

Сальдированный финансовый результат деятельности учтенного круга крупных и средних организаций Камчатского края за январь-сентябрь 2021 года сложился с прибылью в объеме 45 615,6 млн рублей, темп роста к аналогичному периоду прошлого года составил 155,9 %.

Положительный сальдированный результат получен по видам деятельности: «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – 29 408,6 млн рублей; «добыча полезных ископаемых» - 6 336,6 млн рублей; «обрабатывающие производства» - 3 174,6 млн рублей; «обеспечение электрической энергией, газом и паром» - 2 503,6 млн рублей; «транспортировка и хранение» - 1 533,9 млн рублей; «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» - 1 952,9 млн рублей; «строительство» - 696,8 млн рублей.

Отрицательный сальдированный результат получен по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов» - 173,5 млн рублей.

Уд. вес убыточных организаций в общем числе организаций составил 31,2 % от общего числа.

Дебиторская задолженность по состоянию на 01.10.2021 составила 99 678,6 млн рублей, что на 18,5 % выше, чем на 01.10.2020. Удельный вес просроченной дебиторской задолженности в общем объеме задолженности на 01.10.2021 составил 9,0 %. Суммарный объем просроченной дебиторской задолженности по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизился на 19,4 % и составил 9 021,3 млн рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 01.10.2021 составила 97 046,8 млн рублей, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилась на 33,2 %. Удельный вес просроченной кредиторской задолженности в общем объеме задолженности на 01.10.2021 составил 2,3 %.

12.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2. **Коммерческая недвижимость** (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. **Промышленная недвижимость** (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. **Незастроенные земельные участки различного назначения** (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. **Недвижимость специального назначения** (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Согласно п.11 ФСО №7 необходимо определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Так как Объект оценки относится к коммерческой недвижимости, приведем ниже более подробное описание основных видов недвижимости из данного сегмента, существующих на рынке Камчатского края.

Классификация офисной недвижимости

Согласно классификации коммерческой недвижимости, различают такие классы офисных помещений, как «А», «В» и «С»: все они отличаются по местоположению, планировке, ремонту и инфраструктуре. В зависимости от этих характеристик и параметров на каждый класс офисной недвижимости устанавливается определенная арендная плата.

Офисная недвижимость класса «А» расположена в самых современных торговых комплексах с выгодным месторасположением (или же центр города, или его бизнес-район) и круглосуточной охраной. Здание имеет интеллектуальную систему управления, точку доступа к Интернету, на территории есть наземная и подземная охраняемая парковка минимум с одним местом на 100 квадратных метров арендуемой площади. Планировка открытая, высота потолков от 2,75 метров. Ремонт в таких помещениях суперсовременный, выполняется по индивидуальному заказу арендатора. Все инженерные и вентиляционные коммуникации соответствуют международным стандартам. Инфраструктура, как правило, представлена центральной рецепцией, кафетерием, рестораном и т.п.

Офисная недвижимость класса «В» - один из самых развитых сегментов на рынке коммерческой недвижимости. Помещения практически ничем не отличаются от класса «А», однако арендная плата не так высока. Чаще всего класс «В» – это и есть класс «А», только после пяти-семи лет эксплуатации. В таком случае главные отличия состоят в более узком спектре предлагаемых услуг.

Главное отличие *офисных помещений класса «С»* – их удаленность от крупных транспортных магистралей города, не очень удобная развязка. Чаще всего такие здания представляют собой перепрофилированные бывшие научно-исследовательские институты, заводские помещения и т.п. Ремонт косметический, планировка коридорно-кабинетная, работают сплит-системы, минимум три телефонных линии, охрана круглосуточная.

Для офисной недвижимости Камчатского края характерно отсутствие специализированных офисных центров нового строительства. К зданию нового строительства можно отнести единственное современное четырнадцатизэтажное административное здание, расположенное в центре города, аналогов которому еще нет на Камчатке. В основном, новые офисные помещения, выходящие на рынок, располагаются в составе многофункциональных центров, где первые 2-3 этажа отданы под торговлю, а остальные – под административную деятельность. Кроме того, предложение пополняется за счет жилых новостроек, в которых на стадии проектирования первые этажи отводятся под нежилой статус. Подавляющее большинство офисов расположено в старых административных зданиях и Домах Быта, частично на первых этажах жилых зданий.

Классификация торговой недвижимости

Для классификации торговых помещений используют следующие параметры:

- масштаб объекта (региональный, окружной, районный);
- товарная специализация: смешанные (все виды товаров); универсальные (все виды продовольственных или непродовольственных товаров); комбинированные (представляют группу товаров, объединенных общностью спроса); специализированные; узкоспециализированные;
- основные целевые группы потребителей;
- инфраструктура и сервис (наличие банкоматов, кафе, детской игровой комнаты и пр.);

- расположение;
- внешняя и внутренняя отделка, планировочные решения;
- возраст здания;
- паркинг;
- управление зданием, охрана.

Приведенные параметры являются основой для выявления класса торгового помещения. Выделяют следующие классы торговых помещений:

I - торгово-развлекательные комплексы, торговые комплексы, торговые центры, мегамоллы, гипермоллы;

II - торговые комплексы, торговые центры, гипермаркеты;

III - супермаркеты и универсамы;

IV - салоны, мебельные центры, техноцентры и т.п.;

V - универмаги, гастрономы, промтоварные магазины и т.п.;

VI - павильоны и киоски;

VII - павильоны, киоски, "магазины-стекляшки";

VIII - бутики;

IX и *X* классы объединяют нежилые помещения свободного назначения, а именно первые этажи и подвалы жилых домов. Бутики, несмотря на наличие класса, все-таки стоят особняком в классификации торговых площадей.

Сектор торговой недвижимости в Камчатском крае в городе развивается интенсивнее, чем рынок офисной недвижимости. К недостаткам существующих торговых центров, расположенных в зданиях старого строительства, можно отнести хаотичный состав арендаторов и отсутствие четкого позиционирования. К наиболее качественным из представленных в Камчатском крае объектов сектора торговой недвижимости нового строительства можно отнести все Торговые центры, построенные за последние пять лет. Несмотря на наметившуюся тенденцию строительства современных концептуальных торговых центров, во многом предложение торговых площадей сформировано за счет первых этажей жилых домов и пристроенных к ним помещений, реконструированных площадей в зданиях универмагов.

Классификация производственной и складской недвижимости.

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют две системы стандартов. Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам «А», «В», «С», «D», причем, в категориях «А» и «В» есть два подкласса (А и А+, В и В+). В соответствии со второй также выделяют четыре класса (А, В, С, D), однако здесь существует тщательная детализация, в результате чего категории выглядят так: «А1», «А2», «В1», «В2», «С1», «С2», «D». Обе системы базируются на одних и тех же принципах, отличаясь лишь набором характеристик, необходимых для отнесения объекта к тому или иному подклассу.

В обеих классификациях отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям:

- близость основных транспортных артерий;
- возможность адаптации под любые виды товара;
- высокая скорость оборота;
- гарантия сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. К таким помещениям подходят практически с той же меркой, что и к складским комплексам категорий «А+» и «А1», за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью).

В класс «В» включены объекты, возведенные в доперестроечный период.

К классу «С» относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады.

Класс «D» - это здания, которые не были созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию.

Как правило, объекты производственной недвижимости Камчатского края представляют собой предприятия, построенные еще в советские времена, на которых производство было остановлено, либо масштабы производства уменьшились, и собственник вынужденно продает часть пустующих площадей. В таких случаях объекты помимо производственных площадей еще включают складские и административно-бытовые площади. При этом производственные и складские площади часто не имеют четкого профиля и могут использоваться как под производство, так и под склад, а административные площади продаются или сдаются в аренду как самостоятельные объекты.

Сложность в оценке объема складских площадей создает тот факт, что не весь объем складов обращается на рынке – большая часть технических помещений используется их обладателями под собственные нужды. Формирование современного складского рынка Камчатского края в целом начался формироваться в середине 2000 годов. До этого времени все складские площади располагались в зданиях, оставшихся еще с советских времен.

Согласно п.11 ФСО №7 необходимо определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Объект оценки представляет собой сооружение, текущее использование – полигон захоронения твердых коммунальных отходов, расположенное на земельном участке с видом разрешенного использования - Для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка). Далее приведен анализ предложений о продаже аналогичных объектов на территории Российской Федерации.

12.4. ОБЗОР СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

12.4.1. Анализ рынка полигонов захоронения твердых отходов

Анализ рынка данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

В рамках настоящего раздела проанализированы следующие источники информации:

- «АВИТО.ру» (<http://www.avito.ru/>)
- «Domofond.ru: Недвижимость на продажу» (<http://www.domofond.ru/>)
- «FarPost» (<http://www.farpost.ru>)
- Недвижимость в России Ribri (<https://www.ribri.ru/>), а также данные архивной базы оценщика.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При исследовании рынка оценщик действовал в соответствии с ФСО №7, п.11д в части: «Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Под принципом достаточности понимается, что действия по сбору информации приходится ограничивать — в ширину - с точки зрения круга источников или методов, и — в глубину - с точки зрения степени детализации, глубины проработки вопроса. Иначе информационный поиск может происходить бесконечно долго. Естественным ограничителем здесь должен служить принцип разумной достаточности - достаточности с точки зрения поставленной цели.

Исходя из принципа достаточности, оценщиком были проанализированы основные информационные ресурсы, аккумулирующие в себе наибольшее количество информации о рынке коммерческой недвижимости. *Учитывая значительное количество объявлений о продаже коммерческой недвижимости в разных источниках, оценщик допускает, что существуют и иные объявления, которые не попали в собранную выборку.* В выборке оценщика представлены большинство предложений, по которым оценщикам удалось собрать информацию, выходящую за содержание объявления (сведения о наличии коммуникаций, ограничений и т.д.). Таким образом, при наличии достаточной рыночной информации, на основе которой проводится анализ рынка и расчет итоговой стоимости, результаты применения сравнительного подхода обеспечивают высокую достоверность результатов оценки.

Далее при подготовке отчета, оценщик использует только те объекты, которые были идентифицированы и копии объявлений соответствуют требованиям ФСО № 3, п.11: «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

В соответствии с ФСО № 7, п. 22в, при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

1. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

2. По объектам-аналогам имеется доступная и достоверная информация, включая цену предложения и характеристики объектов-аналогов

Предложения, попадающие под правила отбора, по которым удалось собрать достаточно информации о ценообразующих факторах, представлены далее в выборке предложений о продаже полигонов захоронения твердых отходов.

