



ЧПО Хист Артём Владимирович
ИНН 910200163116

Крым, г. Симферополь, ул. Чехова, 4
+7 978 875 71 11
+7-978 740 10 97

info@ocenkasimf.ru
www.ocenkasimf.ru

Частнопрактикующий оценщик
Реестровый № 16369
Оценщик:
Хист А.В. _____
Член СРО РАО (рег. № 493)



ОТЧЕТ №70-3

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:**

**РЕСПУБЛИКА КРЫМ, Г. КЕРЧЬ, ИНДУСТРИАЛЬНОЕ
ШОССЕ, 11**

**ЗАКАЗЧИК: ЧАО «КЕРЧЕНСКИЙ СТЕКОЛЬНЫЙ
КОМБИНАТ»**

Дата оценки: 17.05.2021г.

Дата составления отчета: 01.06.2021 г.



Отчет об оценке составлен членом саморегулируемой организации
«Региональная ассоциация оценщиков»

Симферополь 2021



ЧПО Хист Артём Владимирович
ИНН 910200163116

Крым, г. Симферополь, ул. Чехова, 4
+7 978 875 71 11
+7-978 740 10 97

info@ocenkasimf.ru
www.ocenkasimf.ru

Сопроводительное письмо

К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 70-3

Уважаемый Заказчик, в соответствии с договором №70-3 от 17.05.2021 г, Оценщиком была проведена работа по определению рыночной стоимости земельного участка по адресу:

Республика Крым, г. Керчь, Индустриальное шоссе, 11

Дата оценки: 17.05.2021 г.

Работа по оценке проводилась с 17 мая – 01 июня 2021 г.

Отчет по оценке составлен 01.06.2021 года

Вид оцениваемой стоимости: рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результатов оценки: определение стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства.

Исполнитель осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции, далее ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Стандартами оценки, разработанными СРО РАО. В процессе оценки Оценщик использовал подходы и методы, наиболее подходящие для объекта оценки.

Основываясь на результатах проведенного анализа, расчетах, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщик пришел к следующему заключению, что по состоянию на 17.05.2021 г.:

Рыночная стоимость Объекта оценки - Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность; склады, кадастровый номер 90:19:010105:316, общей площадью 239700 +/- 171 кв.м расположенной по адресу Республика Крым, г. Керчь, Индустриальное шоссе, 11 по состоянию на 17.05.2021 года (округленно до целых без НДС) составляет:

155 012 600 рублей

(сто пятьдесят пять миллионов двенадцать тысяч шестьсот рублей)

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки не прошло более 6 месяцев.

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

Оценщик, член Некоммерческого партнёрства «Региональная ассоциация оценщиков» за регистрационным № 493 от 09.12.2014 г. Квалификационный аттестат №010430-2 от 12.04.2018 года. (Продлен на 4 месяца на основании Постановления Правительства РФ от 01.10.2020 N 1580 "О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. N 440")

Хист А.В.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. Общая информация. Идентификация объекта оценки.	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о заказчике.....	7
1.4. Сведения об оценщике и Исполнителе.....	7
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.6. Определение вида оцениваемой стоимости. Общая терминология.	8
1.7. Процесс оценки	10
1.8. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки.	11
1.8.1. Сведения об имущественных правах на оцениваемый объект. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.	11
1.8.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки	11
1.9. Анализ наиболее эффективного использования.....	18
1.10. Анализ рынка.	19
1.10.1. Сведения о ценообразующих и внешних факторах, влияющих на стоимость объекта оценки	19
1.10.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	22
1.10.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	36
1.10.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании.	38
1.10.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	43
2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	43
2.1. Методологии оценки и обоснование применимости подходов к оценке.....	43
2.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.	44
2.3. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом	47
2.4. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом	47
2.5. Применяемые подходы к оценке земельного участка.....	49

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	49
4. СОГЛАСОВАНИЕ, ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .	57
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	58
6. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.	59
7. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	60

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.****1.1. Общая информация. Идентификация объекта оценки.**

Основание для проведения оценки:	Договор возмездного оказания услуг №70-З от 17.05.2021 года.
Объекты оценки:	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность; склады, кадастровый номер 90:19:010105:316, общей площадью 239700 +/- 171 кв.м.
Местонахождение объектов оценки:	Республика Крым, г. Керчь, Индустриальное шоссе, 11
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства. Результаты оценки могут использоваться только для целей, указанных в данном отчете.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Имущественные права на Объект оценки	Право аренды
Правообладатель	ЧАО «Керченский стекольный комбинат» ИНН 4000000003, ОГРН 0000000000111
Данные об ограничениях	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 90.19.2.64, Постановление № 160 от 24.02.2009 г. (на площадь 283 кв.м.)
Данные о кадастровой стоимости:	249 254 442 рублей
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена (отсутствие данных о балансовой стоимости не влияет на результат расчетов рыночной стоимости).
Дата осмотра:	17.05.2021 г.
Дата оценки:	17.05.2021 г.
Период составления отчета:	17 мая – 01 июня 2021 г.
Срок действия отчета:	6 месяцев.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход, руб. без НДС	Не применялся, обоснование отказа приводится в п.2.3
Доходный подход, руб. без НДС	Не применялся, обоснование отказа приводится в п.2.2
Сравнительный подход, руб. без НДС	155 012 600

1.2. Задание на оценку

Объект оценки – Земельный участок

Рыночная стоимость права аренды на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность; склады, кадастровый номер 90:19:010105:316, общей площадью 239700 +/- 171 кв.м по адресу Республика Крым, г. Керчь, Индустриальное шоссе, 11.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Предполагаемое использование результатов оценки: Результат оценки может использоваться для определения стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства. Результаты оценки могут использоваться только для целей, указанных в данном отчете.

Имущественные права на Объект оценки: право аренды

Существующие ограничения (обременения) права: Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 90.19.2.64, Постановление № 160 от 24.02.2009 г. (на площадь 283 кв.м.)

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Вид определяемой стоимости: Рыночная

Дата оценки: 17.05.2021 г.

Порядок осмотра: Осмотр проводился без применения специальных средств измерения

Порядок предоставления необходимых материалов и информации: Заказчик предоставляет материалы и информацию в день заключения договора

Необходимость привлечения отраслевых экспертов, специалистов: нет

Необходимость указания выводов о суждение о возможных границах интервала полученных результатов: отсутствует.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки.
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта оценки и его окружения. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.
- Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете об оценке объекта оценки.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

- Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком в Отчете.
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не подлежат распространению среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Оценщика.
- Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).

1.3. Сведения о заказчике

Название организации	ЧАО «КЕРЧЕНСКИЙ СТЕКОЛЬНЫЙ КОМБИНАТ» в лице конкурсного управляющего Яренчук Дарьи Витальевны, действующей на основании определения Арбитражного суда Республики Крым от 25.07.2019 г. по делу №А83-3225/2012, ЕГРПОУ 31179659, адрес регистрации: Республика Крым, г. Керчь, Индустриальное шоссе, д. 11
----------------------	---

1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Сведения об оценщике, выполнившем настоящую оценку.

ФИО	Хист Артём Владимирович (паспорт гражданина РФ серия 03 14 №640098 выдан ФЕДЕРАЛЬНОЙ МИГРАЦИОННОЙ СЛУЖБОЙ 07.05.2014 года, код подразделения 900-003)
Информация о членстве в СРОО	Член некоммерческого партнёрства СРО РАО (Свидетельство №2314060248 от 25.06.2015 г.)
Местонахождение СРОО	350062, г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Ростовский государственный экономический университет, г. Ростов-на-Дону. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом номер №612400849869 от 16 июня 2014 года.
Сведения о подтверждении обязательной квалификации оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №006832-1 от 26.03.2018 года по направлению «Оценка недвижимости». Продлен на 4 месяца на основании Постановления Правительства РФ от 01.10.2020 N 1580 "О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. N 440")
Сведения о дополнительных аккредитациях	Свидетельство об аккредитации №1 от 11.01.2021 года в Ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих».
Сведения о страховании	Ответственность застрахована – Полис ООО РСО «ЕВРОИНС»

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

гр. ответственности	ЦО 112/20/ГО-ОЦ №2095035 от 08.12.2020 г. Страховая сумма – 1 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет

Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.