Таблица 5. Предложения о продаже полигонов захоронения твердых отходов

№ п/п	Описание (текст объявления)	Фото объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м.	Источник информации	Сопоставление с объектом оценки
1	Продается полигон для хранения и переработки тбо новый не использованный	-	72 000 000	84 000	857,14	https://www.biztotal.ru/prodazha_biznesa/poligon_dlya_pererabotki_i_hraneniya_tbo_o_4234.html	Сопоставим с объектом оценки – может выступать в качестве аналога.
2	Лицензионный полигон для размещения промышленных опасных отходов 3-5 класса опасности. Остаточная емкость полигона 120 тыс . м3		149 785 200	75 000	1 997,14	https://saratov.flagma.ru/poligon-promyshlennyh-otvodov-o8894808.html	Сопоставим с объектом оценки – может выступать в качестве аналога.
3	Продается мусорный полигон с лицензией на размещение отходов 4 класса опасности, который находится в Захаровском районе Рязанской области, включен в Гроро как объект захоронения отходов(остаточная вместимость 320тыс.тонн) з/у 6,25га. в аренде(в стоимость входит мусоросортировочный комплекс на 8 постов, бульдозер ЧТЗ 2016г, фронтальный погрузчик доусан SD 200 2019г.), весы 8 метров 40 тонн,цена 20млн.руб. Нал/Безнал НДС,Без НДС	-	20 000 000	50 000	400,00	Архив объявлений Авито (https://ruads.org/): voskresensk/gotoviy_biznes/poligon_tko_2078048923	Сопоставим с объектом оценки – может выступать в качестве аналога.

№ п/п	Описание (текст объявления)	Фото объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м.	Источник информации	Сопоставление с объектом оценки
4	<p>Продам действующий полигон ТКО. У обслуживающей ООО есть лицензия на размещение и захоронение ТКО. Так же ООО находится в перечне объектов размещения отходов. Площадь земельного участка 39929 м2. Категория земель- земли промышленности.</p> <p>Полигон находится в 6 км от села Усть-Калманка Усть-Калманского района. Отвечу на все вопросы по телефону.</p>		2 000 000	-	-	https://www.avito.ru/barnaul/gotoviy_biznes/deystvuyuschiy_poligon_tko_2213195441	<p>Не удалось установить ряд ценообразующих параметров (загруженность, площадь полигона и т.д.). Не может выступать в качестве аналога.</p>

Отбор рыночных данных проведен на основании анализа уровня ценообразующих факторов и механизма ценообразования по ним для объекта оценки и объектов-аналогов. Для расчетов оценщиком выбирались аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки по уровню ценообразующих факторов, ценообразование по каждому из которых единообразно.

Обоснование использования в расчетах части доступных оценщику объектов-аналогов:

По объекту №4 не удалось установить ряд ценообразующих параметров (загруженность, площадь полигона и т.д.), поэтому принято решение не использовать данный объект в качестве аналога.

Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого сооружения в рамках сравнительного подхода решено использовать объекты №1, 2, 3 из таблицы 5.

Оценщиком были отобраны по 3 предложения о продаже полигонов.

Учитывая методологию выбранного метода для расчета, Оценщик пришел к выводу о достаточности использования в качестве аналогов отобранных предложений.

Информация, использованная в расчетах, получена оценщиком из открытых источников и из интервью с сотрудниками компаний, выставивших предложение на рынок. По информации рассматриваемые аналоги предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных. Личный осмотр объектов-аналогов не проводился. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу, которые приведены ниже.

Таблица 6. Описание объектов-аналогов (цены предложений по продаже полигонов)

Характеристики / Объекты -аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Адрес объекта	Пермский край, Пермский район, с/п Пальниковское, д. Ключики	Саратовская область	Рязанская область, р-н Захаровский, восточнее с. Захарово вблизи автодороги "Калуга- Тула-Михайлов-Рязань"
Источник информации	https://www.biztotal.ru/prodazha_biznesa/poligon_dlya_pererabotki_i_hraneniya_tbo_4234.html	https://saratov.flagma.ru/poligon-promyshlennyh-othodov-o8894808.html	Архив объявлений Авито (https://ruads.org/): voskresensk/gotoviy_biznes/poligon_tko_2078048923
Цена предложения, руб. с учетом НДС	72 000 000	149 785 200	20 000 000
Цена предложения, руб. без НДС	60 000 000	124 821 000	16 666 667
Площадь, кв. м	84 000,00	75 000,00	50 000,0
Цена за 1 кв. м, руб. без НДС	714,29	1 664,28	333,33
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка:			
дата (предложения)	01.12.2021	16.09.2021	25.03.2021
возможность торга (скидка на торг)	есть	есть	есть
Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)	полигон отходов	полигон отходов	полигон отходов
Экономические характеристики (операционные расходы)	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
Местоположение:			
-статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
-доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Физические характеристики:			
-площадь, кв.м.	84 000,00	75 000,00	50 000,0
-вместимость полигона, м3	4 500 000	240 000	2 660 000
-размещено всего, м3	500 000	120 000	2 340 000
-коэффициент загруженности	0,11111111	0,5	0,879699248

Примечание: в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях, или указана неточно. В таких ситуациях Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа. По возможности информация подтверждена публичными источниками (такими как интернет сервисы «Публичная кадастровая карта», «Яндекс.Карты», «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и т.п.). В этой связи, считаем, что использованная информация соответствует положениям п.5 ФСО 3, то есть достоверна и подтверждена

Далее приведены соответствующие скриншоты сайтов сети Интернет.

Объект-аналог №1

The screenshot shows a web browser window displaying a listing on the BizTotal website. The URL is https://www.biztotal.ru/prodazha_biznesa/poligon_dlya_pererabotki_i_hraneniya_tbo_4234.html. The listing is for a business in the 'Производство' (Production) sphere, titled 'Полигон для переработки и хранения тбо' (Polygons for processing and storage of waste). The location is in Perm Krai, Perm. The price is listed as 72,000,000 rubles. The listing includes a detailed description, a video advertisement for 'Вывоз отходов без посредников' (Waste removal without intermediaries), and a table of business characteristics.

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	
Стоимость	72 000 000 руб.

ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ БИЗНЕСА	
Доля в бизнесе	100
Продажа с юр. лицом	Нет

ПРОЧИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	
Оборудование в собственности	Да
Мебель в собственности	Да

Источник информации:

https://www.biztotal.ru/prodazha_biznesa/poligon_dlya_pererabotki_i_hraneniya_tbo_4234.html

Согласно данным Продавца на дату оценки (01.12.2021 г.) полигон уже был загружен на 500 000 м3.

Объект-аналог №2

Обновлено: 30 июля 2021, 11:30

Полигон промышленных отходов

1 руб/штука

Фролов Валерий
зам директора

Промотходы, ООО, Саратов, RU
на Флагма с 11 апреля 2016
Все объявления компании: 2

Показать телефон Сообщение

для первых заказов

Описание

Лицензионный полигон для размещения промышленных опасных отходов 3-5 класса опасности. Остаточная емкость полигона 120 тыс. м3

Свяжитесь с компанией

Фролов Валерий
зам директора

По телефонам
+7 (927) 277-71-06

Скажите, что нашли объявление на Флагма

Правила безопасности: Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности пользователя.

Источник информации: <https://saratov.flagma.ru/poligon-promyshlennyh-othodov-o8894808.html>

Стоимость и площадь уточнена по данным продавца. Площадь 7,5 га. Стоимость – 2 000 000 \$.
Перевод цены предложения в рубли РФ осуществлялся в соответствии с данным Центрального
Банка РФ

(https://cbr.ru/currency_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=01.12.2021)

Объект-аналог №3

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

Всета77 [выйти] | баланс: 2785 | выгрузки

←Назад к поиску

Полигон тко

voskresensk/gotoviy_biznes/poligon_tko_2078048923

₽20,000,000

Категория	Готовый бизнес	Оператор	ОАО "МегаФон"
Контакт	Михаил	Тип	частное
Телефон	89265860050	Номер	2078048923
Адрес	Московская область, Воскресенск	Метро	не задано

Расположение: Россия, Воскресенск

Дата публикации: Thu Mar 25 2021

Дата обновления: Thu Mar 25 2021

Дата скачивания: Thu Mar 25 2021

Снимок оригинального объявления: [открыть](#)

Продается мусорный полигон с лицензией на размещение отходов 4 класса опасности, который находится в Захаровском районе Рязанской области, включен в Гроро как объект захоронения отходов (остаточная вместимость 320 тыс. тонн) з/у 6,25га. в аренде(в стоимость входит мусоросортировочный комплекс на 8 постов, бульдозер ЧТЗ 2016г, фронтальный погрузчик доусан SD 200 2019г.), весы 8 метров 40 тонн,цена 20млн.руб. Нал/Безнал НДС,Без НДС

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Источник информации: [Архив объявлений Авито \(https://ruads.org/voskresensk/gotoviy_biznes/poligon_tko_2078048923\)](https://ruads.org/voskresensk/gotoviy_biznes/poligon_tko_2078048923)

Обоснование выбора объектов-аналогов

Согласно п.10 ФСО№1 «объект-аналог – это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость», согласно п. 22 ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Альтернативные варианты использования объекта оценки не рассматриваются в соответствии с п.20 ФСО №7. Представленный перечень объектов-аналогов будет использоваться для определения рыночной стоимости объекта оценки, так как объекты-аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по ценообразующим факторам (ФСО-7,п. 22б). В частности, имеют единый состав ценообразующих факторов (вид использования, физические характеристики и др.).

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Факторы, влияющие на спрос

1. Платежеспособность населения
2. Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
3. Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
4. Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.

5. Доступность и условия финансирования (в том числе кредитование, которое делает покупку недвижимости доступнее. Выход на рынок большего количества покупателей увеличивает спрос и побуждает рынок недвижимости к развитию).

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

На рост фактора спроса на рынке недвижимости оказывает влияние рост численности населения. Но следует отметить, что собственно возрастание населения не ведет к активности на рынке. Рост населения должен сопровождаться ростом его платежеспособности. Аналогично отсутствие увеличения населения не всегда плохо сказывается на активности рынка, которая может поддерживаться растущими доходами населения и доступностью финансирования сделок. Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

Факторы, влияющие на предложение

1. Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Количество незанятых (не сданных в аренду) домов - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Таким образом, соотношение факторов спроса и предложения – важный индикатор развития рынка недвижимости.

Анализ ценообразующих факторов для производственно-складских объектов недвижимости

Как видно из данных таблиц, приведенной выше, объекты сравнения имеют следующие ценнообразующие факторы:

1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
2. Условия продажи
3. Условия рынка (возможность торга (скидка на торг), дата предложения)
4. Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование / подсегмент рынка)
5. Экономические характеристики
6. Местоположение
7. Физические характеристики

Влияние данных факторов подтверждает Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2020г, а также данные информационного портала недвижимости «СтатРиелт» (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», e-mail: statrielt@bk.ru, тел. 8(910)149-05-27, www.statrielt.ru).

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Различные условия финансирования могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены за другое идентичное имущество. Обычной или типовой сделкой на рынке можно признать сделку, финансируемую за счет собственных средств, а расчет осуществляется единовременной суммой. Однако другие сделки могут финансироваться по иной схеме: например, за счет заемных средств, расчет может вестись перечислением серии платежей.

Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п.

Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового левереджа или эффекта финансового рычага.

Таким образом, поправка на условия финансирования (и *соответственно диапазон значений данного ценообразующего фактора*) представляет собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств и численно равна величине финансового левереджа.

Объект оценки и объекты-аналоги схожи по данному фактору, поэтому значение ценообразующего фактора – условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки – составляет 0%.