Других лиц, кроме указанных выше, к проведению оценки не привлекалось.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка выполнена в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г. в актуальной редакции и стандартами оценочной деятельности:

Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611

Стандарты оценки СРО РАО:

- Стандарт организации № 001. Общие положения. (утвержден решением Совета СРО РАО, протокол №7 от 24 января 2012 г.).
- Стандарт организации № 002. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. (утвержден решением Совета СРО РАО, протокол №7 от 24 января 2012 г.).
- Стандарт организации № 003. Цель оценки и виды стоимости. (утвержден решением Совета СРО РАО, протокол №7 от 24 января 2012 г.).
- Стандарт организации № 004. Требования к отчету об оценке. (утвержден решением Совета СРО РАО, протокол №7 от 24 января 2012 г.).

Обоснование использования вышеуказанных стандартов оценки:

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) и Стандарты оценки СРО РАО по оценке имущества используются оценщиками в соответствии с требованиями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями и дополнениями на дату оценки.

1.6. Определение вида оцениваемой стоимости. Общая терминология.

Рыночная стоимость.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных 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.

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

(обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы.

Ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеку, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Кадастровый и технический учет (инвентаризация) объекта недвижимости – описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера.

1.7. Процесс оценки

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) проведение осмотра оцениваемого имущества;
- в) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- г) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- д) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление отчета об оценке.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.****1.8. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки.**

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании правоустанавливающих и технических документов, копии которых представлены в Приложении к данному Отчету:

№	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м	Документ
1.	90:19:010105:316	239700 +/- 171	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.01.2019 года

Данные о правообладателе объекта оценки:

Название организации	ЧАО «КЕРЧЕНСКИЙ СТЕКОЛЬНЫЙ КОМБИНАТ»
Вид права:	Право аренды

1.8.1. Сведения об имущественных правах на оцениваемый объект. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.

Тип оцениваемого имущества	земельный участок
Месторасположение имущества	Республика Крым, г. Керчь, Индустриальное шоссе, 11
Имущественные права на объект оценки	Право аренды
Существующие ограничения права	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 90.19.2.64, Постановление № 160 от 24.02.2009 г. (на площадь 283 кв.м.)
Существующие обременения	не выявлены

1.8.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки

1.8.2.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Местоположение	
Адрес	Республика Крым, г. Керчь, Индустриальное шоссе, 11
Качество инфраструктуры	Удовлетворительное
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	Окружающая застройка в пределах 2 км представлена: Зданиями промышленного, административного и жилого назначения, плотность застройки района средняя,

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

	периодически ведется застройка отдельных земельных участков.
Локальные особенности расположения	Находится в промышленной зоне населенного пункта.
Транспортная доступность	Подъезд к земельному участку осуществляется с Индустриального шоссе и далее проселочная дорога. Объект оценки находится в удалении от крупных автодорог, проезд к земельному участку через частный сектор.
Экологическая обстановка	Загрязненность воздуха и водоемов, уровень шума – средний. Чистота и освещенность территории – необходима модернизация .
Общая характеристика	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Легкая промышленность; Склады
Текущее использование	Используется - легкая промышленность; Склады
Площадь участка, кв.м.	239700 +/- 171 кв.м.
Кадастровая стоимость, руб	249 254 442 рублей
Информация об износе объекта оценки	Земельные участки не подвержены износу
Информация об устареваниях объекта оценки	Земельные участки не подвержены устареваниям
Наличие коммуникаций	Канализация ливневая лотковая, газопровод среднего давления, канализация подземная производственная, сети электроснабжения, канализация подземная ливневая. Канализация подземная бытовая. При этом газопровод на дату оценки находится в неудовлетворительном состоянии и требует капитального ремонта, таким образом оценщик приходит к выводу, что фактически на дату оценки функционировали только сети электроснабжения и канализация. Что бы восстановить газопровод возможны большие финансовые вложения, таким образом данный вид коммуникаций в дальнейшем не учитывается.
Вид подъездных путей	Асфальтированные. Состояние покрытия удовлетворительное.
Затопляемость	Риск затопления территории отсутствует.
Грунты, почвы	Грунтовые условия соответствуют капитальному строительству.
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	Низкая
Рельеф местности	Спокойный

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Форма участка	Участок правильной четырехугольной формы
Наличие построек на участках	Объекты капитального строительства: производственные, складские, административные и прочие обслуживающие здания. (полный перечень зданий и сооружений расположенных на земельном участке представлен в приложении к данному отчету). Здания и сооружения со следующими кадастровыми номерами: 90:19:010107:45, 90:19:010107:15, 90:19:010107:58, 90:19:010107:42, 90:19:010107:40, 90:19:010107:38, 90:19:010107:55, 90:19:010107:54, 90:19:010107:41, 90:19:010107:52, 90:19:010107:33, 90:19:010107:34, 90:19:010107:51, 90:19:010107:57, 90:19:010107:35, 90:19:010107:36, 90:19:010107:46, 90:19:010107:39, 90:19:010107:47, 90:19:010107:59, 90:19:010107:61, 90:19:010107:62, 90:19:010107:68, 90:19:010107:60, 90:19:010107:84, 90:19:010107:79, 90:19:010107:88, 90:19:010107:91, 90:19:010107:92, 90:19:010107:93, 90:19:010105:1033, 90:19:010105:1035, 90:19:010107:242, 90:19:010107:243, 90:19:010107:19, 90:19:010107:27, 90:19:010107:21, 90:19:010107:14, 90:19:010107:17, 90:19:010107:23, 90:19:010107:31, 90:19:010107:25, 90:19:010107:32, 90:19:010107:16, 90:19:010107:18, 90:19:010107:30, 90:19:010107:37, 90:19:010107:28, 90:19:010107:29, 90:19:010107:44, 90:19:010107:56, 90:19:010107:54, 90:19:010107:643, 90:19:010107:644, 90:19:010107:22, 90:19:010107:20, 90:19:010107:26, 90:19:010107:24, 90:19:010107:122.
Правообладатель улучшений земельного участка.	ООО «Солего»
Вид права	собственность
Площадь участка, занимаемая улучшениями	89562,9 кв.м. (Согласно ЗАКЛЮЧЕНИЯ СУДЕБНОЙ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ № КЭЦ-2/18 по делу №А83-1252/2018 от 20.10.2018 г.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Наличие парковки	Парковка автотранспорта возможна на участке
Экологическая обстановка	Вблизи объекта оценки не располагаются предприятия, дающие вредные выбросы в атмосферу.
Фотоматериалы:	
	
	
	