Условия продажи. Обычными условиями продажи являются рыночные. На практике это означает надлежащий маркетинг, при этом продавец не вынужден продавать, а покупатель не обязан приобретать имущество. Однако далеко не все сделки предполагают рыночные условия продажи. К примеру, в некоторых ситуациях продавец спешит продать имущество. Такие условия не могут быть признаны рыночными. При условиях срочной продажи величина скидки может колебаться в очень широком диапазоне. В частности, по оценке ООО «Капитал Недвижимость», в зависимости от сегмента рынка скидка на срочность (*диапазон значений данного ценообразующего фактора*) может достигать от 10 до 40%⁶ в зависимости от заданных сроков.

Условия рынка. Данный фактор включает в себя возможность торга (скидка на торг) и дату предложения/продажи.

Возможность торга (скидка на торг). Скидка на торг отражает готовность продавца уступить в цене ради совершения реальной сделки. Цены выставленных на продажу объектов-аналогов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. Оценщик не обладает информацией о скидках при заключении реальных сделок, данная информация продавцами не публикуется и не распространяется.

Скидка на торг определялась на основе данных информационного портала недвижимости «СтатРиелт» (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", e-mail: statrielt@bk.ru, тел. 8(910)149-05-27, www.statrielt.ru):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)*

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости. на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda>

⁶ <http://capitalan.ru/news/how-to-reduce-the-price-for-urgent-sale-of-apartments-in-moscow/>

Диапазон значения ценообразующего фактора для сооружений с земельным участком составит от -27% (торг уместен, верхнее значение расширенного интервала) до 0% (предложение реальной сделки, аукцион).

Дата продажи (предложения). Данная корректировка учитывает изменение цен на рынке недвижимости с течением времени. Согласно данным Информационного портала недвижимости «СтатРиелт» (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", e-mail: statrielt@bk.ru, тел. 8(910)149-05-27, www.statrielt.ru), срок экспозиции производственных объектов составляет от 7 до 20 месяцев:

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 15.10.2021 г.)

Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) в месяцах коммерческих зданий и помещений:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	7	20	13	11	14	17
2	Складские здания и помещения отапливаемые	1	13	6	5	7	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	2	13	7	6	8	9
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых или легковых автомобилей)	3	13	7	6	8	9
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	2	10	5	4	5	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	10	5	4	5	6
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	17	11	9	12	14
8	Нефтебазы	9	27	17	14	19	22
	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для...						

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2603-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda>

Так как найденные на рынке недвижимости предложения о продаже объектов-аналогов попадают в нормальный срок экспозиции производственных и складских объектов, корректировка на дату не требуется и диапазон значений составит 0%.

Вид использования (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка). Объект оценки относится к сегменту рынка – производственно-складская недвижимость. Фактическое использование объекта оценки и объектов-аналогов – полигон отходов, поэтому значение данного ценообразующего фактора составляет 0%.

Экономические характеристики. В данном случае анализируются экономические характеристики недвижимости. Одним из наиболее существенных экономических условий является: уровень операционных расходов.

Согласно данным информационного портала недвижимости «СтатРиелт» (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», e-mail: statrielt@bk.ru, тел. 8(910)149-05-27, www.statrielt.ru), операционные расходы для производственных объектов составляют от 11% до 37%:

← → ↻ 🏠 🔒 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti> 90% 🔍 Поиск 📄 📌 🇷🇺 ☰

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке
Отзывы и предложения

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2021 года 🔍 Поиск по сайту 🔍 Искать

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 15.10.2021 г.) ⚙️

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от **действительного валового дохода** с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).
Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По запросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,39	0,29
3	Складские помещения и здания	0,19	0,30	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,37	0,23

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2618-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-10-2021-goda>

Местоположение. Местоположение оказывает существенное влияние на цены предложения. В данном случае Оценщик понимает под местоположением статус населенного пункта и доступ к объекту.

Статус населенного пункта. Коэффициенты на статус населенного пункта определялись по данным Справочника оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июнь 2020г, стр.77-80:

Таблица 7. Значения коэффициентов на статус населенного пункта

Отношение цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

Исходя из средних значений диапазона рассчитаем матрицу коэффициентов, отражающих влияние данного ценообразующего фактора на стоимость производственно-складских объектов.

Таблица 8. Матрица коэффициентов, отражающая влияние фактора – статус населенного пункта

Цены продаж	Объект аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Областной центр	1	1,2	1,35	1,61	1,96
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1	1,12	1,33	1,64
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,89	1	1,19	1,45
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,75	0,84	1	1,22
Прочие населенные пункты	0,51	0,61	0,69	0,82	1

Диапазон значений данного фактора находится в интервале от 0,51 до 1,96.

Доступ к объекту. Влияние данного фактора на стоимость производственно-складской недвижимости подтверждают данные Справочника оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июнь 2020г, стр.162:

Таблица 9. Значения коэффициентов на доступ к объекту

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,82	0,93

Диапазон значений данного фактора составит от 0,88 до 1,14 (=1/0,88).

Физические характеристики сложносоставной фактор и включает большое количество простых элементов: площадь, степень загруженности.

Площадь. С увеличением общей площади предлагаемого к продаже объекта цена за 1 кв. м данного объекта снижается.

Влияние данного фактора описано в Справочнике оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2020г. На стр. 193 Справочника приведена матрица коэффициентов, отражающая влияние фактора масштаба на стоимость производственно-складской недвижимости.

Таблица 10. Матрица коэффициентов, отражающая влияние фактора – площадь

Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Значение ценообразующего фактора - площадь находится в интервале от 0,55 до 1,82.

12.4.2. Анализ рынка земельных участков

Определение сегмента рынка объекта оценки

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования – для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка).

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населённых пунктов (городов, деревень, сёл т.д.)

- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д.
- особо охраняемых территорий и объектов
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях, и на землях населённого пункта.

Далее приведена классификация земельных участков в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, сентябрь 2020г., стр.42-44.

Таблица 11. Соответствие классов земельных участков категория и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов
4.2	Земельные участки под ИЖС		Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности Курортная деятельность -использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Обслуживание автотранспорта -Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел. ответственных за безопасность дорожного движения

Согласно данной классификации оцениваемый земельный участок можно отнести к категории *земель под индустриальную застройку*.

При этом в данном случае особую важность имеет вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка). *Поэтому оценщиком определен исследуемый рынок как рынок земельных участков с видом разрешенного использования, предусматривающим размещение на нем полигона отходов.*

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен

В рамках настоящего раздела проанализированы следующие источники информации:

- «АВИТО.ру» (<http://www.avito.ru/>)
- «Domofond.ru: Недвижимость на продажу» (<http://www.domofond.ru/>)
- ЦИАН (<https://petropavlovsk-kamchatskiy.cian.ru/>)
- «РОСКАМ-Н» (тел. 449-700, 311-911; <http://roskam-n.ru/>)
- «Альянс и К» (тел.22-73-11, www.anc-k.ru)
- «FarPost» (<http://www.farpost.ru>)
- Недвижимость в России Ribri (<https://www.ribri.ru/>), а также данные архивной базы оценщика.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При исследовании рынка оценщик действовал в соответствии с ФСО №7, п.11д в части: «Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Под принципом достаточности понимается, что действия по сбору информации приходится ограничивать — в ширину - с точки зрения круга источников или методов, и — в глубину - с точки зрения степени детализации, глубины проработки вопроса. Иначе информационный поиск может происходить бесконечно долго. Естественным ограничителем здесь должен служить принцип разумной достаточности - достаточности с точки зрения поставленной цели.

Исходя из принципа достаточности, оценщиком были проанализированы основные информационные ресурсы, аккумулирующие в себе наибольшее количество информации о рынке земельных участков. Учитывая значительное количество объявлений о продаже земельных участков в разных источниках, оценщик допускает, что существуют и иные объявления, которые не попали в собранную выборку. В выборке оценщика представлены большинство предложений, по которым оценщикам удалось собрать информацию, выходящую за содержание объявления (сведения о наличии коммуникаций, ограничений и т.д.). Таким образом, при наличии достаточной рыночной информации, на основе которой проводится анализ рынка и расчет итоговой стоимости, результаты применения сравнительного подхода обеспечивают высокую достоверность результатов оценки.

Далее при подготовке отчета, оценщик использует только те объекты, которые были идентифицированы и копии объявлений соответствуют требованиям ФСО № 3, п.11: «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

Отбор рыночных данных проведен на основании анализа уровня ценообразующих факторов и механизма ценообразования по ним для объекта оценки и объектов-аналогов. Для расчетов оценщиком выбирались аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки по уровню ценообразующих факторов, ценообразование по каждому из которых единообразно.

Оценщиком было найдено 3 предложения о продаже земельных участков с видом разрешенного использования, предусматривающим размещение на нем полигона отходов.

Учитывая методологию выбранного метода для расчета, Оценщик пришел к выводу о достаточности использования в качестве аналогов отобранных предложений.

Информация, использованная в расчетах, получена оценщиком из открытых источников и из интервью с сотрудниками компаний, выставивших предложение на рынок. По информации рассматриваемые аналоги предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в

качестве достоверных. Личный осмотр объектов-аналогов не проводился. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу, которые приведены ниже.

Таблица 12. Описание объектов-аналогов (цены предложений по продаже земельных участков)

Характеристики / Объекты -аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Адрес объекта	Челябинская область, р-н. Каслинский	Ленинградская область, Гатчинский р-н	Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, промзона № 2, уч. № 2
Источник информации	https://www.avito.ru/kasli/kommercheskaya_nedvizhimost/zemelnyy_uchastok_pod_poligon_tbo_37_ga_2209084679	https://www.ds78.ru/goods/1276670/	https://sanktpeterburg.flagma.ru/prodam-uchastok-pod-poligon-othodov-o4254693.html
Кадастровый номер	74:09:0913001:80, 74:09:0913001:81, 74:09:0913001:82, 74:09:0913001:83, 74:09:0913001:91	-	47:24:0104002:8
Цена предложения, руб.	35 000 000	240 000 000	45 000 000
Площадь, кв. м	369 795	1 200 000	179 797
Цена за 1 кв. м, руб.	94,65	200,00	250,28
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка:			
дата (предложения)	30.11.2021	01.12.2021	22.01.2019 (актуально на дату оценки)
возможность торга (скидка на торг)	есть	есть	есть
Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)			
категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов
разрешенное использование	размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов	для размещения ТБО и мусороперерабатывающего завода	для расширения полигона промышленных отходов картонно-бумажного производства
Экономические характеристики	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
Местоположение:			
-статус населенного пункта	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</i>	<i>населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</i>
Физические характеристики:			
-площадь, кв.м.	369 795	1 200 000	179 797

Примечание: в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях, или указана неточно. В таких ситуациях Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа. По

возможности информация подтверждена публичными источниками (такими как интернет сервисы «Публичная кадастровая карта», «Яндекс.Карты», «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и т.п.). В этой связи, считаем, что использованная информация соответствует положениям п.5 ФСО 3, то есть достоверна и подтверждена

Далее приведены соответствующие скриншоты сайтов сети Интернет.