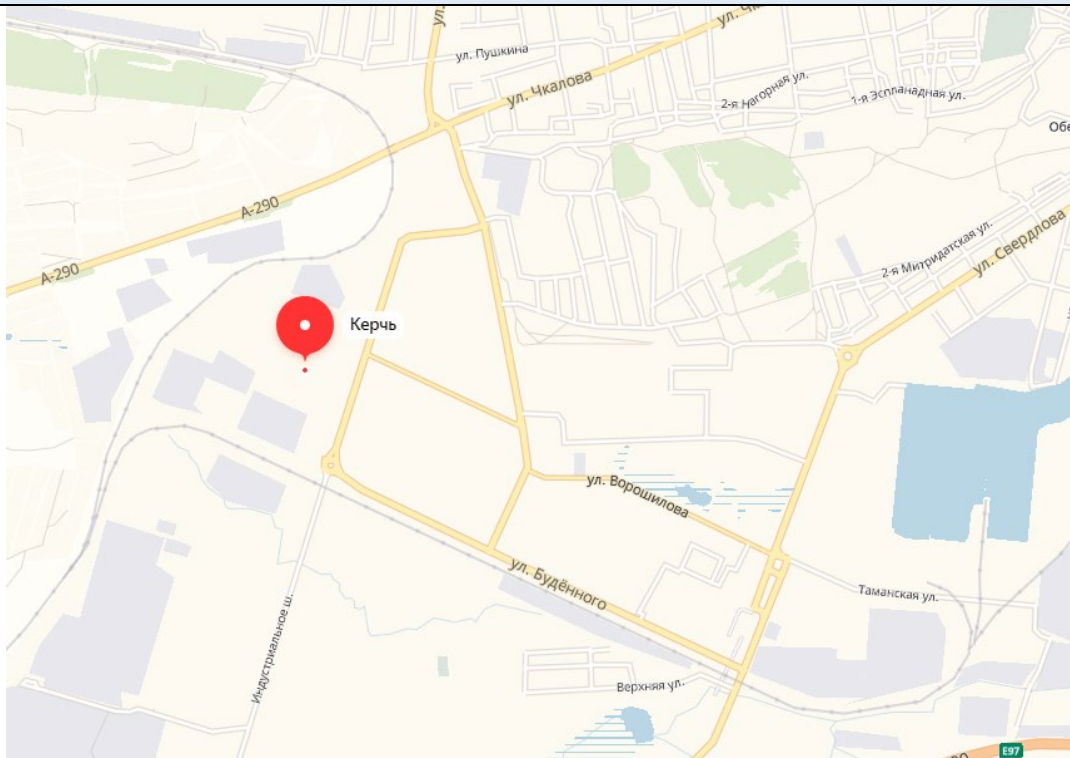
ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021



ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021



Расположение объекта оценки на карте города и района



ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте**

Земельный участок 90:19:0010105:316 в кадастровом квартале 90:19:0010107



При идентификации земельного участка было установлено, что:

- ☐ размеры рассматриваемого земельного участка могут соответствовать указанным в кадастровом плане земельного участка;
- ☐ земельный участок не подвергается подтоплению;
- ☐ заболочиваемость, а также признаки оползневых явлений отсутствуют.

На окружающей территории не расположены производственные участки с выделением вредных веществ, загрязняющих воздушный и водный бассейны.

Ближайшее окружение – Здания промышленного, административного назначения, а также здания индивидуального жилищного строительства. Инфраструктура района расположения развита удовлетворительно. Земельный участок характеризуется не удовлетворительным подъездом для автотранспорта.

Проезжая часть прилегающих улиц и тротуаров имеет грунтовое покрытие. Зона средней плотности застройки.

Подземные выработки отсутствуют. Участок не использовался под свалку отходов.

Коммуникации, заведенные на участок: согласно справке от ООО «Солего» на земельном участке располагаются следующие коммуникации:

- Канализация ливневая лотковая, газопровод среднего давления, канализация подземная производственная, сети электроснабжения, канализация подземная ливневая. Канализация подземная бытовая.

При этом газопровод на дату оценки находится в неудовлетворительном состоянии и требует капитального ремонта, таким образом оценщик приходит к выводу, что фактически на дату оценки функционировали только сети электроснабжения и канализация. Что бы восстановить газопровод возможны большие финансовые вложения, таким образом данный вид коммуникаций в дальнейшем не учитывается. В связи с тем, что предполагаемое использование результатов оценки - для последующего определения (уточнения) размера кадастровой стоимости земельного участка, оценщик исходя из п. 20 ФСО № 7 земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Участок расположен в зоне устойчивого приема телевизионных передач и применения со-товой связи.

В непосредственной близости от участка не производятся строительные работы. Источников потенциальной опасности не обнаружено.



Окружающая застройка объекта оценки



Форма земельного участка с привязкой к карте

1.9. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем исследовании, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

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

- 1) вероятность осуществления - выясняется, является ли предполагаемое использование вероятным;
- 2) физическая осуществимость - выясняется, имеются ли физические препятствия для осуществления предполагаемого использования (карст, пливуны, сейсмичность, оползневая опасность и др.);
- 3) юридическая допустимость - выясняется, является ли использование законным или же есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования (природоохранные, историко-культурные, градостроительные и иные ограничения в использовании территории, например, запрет строительства на особо охраняемой природной территории);

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

4) финансовая выполнимость - выясняется, является ли предполагаемое использование финансово осуществимым и не приведут ли затраты на снос, расчистку и санацию площадки под новое использование к тому, что новое строительство экономически станет неосуществимым (доход от возведенной постройки не позволит окупить затраты на строительство).

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Земельный участок расположен в г. Керчь. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку. Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Законодательно назначение оцениваемого земельного участка ограничено, земельный участок предназначен: Легкая промышленность; Склады.

Физически возможный вариант использования:

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации – присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на использование по текущему назначению.

В данном случае, из анализа рынка недвижимости, местоположения объекта, а также законодательно разрешенного использования земельного участка, логично рассмотреть вариант использования для ведения производства.

Экономическая целесообразность.

Земельный участок находится в г. Керчь с хорошей транспортной доступностью, наличием подъездных путей. Городской округ Керчь является регионом с развитой системой производственных мощностей и всегда имеет спрос на недвижимость производственно-складского назначения.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод: анализ местоположения объекта, а также анализ рынка недвижимости свидетельствует о предпочтительности варианта использования для производственно-складского использования.

1.10. Анализ рынка.

Данный анализ выполнен в результате исследования рынка земельных участков Керчи и сходных по привлекательности районов Крыма. Рассматривались предложения продаж в виде данных агентств недвижимости и частных объявлений, представленных в СМИ и сети Интернет.

1.10.1. Сведения о ценообразующих и внешних факторах, влияющих на стоимость объекта оценки

Основные факторы, влияющие на стоимость земельных участков:

Разница в курсах валют отражается на цене объекта недвижимости. Крымский рынок недвижимости в этом плане значительно отличается от общих тенденций российского рынка. Продавцы недвижимости и инвесторы Крыма за период украинской истории привыкли к валютным расчетам и исчислениям при сделках с недвижимостью. До сих пор во многих объявлениях о продаже продавцы указывают дополнительно стоимость

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

предложения в долларах США, чтобы потенциально защитить себя от валютных колебаний.

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

Торг

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов. В нашем случае корректировка не применяется, т.к. источник финансирования неизвестен.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В нашем случае корректировка не применялась, т.к. условия рынка одинаковы.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов, как правило, типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Однако, бывают исключительные ситуации, как, например, срочная продажа. В таких случаях, цена продажи будет ниже среднерыночной, причем, чем быстрее надо продать участок, тем ниже будет цена.

Передаваемые права.

Разница в правах, влияющая на стоимость объекта оценки, выражается в дополнительных затратах, связанных с выплатой земельных платежей и в больших рисках непредвиденного изменения размера этих платежей.

В первом случае арендатор земельного участка имеет меньше выгод от земельного участка, чем собственник, так как несет дополнительные по отношению к собственнику земельного участка затраты, связанные с выплатой арендной платы. Так как обычно арендная плата больше земельного налога, эти затраты определяются разницей между арендной платой и земельным налогом.

Поэтому для учета разницы между стоимостью земельного участка, находящегося в аренде, и стоимостью земельного участка, находящегося в собственности, необходимо вводить поправку на разницу в земельных платежах.

Вид использования участка / зонирование

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному Кодексу РФ

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

(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.),
- населенных пунктов (городов, деревень, сёл и 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 определенный, документально закреплённый, вид разрешенного использования (ВРИ), определяющий какую деятельность на них можно осуществлять.

ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- ☐ realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- ☐ www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- ☐ www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- ☐ irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**Площадь**

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект сравнения.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов:

- Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Корректировка на местоположение принимается индивидуально в каждом конкретном случае.

Локальное расположение относительно автомагистрали

Для участка коммерческого, промышленного и сельхоз назначения важным фактором является фактор удаленности от трассы/магистрали республиканского значения.

Возможность подключения либо обеспеченность инженерными коммуникациями.

Данный фактор также является ценообразующим фактором, который может влиять на стоимость объекта недвижимости, в частности земельного участка промышленного назначения.

Для земельных участков населенных пунктов условия возможности подключения к существующим сетям инженерно-технического обеспечения примерно одинаковы, в отличие от – земель сельскохозяйственного назначения или промышленности, которые удалены от крупных населенных пунктов, а, следовательно, затраты на подключение к сетям с изменением местоположения будут возрастать.

1.10.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье

- по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учетом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её разрушения в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с

12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов.

Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

ограничениями со стороны стран Запада. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами начал создаваться пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой 2020- 2021 гг., распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появляются новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Основные экономические показатели России 2020 года

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются) зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика

№		Январь-ноябрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106606,6	-3,1
2.	Инвестиции в основной капитал (янв-сент)	11920,6	-4,1
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-3,5
		Январь-декабрь 2020г.	
		млрд.руб	+/- %

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

			г/г
4.	Индекс промышленного производства		-2,9
5.	Продукция сельского хозяйства	6110,8	+1,5
6.	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	9497,8	+0,1
7.	Объём заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) в январе, млрд рублей / обеспеченность заказами, мес.	626,9 / 1,5	+35,6
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	137,2	-1,9
9.	- жилых пом.	106,4	+32,5
10.	- нежилых помещений, в том числе:	30,8	-5,5
11.	- торговых	6,9	-24,2
12.	- офисных	1,8	+5,8
13.	- промышленных	4,9	0

14.	- сельскохозяйственных	6,9	+15,0
15.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	5396,5	-4,9
16.	в том числе, железнодорожного транспорта	2544,9	-2,2
17.	трубопроводного	2470,2	-8,0
18.	автомобильного	271,5	-1,4
19.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	33555,0	-4,1
20.	Объём платных услуг населению, млрд рублей	8747,0	-17,3
21.	Оборот общественного питания, млрд рублей	1350,3	-20,7
22.	Внешнеторговый оборот (январь-ноябрь 2020, млрд.долл.США)	511044	-16,3
23.	в том числе: экспорт товаров	296244	-22,1
24.	импорт товаров	214800	-6,7
25.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-ноябрь 2020, руб.:		
26.	номинальная	49454	+5,5
27.	реальная (учитывает инфляцию)		+2,2
28.	Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
29.	Инфляция по итогам января 2021 года (г/г)		+5,2

30.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-ноябрь 2020г., млрд. руб.	10283,3	-31,9
31.	Доля убыточных организаций (январь-ноябрь 2020)	31,2 %	
32.	Просроченная кредиторская задолженность на конец ноября 2020 г.	4192,9 (6,6% от общей кред. задол ж)	+2,9
33.	Объём депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 01.12.2020 г.	67,2	+11,4
34.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.12.2020 г., трлн. руб.	44,8	+14,9
35.	Кредиты физическим лицам на 01.12.2020 г., трлн. руб.	19,9	+13,7
36.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	8,9	+20,3

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

37	- средневзвешенная ставка	7,4%	-20
38	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	0,079 (0,9%)	+8,8
39	Исполнение консолидированного бюджета РФ янв-ноябрь 2020г., трлн.руб.	33,2	-4,9
40	- доходы		
40	- расходы	35,6	+3,8
41	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	592,4	+7,7

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса, начавшегося с США, ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и уже начала массовую вакцинацию. В результате макроэкономические показатели второй половины года постепенно улучшались. Снижение годового ВВП России за 11 месяцев 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возврат.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Республика Крым представляет собой субъект Российской Федерации, входящий в состав Южного федерального округа. Республика образована 18 марта 2014 года на основании договора о принятии в состав России независимой суверенной Республики Крым, провозглашённой в территориальных пределах административных единиц Украины - Автономной Республики Крым и Севастополя. Столица Республики Крым - город Симферополь.

Республика Крым входит в состав Южного федерального округа и состоит из 25 административно-территориальных образований, в том числе из 14 районов (с преимущественно сельским населением), 11 городов республиканского подчинения, в границах которых с подчинёнными им населёнными пунктами созданы муниципальные образования - городские округа (с преимущественно городским населением). Всего в Республике Крым 1019 населённых пунктов, в том числе: 16 городов, 56 поселков городского типа и 947 сел и поселков.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Население. По данным статистики, численность постоянного населения республики на 1 января 2020 года составляла 1 912 622 человек.

Географическое положение. С запада и юга Крым омывают воды Черного моря, с востока и северо-востока – Азовского моря. На севере полуостров соединяется с материком узким Перекопским перешейком. Максимальная протяженность Крыма с севера на юг – 180 км, с запада на восток – 360 км. Общая протяженность границ Крыма более – 2500 км. Площадь – 26,1 тысяч кв. км.

Крым расположен в пределах 44°23' (мыс Сарыч) и 46°15' (Перекопский ров) северной широты, 32°30' (мыс Карамун) и 36°40' (мыс Фонарь) восточной долготы.

Климат. Крым занимает пограничное положение между умеренным и субтропическим географическими поясами. Здесь выделяют северную (степную), предгорную, горную, югобережную, и керченскую зоны.

Климат северной части Крыма умеренно-континентальный с мягкой малоснежной зимой (средняя температура января 10,2 °С) и жарким летом (средняя температура июля 24 °С).

Крымские горы, препятствующие проникновению на Южный берег Крыма холодных масс воздуха с севера, и морской бриз формируют субтропический климат на юге с очень жарким летом (средняя температура июля 24 °С) и мягкой зимой (средняя температура января около 4 °С). Осадков в западной части гор около 1000-1200 мм в год, на востоке полуострова 500-700 мм, на севере - 300-500 мм в год.

Продолжительность солнечного сияния на курортах Крыма намного превышает уровень Ниццы, Сочи или Кисловодска и уж тем более средней полосы России.

Достопримечательности. На территории республики свыше 11,5 тысяч памятников истории, культуры и архитектуры. В 2013 году Национальный заповедник «Херсонес Таврический» был внесен в список объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

В Крыму около 1,5 тыс. пещер, каждая из которых по-своему уникальна и красива. Все они наполнены галереями, коридорами, подземными озерами. Самая глубокая исследованная крымская полость – шахта Солдатская в горном массиве Караби-яйла (517м). А самая крупная из пещер – Кизил-Коба (Красная), расположенная в Симферопольском районе. Интересны для посещения туристов и другие крупные и популярные у экскурсантов пещеры, такие как Мраморная и Эмине-Баир-Хосар (Симферопольский район), Трехглазка (плато Ай-Петри) и Скельская. Спелеомаршруты, пролегающие по подземным коридорам пещер, оставляют у туристов захватывающие воспоминания на всю жизнь.

Экономика. Экономика Крыма формировалась на основе особенностей природных и климатических особенностей полуострова. Крым располагает благоприятными природными предпосылками для развития сельского хозяйства, рекреационной отрасли и отдельных промышленных производств – добычи газа, железной руды, флюсовых известняков, строительных материалов, производства соды и бромистых соединений. Традиционно роль района в территориальном разделении труда определяли машиностроение, пищевая промышленность, промышленность строительных материалов, производство зерна, подсолнечника, винограда, овощей, фруктов, а также курортное и портовое хозяйство. Такая специализация сложилась благодаря приморскому положению района, плодородным почвам и теплоте климату, а также рекреационным ресурсам.