Объект-аналог №1

Земельный участок под Полигон тбо 37 га 35 000 000 Р за всё

8 958 755-56-03

Написать сообщение

Консалтинговая компания "Дан-Ритейл"
Компания
На Авито с марта 2019 г.

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Домрачев Кирилл

№ 2209084679

О помещении
Площадь: 100000 м²

Расположение
Челябинская область, Каслинский р-н, пос. Пригородный, ул. Мира

Описание
Арт. 46607354 Продаётся земельный участок 37 га. под полигон ТБО расположенный в Каслинском районе, Челябинской области.
Характеристики объекта:
Кадастровые номера ЗУ: 74:09:0913001:80, 74:09:0913001:81, 74:09:0913001:82, 74:09:0913001:83, 74:09:0913001:91.
Местоположение: ориентир п. Пригородный, Каслинского района, Челябинской области.
Разрешенный вид использования: Хранение и утилизация твердых бытовых и промышленных отходов.
Крупные населенные пункты в радиусе 15 км.: г. Касли – Население около 17 000 чел.
г. Озерск – Население около 80 000 чел.
Территория: Все участки правильной формы.
Транспортная доступность: + 3 км. по грунтовой дороге до Каслинского шоссе.
Предполагаемый вид использования:
• Полигон ТБО

Источник информации:

https://www.avito.ru/kasli/kommercheskaya_nedvizhimost/zemelnyy_uchastok_pod_poligon_tbo_37_ga_2209084679

Объект-аналог №2

Деловая Сеть Санкт-Петербург
Компании: 86 432 (+2) Статьи и публикации: 6 236 (+2)
Товары и услуги: 108 929 (+9) Тендеры и вакансии: 729

Вход в личный кабинет

Компании Товары и услуги Тендеры Вакансии Статьи и публикации

Поиск по разделу: Товары и услуги **Найти**
Например: Офисная мебель

Земельный участок для размещения ТБО и мусороперерабатывающего завода 120Га

Маджонг Бабочки - Яндекс.Игры
Аналог маджонга с красивыми бабочками. Помогите им подняться на крыло.
yandex.ru

RosZemlia.ru Земельный участок для размещения ТБО и мусороперерабатывающего завода 120Га

240 000 000 р
Купить

Площадь земельного участка 120 Га .
Удобные подъездные пути, наличие инженерных сетей.
Расположение: Гатчинский р-н, вблизи действующего полигона ТБО, рядом с Гатчиной, 27км от СПб.
Ориентировочная стоимость 2 300 000 руб. за 1 Га

Ищите нас в Яндексе: РосЗемля - есть другие предложения. Звоните, не все предложения успеваем выкладывать.

Информация о продавце
RosZemlia
+7 (812) 922-92-93
Санкт-Петербург, пр. Гагарина, дом 1, 6 этаж.
www.roszemlia.ru
Карьеры, в частности песчаные, гранитные в Ленинградской, Новгородской областях, Карелии, земельные участки - сельхоз, ИЖС, здания.

А ваша компания есть в справочнике?
ДОБАВИТЬ КОМПАНИЮ БЕСПЛАТНО САЙТ в подарок

Не пропустите Чёрную Пятницу в Яндекс Плюсе!
Сделайте апгрейд своего Плюса до Мульти бесплатно!

240 000 000 р
Купить

Площадь земельного участка 120 Га .
Удобные подъездные пути, наличие инженерных сетей.
Расположение: Гатчинский р-н, вблизи действующего полигона ТБО, рядом с Гатчиной, 27км от СПб.
Ориентировочная стоимость 2 300 000 руб. за 1 Га

Ищите нас в Яндексе: РосЗемля - есть другие предложения. Звоните, не все предложения успеваем выкладывать.

Маджонг Бабочки - Яндекс.Игры

Источник информации: <https://www.ds78.ru/goods/1276670/>

Объект-аналог №3

Добавлено: 22 января 2019, 13:37

Продам участок под полигон отходов

45 000 000 руб/штука


Васильев Вадим Владимирович
директор

Легион Недвижимость, ООО, Санкт-Петербург, RU
на Флагма с 22 января 2019
Все объявления компании: 1

[Показать телефон](#) [Сообщение](#)

Описание

18 га , Ленинградская обл , г Коммунар , земли поселений , под полигон отходов.

Номер объявления: 4254693

Этот веб-сайт использует файлы cookie для улучшения обслуживания, а также для показа вам релевантной рекламы. Используя этот веб-сайт, вы соглашаетесь с использованием файлов cookie. Ознакомьтесь с [Политикой использования файлов cookie](#).

[Принять](#)

Еще ищут:

FLAGMA® [Объявления](#) [Вакансии](#) [Резюме](#) [Машины](#) [Грузы](#) [Расстояния](#) [Авто](#) [Недвижимость](#) рус eng войти

[Все разделы](#) Санкт-Петербург [Подать объявление](#)

Объявления в Санкт-Петербурге > Недвижимость > Земельные участки > Продажа земельных участков > Продажа участков под жилую застройку > Участок

Добавлено: 22 января 2019, 13:37

Продам участок под полигон отходов

45 000 000 руб/штука


Васильев Вадим Владимирович
директор

Легион Недвижимость, ООО, Санкт-Петербург, RU
на Флагма с 22 января 2019
Все объявления компании: 1

[Показать телефон](#) [Сообщение](#)

Описание

18 га , Ленинградская обл , г Коммунар , земли поселений , под полигон отходов.

Этот веб-сайт использует файлы cookie для улучшения обслуживания, а также для показа вам релевантной рекламы. Используя этот веб-сайт, вы соглашаетесь с использованием файлов cookie. Ознакомьтесь с [Политикой использования файлов cookie](#).

[Принять](#)

12:54 среда 01.12.2021

Источник информации: <https://sanktpeterburg.flagma.ru/prodam-uchastok-pod-poligon-othodov-o4254693.html>

Анализ ценообразующих факторов для земельных участков

Как видно из данных таблицы, приведенный выше, объекты-аналоги имеют следующие ценнообразующие факторы:

1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
2. Условия продажи
3. Условия рынка (дата предложения, возможность торга (скидка на торг))
4. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
5. Вид использования и (или) зонирование (категория земель, разрешенное использование)
6. Экономические характеристики
7. Местоположение (статус населенного пункта).
8. Физические характеристики (площадь).

Влияние данных факторов подтверждают Справочники оценщика недвижимости-2020. Земельные участки Часть 1, 2 / под ред. Лейфера Л.А-. Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, а также данные информационного портала недвижимости «СтатРиелт» (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", e-mail: statrielt@bk.ru, тел. 8-910-149-05-27, www.statrielt.ru).

Определение значений или диапазона значений ценообразующих факторов

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Различные условия финансирования могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены за другое идентичное имущество. Обычной или типовой сделкой на рынке можно признать сделку, финансируемую за счет собственных средств, а расчет осуществляется единовременной суммой. Однако другие сделки могут финансироваться по иной схеме: например, за счет заемных средств, расчет может вестись перечислением серии платежей.

Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п.

Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового левеверджа или эффекта финансового рычага.

Таким образом, поправка на условия финансирования (и *соответственно диапазон значений данного ценообразующего фактора*) представляет собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств и численно равна величине финансового левеверджа.

Объект оценки и объекты-аналоги схожи по данному фактору, поэтому значение ценообразующего фактора – условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки – составляет 0%.

Условия продажи. Обычными условиями продажи являются рыночные. На практике это означает надлежащий маркетинг, при этом продавец не вынужден продавать, а покупатель не обязан приобретать имущество. Однако далеко не все сделки предполагают рыночные условия продажи. К примеру, в некоторых ситуациях продавец спешит продать имущество. Такие условия не могут быть признаны рыночными. При условиях срочной продажи величина скидки может колебаться в очень широком диапазоне. В частности, по оценке ООО «Капитал Недвижимость», в зависимости от сегмента рынка скидка на срочность (*диапазон значений данного ценообразующего фактора*) *может достигать от 10 до 40%*⁷ в зависимости от заданных сроков.

Условия рынка. Данный фактор включает в себя: возможность торга (скидка на торг) и дата продажи /предложения.

Возможность торга (скидка на торг). Скидка на торг отражает готовность продавца уступить в цене ради совершения реальной сделки. Цены выставленных на продажу объектов-аналогов были

⁷ <http://capitalan.ru/news/how-to-reduce-the-price-for-urgent-sale-of-apartments-in-moscow/>

скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. Оценщик не обладает информацией о скидках при заключении реальных сделок, данная информация продавцами не публикуется и не распространяется.

Скидка на торг определялась по данным информационного портала недвижимости «СтатРиелт» (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», e-mail: statrielt@bk.ru, тел. 8-910-149-05-27, www.statrielt.ru):

Кoeffициенты скидки на торг, определяющие цену фактической рыночной сделки к цене аналога, предложенной земельными участками, опубликованными на федеральном портале недвижимости.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2021 года

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте [Statrielt](http://Statrielt.ru)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,99	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,96	0,88	0,90	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,99	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:
1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства; земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом застройки индивидуального жилого дома; земли ДНП и СНТ - для размещения объектов дачного назначения.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>

Диапазон значения ценообразующего фактора для земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения составит от -21% (торг уместен, верхняя граница диапазона) до 0% (предложение реальной сделки, аукцион).

Дата продажи (предложения). Данная корректировка учитывает изменение цен на рынке недвижимости с течением времени. Так как найденный на рынке земельных участков предложения о продаже аналогичных объектов актуальны на дату оценки, то корректировка на дату продажи не вводилась и, поэтому, диапазон значений составит 0%.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Данный фактор отражает объем передаваемых прав. Корректировка на передаваемые права определялась по Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначения объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициенты капитализации / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, октябрь 2020г., стр.72:

Таблица 13. Значение корректировки на передаваемые имущественные права

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Согласно данной таблице, диапазон значений данного фактора находится в интервале от 0,77 до 1,30.

Вид использования и (или) зонирование. Данный фактор включает в себя следующие элементы: категория земель и разрешенное использование.

Категория земель. В соответствии с ЗК РФ (от 25.10.2001 N 136-ФЗ) земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса.

В соответствии со ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: жилым, общественно-деловым, производственным, инженерных и транспортных инфраструктур, рекреационным, сельскохозяйственного использования, специального назначения и военных объектов, иным территориальным зонам.

Согласно классификации земельных участков по Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, сентябрь 2020г., стр.42-44, основным параметром является вид разрешенного использования, а не категория земель. Так как вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий.

Таким образом, в данном случае основным параметром является разрешенное использование: то есть при одинаковом ВРИ, на разных категориях земель, корректировка на категорию земель не вводится. Таким образом, диапазон значений данного фактора составит 0%.

Разрешенное использование. В соответствии с Земельным законодательством РФ, а также экономической целесообразностью, земельные участки, предлагаемые на продажу, предусматривают определенный вид использования согласно градостроительным регламентам. Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожий вид разрешенного использования – под полигон отходов. Таким образом, значение ценообразующего фактора – разрешенное использование составляет 0%.

Экономические характеристики. В данном случае анализируются экономические характеристики недвижимости. Одним из наиболее существенных экономических условий является: уровень операционных расходов. Основу операционных расходов незастроенных участков составляет земельный налог. Земельный налог (а стало быть размер операционных расходов) является местным и ставки налога устанавливаются местными органами самоуправления и составляет для оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов 1,5% (<https://www.nalog.ru/>). Таким образом, значение ценообразующего фактора – экономические характеристики составляет 0%.

Местоположение. От местоположения объектов недвижимости зависит и их стоимость. В данном случае под местоположением Оценщик понимает местонахождение статус населенного пункта.

Статус населенного пункта. Соотношения цен в зависимости от статус населенного пункта приведено ниже по данным Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, сентябрь 2020г., стр. 80:

Таблица 14. Значения коэффициентов на статус населенного пункта

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,75	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,41	0,58

Диапазон значений данного ценообразующего фактора исходя из средних значений составит от 0,49 до 2,04 (=1/0,49).

8. Физические характеристики сложносоставной фактор и включает ряд простых элементов: площадь, возможность подключения к коммуникациям населенного пункта.

Площадь. С увеличением общей площади предлагаемого к продаже объекта цена за 1 кв. м данного объекта снижается.

Корректировка на площадь (фактор масштаба) вводилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначения объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициенты капитализации / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, октябрь 2020г., стр.96.

Таблица 15. Матрица коэффициентов, отражающих влияние фактора – площадь

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

Диапазон значений данного фактора находится в интервале от 0,60 до 1,66.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

13.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁸.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (п. 24 а ФСО №7).

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (п. 24 б ФСО №7).

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) (п. 24 в ФСО №7)

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п. 18-20 ФСО №1).

Согласно ФСО №7 пункта 24, затратный подход не рекомендуется применять если найдено достаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подхода. Поэтому принято решение отказаться от его применения в рамках данного отчета.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1 ст. 15).

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Так как доходы дает только конкретное производство, то доходный подход не применяется при оценке отдельных видов средств труда, являющихся элементом производства, а в основном используется только для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса.

⁸ В соответствии с п.8 ФСО-3 от 20.05.2015 г.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, п.16).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. (ФСО 1, п.17).

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ФСО 7, п.23а). Объект оценки с высокой степенью износа не способен генерировать доход.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (ФСО 7, п.23ж).

При анализе сегмента рынка, к которому относится объект оценки, Оценщиком не было выявлено предложений об аренде аналогичных оцениваемому объектам. Поэтому от определения рыночной стоимости в рамках доходного подхода принято решение отказаться.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (Ст. 12-14 ФСО №1).

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Сравнительный подход эффективен в случае существования развитого активного рынка сопоставимых объектов собственности. Если сделок было мало и моменты их совершения разделяет длительный период; если рынок находится в аномальном состоянии, на нем происходят быстрые изменения, то действенность сравнительного подхода снижается.

Для оцениваемых объектов удалось найти предложения по продаже аналогичных объектов, поэтому принято решение: для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода применить метод сравнения продаж.

13.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

В соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков": «Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В связи с наличием рыночной информации о продаже земельного участка, аналогичного оцениваемому, расчет рыночной стоимости прав на земельный участок Оценщиком принято произвести ***методом прямого сравнения продаж.***

Метод прямого сравнения продаж основывается на «прямом» сравнении оцениваемого объекта с другими аналогами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

Для анализа объектов-аналогов и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Расчет поправок может проводиться следующими методами:

- Метод анализа парных продаж
- Экспертный метод
- Статистические методы

В данной работе корректировки будут найдены при помощи экспертного метода.

При корректировке объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости земельных участков, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продаж объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с данными земельными участками.

Можно выделить следующие этапы процесса применения сравнительного подхода:

- 1) Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;
- 2) Проверка достоверности информации о сделках;
- 3) Определение единиц сравнения (1м^2 , м^3 , га, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- 4) Внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом и условиями продажи;
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости

Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки. В случае, когда при сборе информации об объектах аналогов не удавалось найти реальных сделок с объектами-аналогами, то в качестве объектов-аналогов были использованы объекты, выставленные на продажу.

Использование в качестве объектов сравнения цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

Оценщик включил в подборку предложения земель населенных пунктов под индустриальную застройку в г. Петропавловске-Камчатском.

Данные о местоположении, площади, цене, точном адресе объектов сравнения указаны выше при описании объектов-аналогов (см. п. 12.4.2). Однако необходимо заметить, что в общедоступных источниках информации (объявлениях и телефонных консультациях) не всегда указывается конкретный

номер объекта, предлагаемого к продаже. Это связано с тем, что основными игроками рынка купли-продажи и аренды недвижимости являются риэлтерские агентства, между которыми существует жесткая конкуренция. Поэтому типичной является практика, когда арендатор (продавец) в объявлении указывает лишь улицу, а в телефонных переговорах обозначает типичную общепринятую зону. Этих данных достаточно как для потенциальных арендаторов (продавцов), так и для Оценщиков при сопоставлении местоположения объекта оценки и объекта-аналога.

Проверка достоверности информации о сделках

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов оценщиком не производился.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Теория оценки предусматривает использование следующих единиц сравнения⁹:

Цена за 1 га – для больших массивов сельскохозяйственного, промышленного назначения или для жилищного строительства;

Цена за 1 м² – в деловых центрах городов, для офисов, магазинов и т.д.

Цена за 1 фронтальный метр – для коммерческого использования земель в городах. Стоимость участка пропорциональна длине его границы по улице или шоссе при стандартной глубине участка, на которую приходится небольшая часть стоимости;

Цена за лот – стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки и др.;

Цена за единицу плотности – коэффициент отношения площади застройки к площади земельного участка. Правила зонирования обычно ограничивают величину здания данным коэффициентом.

Наиболее часто в практике оценки используются первые два показателя – 1 га и 1 м². Третий показатель (1 фронтальный метр) используется редко и только в крупных городах. Что касается четвертого и пятого показателя, то они получили наибольшее распространение в зарубежной практике и в России не используется.

Анализ рынка земельных участков показал, что в большинстве случаев продавцы чаще всего указывают площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения в гектарах, а площадь урбанизированных земельных участков в квадратных метрах. Поэтому Оценщик принял решение применять в качестве единицы сравнения именно стоимость 1 кв.м, так как, данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Выбор элементов сравнения. Отбор элементов сравнения представляет собой сложный процесс, и в значительной мере зависит от оцениваемого объекта, его основных параметров, вида определяемой стоимости, а также целей и задач проведения оценки. Здесь основополагающим принципом является необходимость и достаточность элементов сравнения в описании стоимостной зависимости. С другой стороны, перечень возможных корректировок достаточно полно предложен в многочисленной учебной литературе. Основные элементы сравнения описаны п. 22 ФСО 7. В этой связи в целях настоящей оценки были использованы следующие элементы сравнения:

1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
2. Условия продажи
3. Условия рынка (дата предложения, возможность торга (скидка на торг))
4. Вид использования и (или) зонирование
5. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
6. Местоположение.
7. Физические характеристики

Расчёт и внесение поправок (корректировок).

Для расчёта и внесения поправок Оценщиком использовался экспертный метод расчёта и внесения

⁹Оценка стоимости имущества: Учебное пособие/ О.М.Ванданимаева, П.В.Дронов, Н.Н.Ивлиева [и др.]; под ред. И.В.Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. - С.342-343

поправок.

Все элементы сравнения можно разбить на 2 группы по типу вносимых корректировок: 1 группа элементов сравнения -процентные, применяемые к цене за единицу сравнения, и 2 группа элементов сравнения -коэффициентные, для которых итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения.

1) Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения абсолютных и процентных корректировок):

- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (скидка на торг, дата продажи)

2) Вторая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются путем составления квалитетико-статистической модели):

- Вид использования и (или) зонирование (категория земель, разрешенное использование);
- Передаваемые имущественные права;
- Экономические характеристики;
- Местоположение;
- Физические характеристики.

1 группа элементов сравнения:

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Различные условия финансирования могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены за другое идентичное имущество. Обычной или типовой сделкой на рынке можно признать сделку, финансируемую за счет собственных средств, а расчет осуществляется единовременной суммой. Однако другие сделки могут финансироваться по иной схеме: например, за счет заемных средств, расчет может вестись перечислением серии платежей. Условия финансирования у объекта оценки и объектов-аналогов одинаковые. Стоимостная корректировка равна 0%.

Условия продажи. Обычными условиями продажи являются рыночные. На практике это означает надлежащий маркетинг, при этом продавец не вынужден продавать, а покупатель не обязан приобретать имущество. Однако далеко не все сделки предполагают рыночные условия продажи.

К примеру, в некоторых ситуациях продавец спешит продать имущество или сделка осуществляется между родственниками или аффилированными лицами. Такие условия не могут быть признаны рыночными.

Объект исследования и объекты-аналоги имеют идентичные характеристики по статье «Условия продажи». Стоимостная корректировка равна 0%.

Условия рынка. Данная корректировка включает два параметра: «Возможность торга» и «Дата продажи/предложения».

Скидка на торг. В качестве объектов-аналогов, использовались цены предложений, а не реальных сделок. Для того, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, необходимо применить понижающую процентную поправку, т.н. скидку на торг. Скидка на торг определялась согласно данным информационного портала недвижимости «СтатРиелт» (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», e-mail: statrielt@bk.ru, тел. 8-910-149-05-27, www.statrielt.ru):

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2021 года

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ³	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,99	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,96	0,88	0,90	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,99	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:
1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства; земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с землями для размещения объектов индивидуального подсобного хозяйства.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг для земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения -12%.

Дата предложения. Так как найденные на рынке земельных участков предложения о продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату продажи составит 0%.

2 группа элементов сравнения:

Передаваемые имущественные права. Корректировка применяется на различие в правах на предлагаемые к продаже земельных участков. Полное право собственности (владения, пользования, распоряжения) оценивается дороже, нежели право аренды (владения и пользования). Коэффициенты на передаваемые права определялись согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Земельные участки Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг/под ред. Лейфера Л.А.- Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», стр. 69:

Таблица 16. Значения коэффициентов на передаваемые имущественные права

Наименование коэффициентов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,84

Оцениваемый земельный участок оценивается на праве аренды. Так как срок аренды установлен в размере 10 лет, для оцениваемого земельного участка примем коэффициент для краткосрочной аренды в среднем значении 0,77.

Расчет корректировки производился по формуле:

$$K = \frac{C_{oo}}{C_{oa}} \quad (1)$$

Где: К - размер корректировка

C_{oo} - коэффициент объекта оценки

C_{oa} - коэффициент объекта-аналога

Вид использования и (или) зонирование. Данный фактор включает в себя следующие элементы: категория земель и разрешенное использование.

Категория земель. В соответствии с ЗК РФ (от 25.10.2001 N 136-ФЗ) земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса.