В промышленном производстве Крыма ведущими отраслями являются машиностроение, металлообработка, пищевая (из которых приоритетными выступают

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

плодоовощеконсервная, мясная, маслосыродельная и молочная, комбикормовая) и химическая промышленность.

Особое место на полуострове занимает винодельческая промышленность. На территории Республики создано достаточно большое количество предприятий по производству высококачественных марочных вин. К наиболее крупным из таких можно отнести:

- АО "ПАО "Массандра" (<http://massandra.su>) - одно из крупнейших предприятий Крыма по выращиванию винограда и производству высококачественных марочных вин, фруктов, и другой сельскохозяйственной продукции.

- АО "Завод шампанских вин "Новый Свет" - предприятие по производству игристого вина классическим французским бутылочным методом шампанизации, расположенное в посёлке Новый Свет, на юго-востоке Республики Крыма.

- ООО "Маглив" производит элитные коньяки по французской технологии, винные дистилляты и коньячный спирт, осуществляет выдержку коньячного спирта, кроме того производит и разливает вина, виноградную водку типа "Граппа" и коньяк.

- ЗАО Завод марочных вин и коньяков "Коктебель";

- ООО "Агрофирма "Золотая Балка" (<http://zbwine.ru>);

- ООО Инкерманский завод марочных вин (<http://inkerman.ru>).

На полуострове представлены все виды транспорта, в том числе железнодорожный, авиационный, автомобильный и морской.

Значительная часть населения Крыма занята в туристической и курортной отраслях.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ЗА 2020 ГОД.

Индекс промышленного производства в декабре 2020 г. к предыдущему месяцу составил 102,4%, к соответствующему месяцу предыдущего года - 90,8%, к январю-декабрю 2019 г. - 99,8%.

Индекс промышленного производства в 2019-2020 годах

в процентах к соответствующему периоду предыдущего года



Растениеводство. Объем производства продукции сельского хозяйства В 2020 году валовой сбор зерновых и зернобобовых культур составил 908,3 тыс. тонн (в весе после

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

доработки), что на 38,2% меньше, чем в 2019 г. Производство подсолнечника на зерно (в весе после доработки) против уровня 2019 г. уменьшилось на 38,7% и составило 45,5 тыс. тонн. Производство картофеля сократилось на 10,8% и составило 71,7 тыс. тонн. Валовой сбор овощей открытого и

закрытого грунта уменьшился на 1,1% и составил 168,9 тыс. тонн. В 2020 г. валовой сбор плодов и ягод против уровня 2019 г. увеличился на 4,7%. Производство винограда увеличилось на 1,2%.

Животноводство. На конец декабря 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 101,1 тыс. голов (на 1,1% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров - 48,6 тыс. голов (на 2,7% меньше), поголовье свиней - 110,1 тыс. голов (на 3,8% меньше), овец и коз - 173,4 тыс. голов (на 2,1% больше), птицы всех видов - 5603,8 тыс. голов (на 11,7% меньше). В структуре поголовья скота по типам сельхозпроизводителей на хозяйства населения приходилось 57,2% поголовья крупного рогатого скота, 34,5% - свиней, 62,7% - овец и коз, птицы - 25,6% (на конец декабря 2019 г. соответственно 60,6%, 37,0%, 65,3%, 22,8%).

В сельскохозяйственных организациях на конец декабря 2020 г. по сравнению с соответствующей датой 2019 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 4,3%, коров - на 0,6%, свиней - сократилось на 0,3%, овец и коз - на 9,7%, птицы всех видов - на 14,8%.

По расчетным данным, в январе-декабре 2020 г. хозяйствами всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 145,1 тыс. тонн, молока - 202,8 тыс. тонн, яиц - 275,4 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в январе-декабре 2020 г. по сравнению с январем-декабрем 2019 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) сократилось на 5,7%, молока - увеличилось на 6,1%, производство яиц - сократилось на 18,5%.

Надой молока на одну корову в сельхозорганизациях в январе-декабре 2020 г. составил 7835 килограмм (в январе-декабре 2019 г. - 7620 килограмм).

По расчетным данным, в январе-декабре 2020 г. в хозяйствах всех категорий отмечено изменение структуры производства скота и птицы на убой (в живом весе): удельный вес крупного рогатого скота составил 13,4% против 10,6% в соответствующем периоде 2019 г., свиней - 21,6% (22,8%), овец и коз - 3,4% (2,5%), птицы - 61,3% (64,0%).

Реализация продукции. В январе-декабре 2020 г. по сравнению с январем-декабрем 2019 г. сельскохозяйственные организации, не относящиеся к субъектам малого предпринимательства, продажу зерна снизили на 27,0%, в том числе пшеницы - на 22,5%, картофеля - на 19,2%, овощей - на 0,7%, скота и птицы (в живом весе) - на 2,4%, яиц - на 6,1%, продажа масличных культур увеличилась на 9,8%, из них семян подсолнечника - на 63,1%, молока - в 7,0 раза.

За этот период реализовано 139,6 тыс. тонн зерна, в том числе 89,8 тыс. тонн пшеницы, 28,6 тыс. тонн масличных культур, в том числе семян подсолнечника 21,6 тыс. тонн, молока - 32,5 тыс. тонн.

На начало января 2021 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, хранилось 75,1 тыс. тонн зерна, в том числе пшеницы - 47,8 тыс. тонн, семян и плодов масличных культур - 6,9 тыс. тонн, в том числе семян подсолнечника - 3,0 тыс. тонн.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", включая работы, выполненные хозяйственным способом, в январе-декабре 2020 г. предприятиями и организациями республики составил 141374,3 млн рублей, или 90,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года. В том числе работы, выполненные хозяйственным способом, составили 1395,3 млн рублей, или 184,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года.

Предприятиями трех регионов республики выполнено 12,4% общего объема строительства (городских округов Керчь, Ялта и Бахчисарайского муниципального района), строителями столицы республики - 77,2%.

В январе-декабре 2020 г. введено в эксплуатацию 775,8 тыс. м² общей площади жилых домов, с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Объем принятого в эксплуатацию жилья за январь-декабрь 2020 г. составил 97,0% от показателя соответствующего периода 2019 г. (без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства - 82,7%).

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 580,8 тыс. м², в том числе 226,0 тыс. м² - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Населением за счет собственных и заемных средств построено 4477 жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 2139.

Всего в республике построено 8111 новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 5972).

Транспорт. По оперативным данным в январе-декабре 2020 г. услугами автомобильного транспорта общего пользования Республики Крым (с учетом перевозок индивидуальными предпринимателями) воспользовались 102,8 млн пассажиров, что на 30,3% меньше, чем за январь-декабрь 2019 г. По сравнению с тем же периодом, пассажирооборот уменьшился на 33,5% и составил 1554,0 млн пассажиро-километров.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**Основные экономические и социальные показатели**

	Декабрь 2020 г.	Декабрь 2020 г. в % к декабрю 2019 г.	Январь- декабрь 2020 г.	Январь- декабрь 2020 г. в % к январю- декабрю 2019 г.
Оборот организаций ¹⁾ , млн рублей	64063,4	107,6	706423,9	111,0
Индекс промышленного производства ²⁾	х	90,8	х	99,8
Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей в действующих ценах, млн рублей	1693,8	88,7 ³⁾	47871,4	85,0 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	12084,4	91,0 ³⁾	141374,3	90,0 ³⁾
Пассажирооборот автомобильного транспорта ⁴⁾ , млн пасс.-км	139081,6	80,4	1554044,7	66,5
Грузооборот автомобильного транспорта ⁵⁾ , млн т-км	18018,6	в 1,6 р.	211662,9	143,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	24335,6	96,7 ³⁾	267348,4	94,6 ³⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	7186,7	102,4 ³⁾	81083,8	87,7 ³⁾
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн рублей	19545,6	114,8 ³⁾	209541,9	119,7 ³⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата номинальная, рублей	31924 ⁶⁾	100,2 ⁷⁾	32798 ⁸⁾	102,2 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ¹⁰⁾ , человек	48063	908,6	х	х
Индекс потребительских цен	х	105,2	х	102,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹¹⁾	х	106,8	х	105,2

¹⁾ Данные по показателю «Оборот организаций» представляют совокупность организаций с соответствующим основным видом деятельности и отражают коммерческую деятельность организаций.

²⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2 на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура вазовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

³⁾ В сопоставимых ценах.

⁴⁾ С учетом пассажироперевозок, выполненных индивидуальными предпринимателями.

⁵⁾ Без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

⁶⁾ Данные за ноябрь 2020 г.

⁷⁾ Ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.

⁸⁾ Данные за январь-ноябрь 2020 г.

⁹⁾ Январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.

¹⁰⁾ По данным Государственного казенного учреждения Республики Крым «Центр занятости населения».

¹¹⁾ Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисреднем рынке.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-декабре 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 47871,4 млн. рублей.

За январь-декабрь 2020 г. по данным оперативной отчетности автомобильным транспортом крупных и средних организаций Республики Крым перевезено 4,4 млн тонн грузов, что на 0,6% больше, чем за январь-декабрь 2019 г., и выполнено 211,7 млн тонно-километров грузооборота, что на 43,4% больше, аналогичного периода 2019 г.

Оборот розничной торговли в январе-декабре 2020 г. составил 267,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

По итогам января-декабря 2020 г. оборот розничной торговли на 87,1% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. Доля продаж товаров, реализуемых на розничных рынках и ярмарках, составила 12,9%.

В январе-декабре 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес непродовольственных товаров составил – 52,4%, пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий – 47,6%.

Индекс потребительских цен в декабре 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,9%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 100,0%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных поставлений покупательной способности населения в среднем по Республике Крым в декабре 2020 г. составила 16192,17 рубля в расчёте на одного человека и за месяц увеличилась на 0,6%, с начала года – на 6,2% (в ноябре 2020 г. составила 16090,09 рубля в расчёте на одного человека и за месяц увеличилась на 0,7%, с начала года – на 5,5%).

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по Республике Крым на конец декабря 2020 г. в расчёте на одного человека составила 4644,81 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,4%, с начала года – на 11,1% (в ноябре 2020 г. в расчёте на одного человека составила 4582,08 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,9%, с начала года – на 9,6%).

В декабре 2020 г. цены на продовольственные товары повысились на 0,9%, с начала года – на 7,4% (в декабре 2019 г. – повысились на 0,1%, с начала года – на 2,4%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2020 г. повысились на 0,1%, с начала года – на 3,7% (в декабре 2019 г. – повысились на 0,1%, с начала года – на 1,5%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2020 г. остались без изменений, с начала года – повысились на 2,5% (в декабре 2019 г. – снизились на 0,1%, с начала года – повысились на 4,4%).

Среднемесячная начисленная заработная плата по полному кругу организаций Республики Крым в ноябре 2020 г. составила 31924 рубля. По сравнению с октябрём 2020 г. размер заработной платы уменьшился на 3,2%. Заработная плата работников по организациям без субъектов малого предпринимательства составила 37021 рубль.

Уменьшение начислений номинальной заработной платы в ноябре 2020 г. по сравнению с октябрём 2020 г. зафиксировано от 25,9% в области предоставления прочих видов услуг до 1,8% в сфере образования. Одновременно увеличение этого показателя наблюдалось от 0,6% в области деятельности по операциям с недвижимым имуществом до 15,3% в области финансовой и страховой деятельности.

Среди предприятий промышленных видов деятельности наблюдалось уменьшение уровня заработной платы от 22,1% по производству электрического оборудования до 1,2% по водоснабжению и организации сбора и утилизации отходов. Вместе с тем зафиксировано увеличение этого показателя от 2,2% на предприятиях по производству химических веществ до 13,9% по производству напитков.

К наиболее оплачиваемым в экономике республики в ноябре 2020 г. относились работники сферы финансовой и страховой деятельности, а среди промышленных видов деятельности – предприятия по добыче полезных ископаемых, где заработная плата превысила средний показатель по экономике Республики Крым в 1,5-1,9 раза.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Ниже оплачивается труд работников в сфере деятельности операций с недвижимым имуществом, полиграфической деятельности и копирования и по производству резиновых и пластмассовых изделий, где размер заработной платы не превысил 64,3% от среднего уровня по экономике Республики Крым.

Занятость и безработица. В ноябре 2020 г. число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) составило 328,0 тыс. человек. По сравнению с октябрем 2020 г. данный показатель уменьшился на 0,2%. Среди основных видов деятельности уменьшение численности работников наблюдалось от 7,4% в сфере деятельности гостиниц и предприятий общественного питания до 0,6% в области деятельности по операциям с недвижимым имуществом.

В ноябре 2020 г. в общем количестве замещенных рабочих мест организаций (без субъектов малого предпринимательства), 97,8% или 320,7 тыс. человек составляли штатные работники, внешние совместители - 1,4% или 4,5 тыс. человек; лица, выполнявшие работы по гражданско-правовым договорам - 0,9% или 2,8 тыс. человек. Среднесписочная численность работников без внешних совместителей по полному кругу организаций за ноябрь 2020 г. по Республике Крым составила 416,7 тыс. человек.

По данным Государственного казенного учреждения Республики Крым «Центр занятости населения» численность не занятых граждан, состоящих на регистрационном учете на конец декабря 2020 г., составила 50051 человек. Численность безработных составила 48063 человека - на 1,6% меньше по сравнению с ноябрем 2020 г. Уровень зарегистрированной безработицы в декабре 2020 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. снизился и составил 5,2% от численности рабочей силы.

Источник информации: Официальный Управления Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым и г. Севастополю (<https://crimea.gks.ru/>).

1.10.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При решении различных задач, возникающих в ходе операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка.

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты (источник: <http://www.rview.ru/segment.html>):

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**2. Вид разрешенного использования:**

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Промышленность.
- Прочее

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. Размеры земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

5. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Оцениваемый земельный участок относится к следующему сегменту рынка:

Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение земель	Промышленность
Вид права пользования земельным участком	Право аренды
Размер земельного участка	Большие
Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций	Электричество, водопровод

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**1.10.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании.**

В ходе изучения рынка недвижимости земельных участков в Крыму, были изучены предложения, представленные в публичном доступе (сеть Интернет).