В соответствии со ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: жилым, общественно-деловым, производственным, инженерных и транспортных инфраструктур, рекреационным, сельскохозяйственного использования, специального назначения и военных объектов, иным территориальным зонам.

В данном случае корректировка на категорию земель составит 1, так как несмотря на отнесение к разным категориям оцениваемого участка и некоторых аналогов, они относятся к одному сегменту рынка земельных участков согласно классификации по Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, сентябрь 2020г., стр.42-44.

Разрешенное использование. В соответствии с Земельным законодательством РФ, а также экономической целесообразностью, земельные участки, предлагаемые на продажу, предусматривают определенный вид использования согласно градостроительным регламентам.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожий вид разрешенного использования – под полигон отходов, поэтому для них корректировка равна 1.

Экономические характеристики. В данном случае анализируются экономические характеристики недвижимости. Одним из наиболее существенных экономических условий является: уровень операционных расходов. Основу операционных расходов незастроенных участков составляет земельный налог. Земельный налог (а стало быть размер операционных расходов) является местным и ставки налога устанавливаются местными органами самоуправления и составляет для оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов 1,5% (<https://www.nalog.ru/>).

Учитывая идентичность параметров объекта оценки и объектов-аналогов данной статье, корректировка равна 1.

Местоположение. От местоположения объектов недвижимости зависит и их стоимость. В данном случае под местоположением Оценщик понимает статус населенного пункта.

Статус населенного пункта. Соотношения цен в зависимости от статуса населенного пункта приведено ниже по данным Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, сентябрь 2020г., стр. 80:

Таблица 17. Значения коэффициентов на статус населенного пункта

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,75	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,41	0,58

Расчет корректировки производился по формуле:

$$K = \frac{C_{оо}}{C_{оа}} \quad (2)$$

Где: К - размер корректировка

$C_{оо}$ - коэффициент объекта оценки

$C_{оа}$ - коэффициент объекта-аналога

Физические характеристики. Физические характеристики сложносоставной фактор и включает ряд простых элементов: площадь, возможность подключения к коммуникациям населенного пункта.

Площадь (масштабный фактор). Корректировка на площадь вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг/под ред. Лейфера Л.А.- Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», стр. 96 в соответствии с матрицей коэффициентов земельных участков под индустриальную застройку:

Таблица 18. Матрица коэффициентов, отражающих влияние фактора – площадь

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

Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения. Скорректированная стоимость объектов-аналогов по 2 группе элементов сравнения определяется как произведение итоговой корректировки по второй группе элементов сравнения и скорректированной стоимости объектов-аналогов по 1 группе элементов сравнения.

В качестве величины рыночной стоимости оцениваемого объекта принимается средневзвешенное скорректированных цен объектов-аналогов.

Веса аналогов. Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов рассчитываются по формуле:

$$D_i = \frac{q_i}{\sum_{i=1}^n (q_i)} \quad (3)$$

где: D_i – весовой коэффициент i-го аналога;

q_i - количество нескорректированных ценовых факторов i-го аналога;

n - количество аналогов.

Результаты расчета методом сравнительного анализа и произведенные корректировки для объектов сравнения, приведены в таблице ниже.

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок с кадастровым номером 41:02:0010101:4

Характеристики объектов, описанное корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена продажи, руб.		35 000 000	240 000 000	45 000 000
Площадь, кв. м.	45 062	369 795	1 200 000	179 797
Единица сравнения	руб./кв.м.	руб./кв.м.	руб./кв.м.	руб./кв.м.

Характеристики объектов, описанное корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена за единицу сравнения; руб./кв. м.		94,65	200,00	250,28
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Условия рынка, в том числе:				
Скидка на торг, %	рыночная ст-ть	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Дата продажи (предложения)	01.12.2021	30.11.2021	01.12.2021	22.01.2019 (актуально на дату оценки)
Корректировка на дату продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по первой группе элементов сравнения Объект оценки		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв.м.		83,29	176,00	220,25
2 группа элементов сравнения				
Передаваемые имущественные права	аренда	собственность	собственность	собственность
коэффициент	0,77	1	1	1
корректировка		0,77	0,77	0,77
Вид использования и (или) зонирование				
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов
Корректировка		1	1	1
Разрешенное использование	Для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка)	размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов	для размещения ТБО и мусороперерабатывающего завода	для расширения полигона промышленных отходов картонно-бумажного производства
корректировка		1	1	1
Экономические характеристики	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
корректировка		1	1	1

Характеристики объектов, описанное корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Камчатский край, г. Вилючинск, в районе 9 км по автодороге "КПП р. Паратунка - Приморский"	Челябинская область, р-н. Каслинский	Ленинградская область, Гатчинский р-н	Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, промзона № 2, уч. № 2
<i>статус населенного пункта</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</i>	<i>населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</i>
Коэффициент	0,49	0,49	0,81	0,81
Корректировка		1	0,60	0,60
Физические характеристики:				
Площадь, кв. м.	45062	369795	1200000	179797
Диапазон, кв.м.	> 10000	> 10000	> 10000	> 10000
корректировка		1	1	1
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения Объект оценки		0,770000	0,465802	0,465802
скорректированная стоимость, руб./кв.м.		64,13	81,98	102,59
количество нескорректированных ценовых факторов	сумма = 22	8	7	7
весовой коэффициент		4/11	7/22	7/22
Взвешенное значение стоимости, руб./кв. м.	82,05	23,32	26,08	32,64
Стоимость права аренды на земельный участок, руб. с НДС	3 697 289,98			
Стоимость права аренды на земельный участок, руб. без НДС	3 081 074,98			

13.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Оценщиком был исследован рынок полигонов захоронения твердых отходов, частные предложения в средствах массовой информации и для определения стоимости оцениваемых зданий были отобраны объекты-аналоги, описанные в п.12.4.1. Отчета.

Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости

Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам оцениваемых зданий. В случае, когда при сборе информации об объектах аналогов не удавалось найти реальных сделок с объектами аналогами, то в качестве объектов-аналогов были использованы объекты, выставленные на продажу.

Использование в качестве объектов-аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

Оценщик включил в подборку предложения о продаже полигонов захоронения твердых отходов.

Данные о местоположении объектов-аналогов указаны выше при описании объектов-аналогов (см. п. 12.4.1.). Однако необходимо заметить, что в общедоступных источниках информации (объявлениях и телефонных консультациях) не всегда указывается конкретный адрес объекта, предлагаемого к продаже. Это связано с тем, что основными игроками рынка купли-продажи и аренды недвижимости являются риэлтерские агентства, между которыми существует жесткая конкуренция. Поэтому типичной является практика, когда арендатор (продавец) в объявлении указывает лишь улицу, а в телефонных переговорах обозначает типичную общепринятую зону. Этих данных достаточно как для потенциальных арендаторов (продавцов), так и для Оценщиков при сопоставлении местоположения объекта оценки и объекта-аналога.

Проверка достоверности информации о сделках

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов оценщиком не производился.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Теория оценки предусматривает использование следующих единиц сравнения¹⁰.

Цена за 1 га – для больших массивов сельскохозяйственного, промышленного назначения или для жилищного строительства;

Цена за 1 м² – в деловых центрах городов, для офисов, магазинов и т.д.

Цена за 1 фронтальный метр – для коммерческого использования земель в городах. Стоимость участка пропорциональна длине его границы по улице или шоссе при стандартной глубине участка, на которую приходится небольшая часть стоимости;

Цена за лот – стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки и др.;

Цена за единицу плотности – коэффициент отношения площади застройки к площади земельного участка. Правила зонирования обычно ограничивают величину здания данным коэффициентом.

Наиболее часто в практике оценки используются первые два показателя – 1 га и 1 м². Третий показатель (1 фронтальный метр) используется редко и только в крупных городах. Что касается четвертого и пятого показателя, то они получили наибольшее распространение в зарубежной практике и в России не используется.

Анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что в большинстве случаев продавцы чаще всего указывают площадь коммерческой недвижимости в квадратных метрах. Поэтому Оценщик принял решение применять в качестве единицы сравнения именно стоимость 1 кв.м, так как, данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Выбор элементов сравнения. Отбор элементов сравнения представляет собой сложный процесс, и в значительной мере зависит от объекта оценки, его основных параметров, вида определяемой стоимости, а также целей и задач проведения оценки. Здесь основополагающим принципом является необходимость и достаточность элементов сравнения в описании стоимостной зависимости. С другой стороны, перечень возможных корректировок достаточно полно предложен в многочисленной учебной литературе. Основные элементы сравнения описаны п. 22 ФСО 7. В этой связи в целях настоящей оценки были использованы следующие элементы сравнения:

1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
2. Условия продажи
3. Условия рынка (дата предложения, возможность торга (скидка на торг)
4. Вид использования (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)
5. Экономические характеристики
6. Местоположение
7. Физические характеристики

Расчёт и внесение поправок (корректировок).

Для расчёта и внесения поправок Оценщиком использовался экспертный метод расчёта и внесения поправок.

Все элементы сравнения можно разбить на 2 группы по типу вносимых корректировок: 1 группа элементов сравнения -процентные, применяемые к цене за единицу сравнения, и 2 группа элементов сравнения -коэффициентные, для которых итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения.

¹⁰Оценка стоимости имущества: Учебное пособие/ О.М.Ванданимаева, П.В.Дронов, Н.Н.Ивлиева [и др.]; под ред. И.В.Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. - С.342-343

1 группа элементов сравнения:

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Различные условия финансирования могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены за другое идентичное имущество. Обычной или типовой сделкой на рынке можно признать сделку, финансируемую за счет собственных средств, а расчет осуществляется единовременной суммой. Однако другие сделки могут финансироваться по иной схеме: например, за счет заемных средств, расчет может вестись перечислением серии платежей. Условия финансирования у объекта оценки и объектов-аналогов одинаковая. Стоимостная корректировка равна 0%.

Условия продажи. Обычными условиями продажи являются рыночные. На практике это означает надлежащий маркетинг, при этом продавец не вынужден продавать, а покупатель не обязан приобретать имущество. Однако далеко не все сделки предполагают рыночные условия продажи.

К примеру, в некоторых ситуациях продавец спешит продать имущество или сделка осуществляется между родственниками или аффилированными лицами. Такие условия не могут быть признаны рыночными.

Объект исследования и объекты-аналоги имеют идентичные характеристики по статье «Условия продажи». Стоимостная корректировка равна 0%.

Условия рынка. Данная корректировка включает два параметра: «Возможность торга» и «Дата продажи/предложения».

Возможность торга (скидка на торг). Для определения скидки на торг Оценщик использовал данные информационного портала недвижимости «СтатРиелт» (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", e-mail: statrielt@bk.ru, тел. 8(910)149-05-27, www.statrielt.ru):

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda>

Оценщиком принято среднее значение диапазона для сооружений с земельным участком – 0,83 или в процентном виде -17%.

Дата предложения. Информация, полученная Оценщиком, свидетельствует, что предложения о продаже аналогов произведены в марте-декабре 2021 г. Поскольку предложения аналогов попадают в

нормальный срок экспозиции, характерный для производственных объектов, стоимостная корректировка равна 0%.

Итоговая корректировка по первой группе элементов сравнения рассчитывается как сумма всех корректировок. Скорректированная стоимость по 1 группе элементов определяется следующим образом:

Цена за единицу сравнения + Цена за единицу сравнения × Итоговая корректировка по 1 группе элементов сравнения.

2 группа элементов сравнения:

Вид использования (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка). Объект оценки относится к сегменту рынка – производственно-складская недвижимость, как и объекты-аналоги. Фактическое использование объекта оценки и объектов-аналогов – полигон отходов. Учитывая идентичность параметров объекта оценки и объектов-аналогов по данной статье, корректировка равна 1.

Экономические характеристики. Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по статье «Экономические характеристики», поэтому корректировка по данной статье равна 1.

Местоположение. Местоположение оказывает существенное влияние на цены предложения. В данном случае Оценщик понимает под местоположением статус населенного пункта и доступ к объекту.

Статус населенного пункта. Коэффициенты на местонахождение в пределах города определялись по данным Справочника оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июнь 2020г, стр.77-80:

Таблица 20. Значения коэффициентов на статус населенного пункта

Отношение цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

Корректировка на статус населенного пункта произведена по формуле

$$K = \frac{C_{oo}}{C_{oa}} \quad (4)$$

Где:

K - размер корректировка

C_{oo} - коэффициент объекта оценки

C_{oa} - коэффициент объекта-аналога.

Доступ к объекту. Влияние данного фактора на стоимость производственно-складской недвижимости подтверждают данные Справочника оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июнь 2020г, стр.162:

Таблица 21. Значения коэффициентов на доступ к объекту

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,82	0,93

Так как объекта оценки расположен на территории ЗАТО, для него принят коэффициент по нижней границе расширенного интервала в размере 0,82.

Корректировка на доступ к объекту произведена по формуле

$$K = \frac{C_{oo}}{C_{oa}} \quad (5)$$

Где:

K - размер корректировка

C_{oo} - коэффициент объекта оценки

C_{oa} - коэффициент объекта-аналога.

Физические характеристики сложносоставной фактор и включает большое количество простых элементов: площадь, степень загруженности.

Площадь (масштабный фактор). Коэффициенты на площадь объектов определялись по данным Справочника оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2020г, стр.193 по матрице коэффициентов:

Таблица 22. Матрица коэффициентов, отражающая влияние фактора – площадь

Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Степень загруженности. Коэффициент на степень загруженности полигона определялся как отношения объема размещенного на нем отходов к общему объему, который способен вместить полигон. Корректировка на степень загруженности вводилась по формуле:

$$K_{o/an} = (1 - K_{З_{оц.об.}}) / (1 - K_{З_{ан.об.}}) \quad (6)$$

где: K_{З_{оц.об.}} – коэффициент загруженности оцениваемого объекта,

K_{З_{ан.об.}} – коэффициент загруженности объекта-аналога.

Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения. Скорректированная стоимость объектов сравнения по 2 группе элементов сравнения определяется как произведение итоговой корректировки по второй группе элементов сравнения и скорректированной стоимости объектов сравнения по 1 группе элементов сравнения. В качестве величины рыночной стоимости оцениваемого объекта принимается среднее арифметическое скорректированных цен объектов-аналогов, поскольку нет оснований для того, чтобы выстроить какую-либо иерархию этих цен с точки зрения их точности и достоверности.

Веса аналогов. Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов рассчитываются по формуле:

$$D_i = \frac{q_i}{\sum_{i=1}^n (q_i)} \quad (7)$$

где: D_i – весовой коэффициент i-го аналога;

q_i - количество нескорректированных ценовых факторов i-го аналога;

n - количество аналогов.

Следует отметить, что в качестве объектов аналогов использованы предложения о продаже единых объектов недвижимости (ЕОН) – отдельно стоящие здания с земельными участками. Для определения рыночной стоимости здания необходимо вычесть стоимость земельного участка из ЕОН.

Стоимость земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, определена в пункте 13.2. Отчета.

Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода отражены в таблице.

Таблица 23. Определение рыночной стоимости сооружения к.н. 41:02:0010101:475 в рамках сравнительного подхода

Характеристики объектов, описание корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, руб. с НДС		72 000 000	149 785 200	20 000 000
Цена, руб. без НДС		60 000 000	124 821 000	16 666 667
Площадь, кв.м	35 642,7	84 000,0	75 000,0	50 000,0
Единица сравнения	руб./кв. м.	руб./кв. м.	руб./кв. м.	руб./кв. м.
Цена за единицу площади, руб/кв.м.	.	714,29	1 664,28	333,33
1 группа элементов сравнения				
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Условия рынка				
Скидка на торг	рыночная ст-ть	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-17,00%	-17,00%	-17,00%
Дата продажи (предложения)	01.12.2021	01.12.2021	16.09.2021	25.03.2021
Корректировка		0%	0%	0%
Итого корректировка по первой группе элементов сравнения Объект оценки		-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная стоимость по 1 гр. элементов сравнения, руб./кв.м.		592,86	1 381,35	276,67
2 группа элементов сравнения				
Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование (группа функционального использования)/подсегмент рынка)	полигон отходов	полигон отходов	полигон отходов	полигон отходов
корректировка		1	1	1
Экономические характеристики	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
корректировка		1	1	1
Местоположение	Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО г. Вилючинск	Пермский край, Пермский район, с/п Пальниковское, д. Ключики	Саратовская область	Рязанская область, р-н Захаровский, восточнее с. Захарово вблизи автодороги "Калуга-Тула-Михайлов-Рязань"
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Коэффициент	0,51	0,51	0,51	0,51
Корректировка		1	1	1

Характеристики объектов, описание корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Доступ к объекту	закрытая территория	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Коэффициент	0,82	1	1	1
Корректировка		0,82	0,82	0,82
Физические характеристики				
Площадь, кв. м.	35 642,7	84 000,0	75 000,0	50 000,0
Диапазон, кв.м.	>20000	>20000	>20000	>20000
Корректировка		1	1	1
Вместимость полигона, м3	1 900 000	4 500 000	240 000	2 660 000
Размещено всего, м3	1 570 804	500 000	120 000	2 340 000
Коэффициент загруженности	0,826738947	0,111111111	0,5	0,879699248
Корректировка		0,19	0,35	1,44
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения Объект оценки		0,159833321	0,284148126	1,18099065
Скорректированная стоимость по 2 гр. элементов сравнения, руб./кв.м.		94,76	392,51	326,74
количество нескорректированных ценовых факторов	сумма = 21	7	7	7
весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Взвешенное значение стоимости, руб./кв. м.	271,34	31,59	130,84	108,91
Рыночная стоимость ЕОН, руб. без НДС	9 671 144,90			
Стоимость прав на земельный участок, руб. без НДС	3 081 074,98			
Стоимость сооружения, руб. без НДС	6 590 069,92			

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

Поскольку значение рыночной стоимости объекта оценки было определено только в рамках затратного подхода, то в согласовании результатов не было необходимости.

Итоговую стоимость объекта оценки, полученную в результате согласования, округлим. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат

Результаты определения рыночной стоимости Объекта оценки с учетом округления отражены в таблице.

Таблица 24 Определение итоговой величины рыночной стоимости

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов						Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС
		затратный подход		сравнительный подход		доходный подход		
		Вес, доля	Руб.	Вес, доля	Руб.	Вес, доля	Руб.	
1	Сооружение, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, общей площадью 35642,7 кв.м., адрес: Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО г. Вилючинск, кадастровый номер: 41:02:0010101:475	-	-	1	6 590 069,92	-	-	6 590 000
2	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: Для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка); площадь: 45062 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, в районе 9 км по автодороге "КПП р. Паратунка - Приморский", кадастровый номер: 41:02:0010101:4	-	-	1	3 081 074,98	-	-	3 080 000
	ИТОГО							9 670 000

Оценщик:

(Щербаков А.Н)

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ И ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

1. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №019597-1 от 20.05.2021 г., выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 20.05.2021 г. №200

2. Выписка из реестра ООО «РОО» от 21.03.2016 г.

3. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 606701 от 29.09.2003 г.

4. Удостоверение о повышении квалификации 772400406554 рег. Номер 0128 от 15.04.2016 г.

5. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-505-019976/21 от 09.03.2021 г., заключенный со страховым публичным акционерным обществом «ИНГОССТРАХ», действующий с 17.03.2021 г. по 16.03.2022 г., страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

6. Сертификат к договору страхования № 433-505-019976/21 от 09.03.2021 г., заключенный со страховым публичным акционерным обществом «ИНГОССТРАХ», действующий с 17.03.2021 г. по 16.03.2022 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019597-1

« 20 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

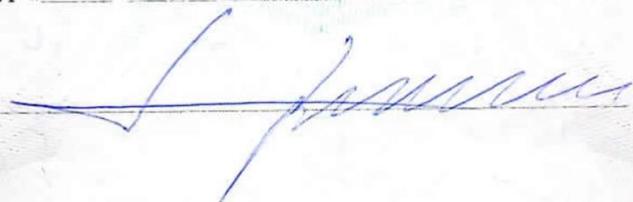
выдан

Щербакову Андрею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » мая 20 21 г. № 200

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » мая 2024 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Щербакова Андрея Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Щербаков Андрей Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «06» июля 2009 г. за регистрационным номером 005790

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Камчатское региональное отделение

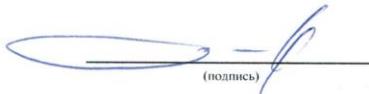
Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Камчатский центр независимой оценки"

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09 апреля 2018 г.

Дата составления выписки 09 апреля 2018 г.



Исполнительный директор


(подпись)

С.Д. Заякин



**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-505-019976/21**

«09» марта 2021

г. Петропавловск-Камчатский

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Щербakov Андрей Николаевич
Паспортные данные: 30 09, 426509, выдан отделом ОФМС России по Камчатскому краю и г. Петропавловске-Камчатском, 18.07.2009 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «17» марта 2021 года по «16» марта 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000,00 (сто миллионов и 00/100) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **28 800,00 (двадцать восемь тысяч восемьсот и 00/100) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **17.03.2021г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	keno@rbk.ru	anna.malest@ingos.ru
телефонная связь:	8(4152) 26-33-40	8(4152) 20-766

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Щербakov Андрей Николаевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Суляева Оксана Сергеевна
Начальник отдела корпоративного страхования
филиала СПАО «Ингосстрах» в Камчатском крае
Доверенность № 7862593-4/20 от 19.11.2020 г.



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-505-019976/21

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-505-019976/21 от 09.03.2021 (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Щербаков Андрей Николаевич Паспортные данные: 30 09, 426509, выдан отделом ОФМС России по Камчатскому краю в г. Петропавловске-Камчатском, 18.07.2009 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «17» марта 2021 года по «16» марта 2022 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 100 000 000 (сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-505-019976/21 от 09.03.2021
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Начальник отдела корпоративного страхования
филиала «ИПО» «Ингосстрах» в Камчатском крае
Доверенность № 2862593-4/20 от 19.11.2020г.



Сулаева О.С.