№ п/п	Текст объявления	Месторасположение	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Вид права	Коммуникации	Источник информации	Контактные данные
1	Продаётся Земельный участок 1 га , на въезде в город . Есть ж/д тупик . Назначение - склады(аренда)	Республика Крым, Керчь, ул. Чкалова, 151	10000,0	8500000,0	850,0	аренда	рядом	https://www.avito.ru/kerch/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnazn acheniya_2114851592	Тел. +7(978)208-70-07
2	Предлагаем к продаже земельный участок, правильной формы, частично асфальтированный, частично огорожен забором, общей площадью 5597+/- 26кв.м., кадастровый номер 90:19:010102:173, категория земель-земли населенных пунктов, вид разрешенного использования-склады. Свет по периметру. Рядом с участком проходит центральная дорога, железнодорожные пути. Документы российского образца, вид права-собственность.	Республика Крым, Керчь, ш. Героев Эльтигена, 2	5600,0	15000000,0	2678,6	собственность	присутствуют	https://www.avito.ru/kerch/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._promnazna cheniya_2040256632	Тел. +7(978)142-99-39

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

№ п/п	Текст объявления	Месторасположение	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Вид права	Коммуникации	Источник информации	Контактные данные
3	Территория бывшего молокозавода. Категория: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: предпринимательство. Код 4,0. Коммуникации: - электричество 15 кВт, возможность увеличение имеется, ТП в 10 метрах. - центральный газ в 250 метрах - центральная вода и канализация проходят по улице. Ранее были на территории, на сегодня отключены.	Республика Крым, пос. городского типа Нижнегорский	7090,0	7000000,0	987,3	аренда	присутствуют	https://www.avito.ru/krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_709_sot._promnaznacheniya_2146546205	Тел. +7(978)926-00-07
4	Земельный участок промназначения площадь 1 га, обмен на жилую недвижимость, строительную технику, земельный участок под строительство, автомобиль.	Республика Крым, Симферопольский район, посёлок городского типа Гвардейское, Гвардейское, Крым	10000,0	7500000,0	750,0	собственность	рядом	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-gvardeyskoe-3399307155	Тел. +7(969)290-25-08
5	Земли промназначения, 25 соток Право аренды на 49 лет (до 2067 года). Разрешённые использование - производственная деятельность (6.0), линия электросетей по	Республика Крым, Симферопольский район, посёлок городского типа Гвардейское, Заводская	2500,0	900000,0	360,0	аренда	рядом	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-gvardeyskoe-3469540807	Тел. 8(918)2622540

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

№ п/п	Текст объявления	Месторасположение	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Вид права	Коммуникации	Источник информации	Контактные данные
	границе участка, участок ровный, расположен вдоль дороги (первая линия).	улица, Гвардейское, Крым							
6	Земли промназначения, 182 сотки Участок 1,8 Га в пгт. Гвардейское. Предлагаем приобрести земельный участок для ведения успешного бизнеса в близи от города. Участок имеет хорошие подъездные пути в с двух сторон. Со стороны Евпаторийского шоссе и со стороны Московской трассы. До города 15 км. Асфальтированная дорога ведет к самому участку. Так же очень близко проходит Железно-дорожное полотно! Столб с электричеством возле участка. Категории земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Складские помещения и легкая промышленность.	Республика Крым, Симферопольский район, Гвардейское сельское поселение, Гвардейское, Крым	18200,0	12700000,0	697,8	собственность	рядом	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-gvardeyskoe-3497191626	Тел. 8 (978) 7080993
7	Земли промназначения,	Республика	3000,0	3500000,0	1166,7	собственность	присутствую	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-gvardeyskoe-3497191626	Тел. +7-958-

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

№ п/п	Текст объявления	Месторасположение	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Вид права	Коммуникации	Источник информации	Контактные данные
	30 соток Продам участок при въезде в посёлок каменоломя. 30 соток . Пром зоны. Разрешённый вид деятельности - склады. При желание переведу в любой разрешённый вид. Вдоль участка идёт железная дорога. Заведено 15квт.Возможно увеличение мощностей.участок частично огорожен . Здравому Покупателю возможен торг. Риэлторам гарантирую комиссию . .	Крым, Сакский район, Суворовское сельское поселение, село Каменоломня, Евпатория, Крым					т	ond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-evpatoriya-3417554433	488-29-42
8	Земли промназначения, 43 сотки Продается участок 43 сотки. Город Евпатория, ул Загородная, район станции 2-го подъема. Сделаны тех условия на свет и на воду.	Республика Крым, Евпатория, Евпатория, Крым	4300,0	3000000,0	697,7	собственность	тех.условия	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-evpatoriya-3144253884	Тел. +7-958-489-07-72
9	Земли промназначения, 43 сотки Продается земельный участок в промзоне по улице Загородная, район станции 2-го подъема в городе Евпатория. Общая площадь земельного участка 43,85 сотки.	Республика Крым, Евпатория, Евпатория, Крым	4300,0	4700000,0	1093,0	собственность	рядом	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-evpatoriya-3503110143	Тел. +7-978-082-01-28

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

№ п/п	Текст объявления	Месторасположение	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Вид права	Коммуникации	Источник информации	Контактные данные
	Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: производственная деятельность. Цель использования для строительства и обслуживания производственной базы. Хороший подъездной путь, асфальтированная дорога. Коммуникации рядом. Возможен торг.								

В результате исследования рынка были отобраны 9 аналогов из исследуемого сегмента рынка, наиболее подходящих для сравнения. Из этих 9 аналогов в последствии будут отобраны наиболее подходящие аналоги для расчета рыночной стоимости.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**1.10.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Основные выводы, полученные при анализе предложений по продаже земли промышленного назначения по районам Крыма:

Район исследования (в пределах населенного пункта).	Площадь участков, кв.м.	Средняя стоимость предложения, рублей за кв.м.	Источник информации
Симферополь и район	До 10000 кв.м.	1200-5000	АН "Дома Крыма" (+7(978)099-00-59); АН «Абсолют Крым» (+7 (978) 835-09-99)
Симферополь и район	Свыше 10000 кв.м.	450-2000	АН "Дома Крыма" (+7(978)099-00-59); АН «Абсолют Крым» (+7 (978) 835-09-99)
Южный Крым (удалены от моря)	До 1000 кв.м.	1200-4500	АН "Дома Крыма" (+7(978)099-00-59); АН «РиелтКрым» (+7 (978) 111-01-39)
Южный Крым (удалены от моря)	Свыше 10000 кв.м	800-2500	АН "Дома Крыма" (+7(978)099-00-59); АН «РиелтКрым» (+7 (978) 111-01-39)
Центральный Крым	До 1000 кв.м.	1000-2500	АН "Дома Крыма" (+7(978)099-00-59); АН «Земсервис» (+7 (918) 902-51-99)
Центральный Крым	Свыше 10000 кв.м	250-1500	АН "Дома Крыма" (+7(978)099-00-59); АН «Земсервис» (+7 (918) 902-51-99)
Северный Крым	До 1000 кв.м.	1000-2500	АН "Дома Крыма" (+7(978)099-00-59); АН Агентство Шварц (+7 (978) 144-07-74)
Северный Крым	Свыше 10000 кв.м	250-1500	АН "Дома Крыма" (+7(978)099-00-59); АН Агентство Шварц (+7 (978) 144-07-74)
Восточный Крым (удалены от моря)	До 1000 кв.м.	1000-3000	АН "Дома Крыма" (+7(978)099-00-59);
Восточный Крым (удалены от моря)	Свыше 10000 кв.м	500-2000	АН "Дома Крыма" (+7(978)099-00-59);
Западный Крым (удалены от моря)	До 1000 кв.м.	1000-2500	АН "Дома Крыма" (+7(978)099-00-59);
Западный Крым (удалены от моря)	Свыше 10000 кв.м	250-1500	АН "Дома Крыма" (+7(978)099-00-59);

2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**2.1. Методологии оценки и обоснование применимости подходов к оценке**

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1. Раздел № 3. Подходы к оценке), 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

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценивая рыночную стоимость объекта оценки, оценщик может использовать один или несколько методов оценки. Целью использования более одного метода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту. Процесс обобщения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс обобщения оценок приводит к установлению рыночной стоимости объекта оценки, чем и достигается цель оценки. Поскольку в качестве инструментов рассматриваются методы и подходы, применяемые для оценки, то в данном разделе Оценщик описывает методологию общепризнанных методов и подходов, область их применения.

- **Доходным подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. (п.15-17 ФСО №1).
- **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. 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).
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п. 12, ФСО №1). 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.

2.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.

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

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Применительно к оценке земли, подход позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Доходный подход включает в себя три метода:

- метод предполагаемого использования,
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка для земли;

Метод предполагаемого использования.

Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

-определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

В результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить:

-сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования,

-величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка,

-величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

Данный метод при оценке земельного участка не применялся.