Место выдачи: г. Петропавловск-Камчатский

Дата выдачи: 15 марта 2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, СОДЕРЖАЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156024
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156023
- Характеристика объекта размещения отходов (ОРО) «Полигон захоронения твердых коммунальных отходов» по результатам инвентаризации, проведенной на 01 сентября 2021 года

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.11.2021, поступившего на рассмотрение 25.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
	Всего разделов: 6
	Всего листов выписки: 9
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156023	
Кадастровый номер:	41:02:0010101:4
Номер кадастрового квартала:	41:02:0010101
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Камчатский край, г. Виллюинск, в районе 9 км по автодороге "КПП р. Параунка - Приморский"
Площадь:	45062
Кадастровая стоимость, руб.:	9804431.84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	41:02:0010101:475, 41:02:0010108:487
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (свалка)
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 810490158440071105935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156023			
Кадастровый номер:		41:02:0010101:4	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, падающего в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.02.2016; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил РФ" от 05.05.2014 № 405 выдан: Правительство Российской Федерации. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка		
полное наименование должности		<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p> <p>Сертификат: 810490158440041105935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156023			
Кадастровый номер:		41:02:0010101:4	
		участка, отсутствующ.	
Получатель выписки:		Белик Егор Валерьевич	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	 <p>Сертификат: 810490158440041165935972892464908511266 Владелец: Рорестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156023			
Кадастровый номер:		41:02:0010101:4	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	03.03.2021 05:47:31	
	номер государственной регистрации:	41:02:0010101:4-41/014/2021-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.03.2021 на 10 лет (договор распространяет действие на правоотношения, возникшие с 10.03.2020г.)	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Муниципальное унитарное предприятие "РЕМЖИЛСЕРВИС", ИНН: 4102001321	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 42, выдан 12.11.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 81049015844001105935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156023			
Кадастровый номер:		41:02:0010101:4	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П. Сертификат: 810490158440074105935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156023			
Кадастровый номер:		41:02:0010101:4	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	М.П.		инициалы, фамилия

Сертификат: 810490158440041105935972892464908511266
 Владелец: Росреестр
 Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156023			
Кадастровый номер:		41:02:0010101:4	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	1.1.1	1.1.2	88°29.3'	158.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	135°29.3'	70.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	149°55.4'	102.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	174°44.9'	20.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	246°52.3'	50.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	277°32.8'	31.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	239°52.3'	11.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	193°56.9'	25.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	207°27.4'	10.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	151°51.6'	94.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	280°30.5'	36.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	356°55.8'	22.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	320°58.2'	24.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	305°36.8'	42.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	291°13.0'	53.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	312°54.9'	24.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	323°31.0'	69.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	336°43.3'	37.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	4°39.3'	26.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	350°46.1'	42.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.1	16°1.8'	27.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
полное наименование должности	<p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p>	инициалы, фамилия
<p>Сертификат: 810490158440071105935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 9				
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156023				
Кадастровый номер:			41:02:0010101:4	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-41				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	556382.35	1388825.89	-	0.1
2	556386.54	1388984.64	-	0.1
3	556336.21	1389034.12	-	0.1
4	556247.16	1389085.69	-	0.1
5	556227.03	1389087.54	-	0.1
6	556207.39	1389041.56	-	0.1
7	556211.48	1389010.69	-	0.1
8	556205.52	1389000.42	-	0.1
9	556180.8	1388994.28	-	0.1
10	556171.62	1388989.51	-	0.1
11	556088.1	1389034.18	-	0.1
12	556094.75	1388998.33	-	0.1
13	556117.03	1388996.81	-	0.1
14	556136.36	1388981.14	-	0.1
15	556160.95	1388946.81	-	0.1
16	556180.34	1388896.86	-	0.1
17	556196.88	1388879.07	-	0.1
18	556252.82	1388837.7	-	0.1
19	556287.5	1388822.78	-	0.1
20	556314.15	1388824.95	-	0.1
21	556355.62	1388818.21	-	0.1
1	556382.35	1388825.89	-	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 810490158440071105935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 9		
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156023		
Кадастровый номер:		41:02:0010101:4
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2016-02-17; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил РФ" от 05.05.2014 № 405 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны" п.12; Реестровый номер границы: 41.00.2.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 810490158440041105935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.11.2021, поступившего на рассмотрение 25.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10	
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156024				
Кадастровый номер:	41:02:0010101:475			
Номер кадастрового квартала:	41:02:0010101			
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Местоположение:	Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО г. Вилючинск			
Площадь:	35642.7			
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения	
	площадь	35642.7	в квадратных метрах	
Назначение:	10) сооружения коммунального хозяйства			
Наименование:	Сооружение			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	1979			
Кадастровая стоимость, руб.:	6533582.19			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	41:02:0010101:4			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 810490158440041105935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия	

Сооружение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156024			
Кадастровый номер:		41:02:0010101:475	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Белик Егор Валерьевич	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 810490158440041165935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156024			
Кадастровый номер:		41:02:0010101:475	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное унитарное предприятие "РЕМЖИЛСЕРВИС" Вилючского городского округа, ИНН: 4102001321
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 41-41/001-41/002/002/2015-1962/1 22.01.2016 11:52:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		26.02.2020 05:12:20
	номер государственной регистрации:		41:02:0010101:475-41/014/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		До поступления в орган регистрации прав снятия ареста (запрещения)
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Арбитражный суд Камчатского края
	основание государственной регистрации:		Определение о принятии обеспечительных мер, выдан 13.02.2020, Арбитражный суд Камчатского края, судья Березкина В.П.
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:		данные отсутствуют
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Вилючский городской округ закрытое административно-территориальное образование город Вилючinsk Камчатского края
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 41-41/001-41/002/002/2015-1961/1 22.01.2016 11:38:43
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.

Сертификат: 810490158440041105935972892464908511266
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 10	
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156024	
Кадастровый номер:	41:02:0010101:475
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
М.П. Сертификат: 810490158440041165935972892464908511266 Владелец: Роевсерг Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156024			
Кадастровый номер:		41:02:0010101:475	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p>М.П. Сертификат: 810490158440041105935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156024			
Кадастровый номер:		41:02:0010101:475	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			П1	П2
	2	3			4	5
1	556373.34	1388826.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	556379.05	1388833.43	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	556382.77	1388979.53	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	556380.9	1388985.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	556334.07	1389031.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	556270.1	1389069.41	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	556263.43	1389063.27	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	556254.96	1389055.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	556252.11	1389051.85	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	556249.22	1389047.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	556245.93	1389043.92	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	556242.74	1389040.11	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	556239.62	1389036.27	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 810490158440074165935972892464908511266
 Владелец: Росреестр
 Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Сооружение вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 5		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 10	
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156024							
Кадастровый номер:				41:02:0010101:475			
14	556237.09	1389032	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	556234.45	1389027.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	556232.08	1389023.36	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	556229.45	1389019.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	556226.94	1389014.8	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	556224.78	1389010.41	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	556222.88	1389005.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	556220.96	1389001.11	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	556218.9	1388996.55	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	556217.01	1388991.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	556215.08	1388987.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
25	556213	1388982.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	556209.35	1388958.53	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
27	556205.12	1388955.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
28	556200.89	1388953.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
29	556196.7	1388950.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
30	556192.61	1388948.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
31	556188.38	1388945.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

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



Сооружение							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 5		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 10	
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156024							
Кадастровый номер:				41:02:0010101:475			
32	556184.29	1388943.39	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	556179.97	1388940.74	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	556175.73	1388938.19	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	556171.49	1388935.68	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	556169.5	1388934.47	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	556183.36	1388898.75	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	556199.22	1388881.69	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	556254.58	1388840.75	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	556288.08	1388826.34	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	556314.29	1388828.47	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	556355.41	1388821.79	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	556373.34	1388826.94	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	556156.58	1388957.91	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	556159.73	1388960.63	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	556157.66	1388963.02	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	556154.51	1388960.29	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	556156.58	1388957.91	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	556159.69	1388978.68	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП							
полное наименование должности				инициалы, фамилия			
Сертификат: 810490158440011105935972892464908511266 Владелец: Рострестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022							

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № 4 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 5		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 10
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156024						
Кадастровый номер:				41:02:0010101:475		
2	556161.23	1388980.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	556159.98	1388981.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	556158.44	1388980.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	556159.69	1388978.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block;"> М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 810490158440041165935972892464908511266 Владелец: Роевсерг Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022 </div>	

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № 5 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 5		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 10
26.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1156024						
Кадастровый номер:			41:02:0010101:475			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-41						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера типов объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		П1	П2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П. Сертификат: 810490158440041165935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

**Сведения об объекте ОРО по Приказу Приказ Минприроды РФ от 25.02.2020 № 49 (ред. от 09.12.2010) «Об утверждении Правил инвентаризации объектов размещения отходов»
(Зарегистрировано в Минюсте РФ 08.06.2010 № 17520)**

ХАРАКТЕРИСТИКА

объекта размещения отходов (ОРО) «Полигон захоронения твердых коммунальных отходов» по результатам инвентаризации, проведенной на 01 сентября 2021 года

N п/п	Наименование строки	Содержание строки (код для машинной обработки)		
1	2	3		
1	Учетный номер ОРО			
2	Назначение ОРО	Захоронение отходов		
3	Вид ОРО	01		
4	Место нахождения ОРО	30535	41	ЗАТО г. Вилючинск
5	Правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен ОРО	Договор	09.03.2010	26
6	Проектная документация на строительство ОРО*(2)	гос. предприятие институт Камчатжилкоммунпроект	1996г.	97.4851
7	Заключение государственной экологической экспертизы на проектную документацию на строительство ОРО*(3)	заключение гос. эк. экспертизы Камчатоблкомприроды	07.08.1996г.	09-04/1398
8	Ввод в эксплуатацию ОРО	2001 год		
9	Вместимость ОРО, м3 (т)	1 900 000 м3 (350 000 т.)		
10	Размещено всего, м3 (т)	1 570 804 м3, (282 745 т.)		
11	Основные виды отходов, размещаемые на ОРО	7 33 100 01 72 4 Мусор от офисных и бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный) 6 11 400 01 20 4 Золошлаковая смесь от сжигания углей малоопасная 9 19 100 02 20 4 Шлак сварочный 7 31 110 01 72 4 Отходы от жилищ несортированные (исключая крупногабаритные) 8 12 901 01 72 4 Мусор от сноса и разборки зданий несортированный		
12	Площадь ОРО, м2	45 000 м2		
13	Системы защиты окружающей среды на ОРО	0,5, 06		
14	Виды мониторинга окружающей среды на ОРО	03, 04		
15	Негативное воздействие ОРО на окружающую среду	Отсутствует		

16	Сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), эксплуатирующем ОРО	МУП «РЕМЖИЛСЕРВИС»	Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5,	06.05.2016г. Серия 041 № 00026 Федеральная служба по надзору в сфере природопользования, Управление Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Камчатскому краю
----	---	--------------------	--	--

Исполнительный директор
МУП «РЕМЖИЛСЕРВИС»

 Я.С Жилан