Метод капитализации земельной ренты

Согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода -

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

В результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (отсутствует необходимый объем информации по аренде аналогичных земельных участков по состоянию на дату оценки).

Метод капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета не применялся.

Метод остатка

Согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Метод допускает также следующую последовательность действий:
- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Оценщик не имеет необходимую информацию для использования метода остатка при оценке земельного участка.

Внастоящем отчете об оценке метод остатка не применялся.

Врамках доходного подхода ни один из методов оценщиком не применялся.

2.3. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов невоспроизводимых – в чистом виде не применим. (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Врамках затратного подхода ни один из методов оценщиком не применялся.

2.4. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

Достаточно качество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

Врамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

Далее рассмотрим каждый из методов подробнее.

Метод распределения.

Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о цепях сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Оценщику не предоставляется возможным определить наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, поэтому метод распределения в расчетах не применялся.

Метод выделения.

Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

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

Оценщик не имеет необходимую информацию для использования метода выделения при оценке земельного участка.

В рамках настоящего отчета об оценке метод выделения не применялся.

Метод сравнения продаж.

Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Вывод: в рамках сравнительного подхода использован метод сравнения продаж.

2.5. Применяемые подходы к оценке земельного участка

В рамках настоящего Отчета об оценке применен один подход: сравнительный (метод сравнения продаж). Затратный и доходный подходы не применялись.

3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.

На этапе сбора исходной информации не удалось найти достаточное количество данных о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым Объектом. Поэтому, при сравнительном анализе стоимости Объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, 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, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве единицы сравнения была выбрана единица площади земельных участков – 1 квадратный метр.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения не является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данная единица сравнения не является удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Объем доступных данных об объектах-аналогах, правила их отбора для проведения расчета, обоснование использования лишь части доступных данных.

В качестве объектов-аналогов были взяты земельные участки, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у Объекта и аналогов не было значительных различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**В качестве объектов-аналогов были взяты следующие объекты:**

Для объекта оценки - Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность; склады, кадастровый номер 90:19:010105:316, общей площадью 239700 +/- 171 кв.м

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
	Земельный участок промназначения	Земельный участок промназначения	Земельный участок промназначения	Земельный участок промназначения	Земельный участок промназначения	Земельный участок промназначения
Источник информации	Предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/kerch/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2114851592	https://www.avito.ru/krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_709_sot._promnaznacheniya_2146546205	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-gvardeyskoe-3399307155	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-gvardeyskoe-3497191626	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-evpatoriya-3503110143
Рыночная стоимость предложения, руб.		8 500 000,00	7 000 000,00	7 500 000,00	12 700 000,00	4 700 000,00
Скидка на торг, %		-12	-12	-12	-12	-12
Рыночная стоимость предложения, руб. с учетом скидки на торг		7 480 000,00	6 160 000,00	6 600 000,00	11 176 000,00	4 136 000,00
Местоположение	Республика Крым, г Керчь, Индустриальное шоссе,11	Республика Крым, Керчь, ул. Чкалова, 151	Республика Крым, пос. городского типа Нижнегорский	Республика Крым, Симферопольский район, посёлок городского типа Гвардейское, Гвардейское, Крым	Республика Крым, Симферопольский район, Гвардейское сельское поселение, Гвардейское, Крым	Республика Крым, Евпатория, Евпатория, Крым
Имущественные права	аренда	аренда	аренда	собственность	собственность	собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Целевое назначение, разрешенное использование	Легкая промышленность; Склады	Склады	Земли промышленности	Земли промышленности	Легкая промышленность; Склады	Земли промышленности
Общая площадь (фактор масштаба)	239700	10000	7090	10000	18200	4300
Наличие коммуникаций	в наличии	рядом	присутствуют	рядом	рядом	рядом
Положение относительно автомагистралей	приближен	приближен	приближен	приближен	приближен	приближен
Наличие асфальтобетонного покрытия	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Тип покрытия подъездных путей	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**Обоснование корректировок**

Все объекты-аналоги имеют различные характеристики, поэтому при оценке рыночной стоимости оцениваемого земельного участка оценщик провел их корректировки.

Характер и степень отличия аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Все объекты-аналоги имеют различные характеристики, поэтому при оценке рыночной стоимости оцениваемого земельного участка оценщик провел их корректировки.

Характер и степень отличия аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Корректировка на торг

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

В настоящем отчете поправка на торг принята согласно Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2020 г., Скидка на торг. Среднее значение скидки составит 12%.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Информация из представленного справочника является актуальной по состоянию на дату оценки, исходя из полученной информации при телефонном интервьюировании продавцов (агентов по продаже) земельных участков на рынке Крыма. Т.е. реальная цена купли-продажи земельных участков отличается от цены предложения в среднем на 12% в меньшую сторону.

Корректировка на передаваемые имущественные права принята на уровне, согласно Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2020 г.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**Матрицы коэффициентов**

Таблица 14

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

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Корректировка не проводилась в виду отсутствия различий по данному фактору.

Корректировка на условия продажи. Корректировка не проводилась в виду отсутствия различий по данному фактору.

Корректировка на состояние рынка. Корректировка не проводилась в виду отсутствия различий по данному фактору.

Корректировка на местоположение проведена на основании Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2020 г.

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.69	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.63
Прочие населенные пункты	0.49	0.46	0.52

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

индустриальная застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1.23	1.41	1.67	2.04
	II	0.81	1,00	1.14	1.35	1.65
	III	0.71	0.88	1,00	1.18	1.45
	IV	0.60	0.74	0.85	1,00	1.22
	V	0.49	0.60	0.69	0.82	1,00

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не проводилась в виду отсутствия ценообразующих различий по данному фактору.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Корректировка на площадь (фактор масштаба). Корректировка проведена в соответствии с данными, представленными в Справочнике оценщика недвижимости. Земельные участки. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2020 г.

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций. Корректировка не проводилась в виду отсутствия различий по данному фактору.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Корректировка не проводилась в виду отсутствия различий по данному фактору.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Корректировка цен предложений объектов для объекта оценки - Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность; склады, кадастровый номер 90:19:010105:316, общей площадью 239700 +/- 171 кв.м

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Рыночная стоимость предложения, руб./мес	7 180 800,00	5 913 600,00	6 336 000,00	10 728 960,00	3 970 560,00
Рыночная стоимость предложения, руб/м2	718,08	834,08	633,60	589,50	923,39
Относительные поправки, %					
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0%	0%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость, руб/м2	718,08	834,08	519,55	483,39	757,18
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/м2	718,08	834,08	519,55	483,39	757,18
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/м2	718,08	834,08	519,55	483,39	757,18
Корректировка на состояние рынка	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/м2	718,08	834,08	519,55	483,39	757,18
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/м2	718,08	834,08	519,55	483,39	757,18
Корректировка на площадь (фактор масштаба)	-7%	-19%	-5%	-7%	-26%
Скорректированная стоимость, руб/м2	667,81	675,60	493,57	449,56	560,31
Корректировка на местоположение	0%	18%	18%	18%	0%
Скорректированная стоимость, руб/м2	667,81	797,21	582,41	530,48	560,31
Корректировка на наличие и удаленность коммуникаций	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/м2	667,81	797,21	582,41	530,48	560,31
Корректировка на расположение относительно автомагистралей	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2	667,81	797,21	582,41	530,48	655,56
Корректировка на наличие асфальтобетонного покрытия участка	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2	667,81	797,21	582,41	530,48	655,56
Корректировка на качество подъездных путей	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/м2	667,81	797,21	582,41	530,48	655,56
Общая корректировка, руб./м2	-50,27	-36,87	-51,19	-59,02	-267,83
Скорректированная стоимость, руб/м2	667,81	797,21	582,41	530,48	655,56

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
руб./м ²					
Среднее арифметическое значение, руб./м ²	646,69				
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб/м ² .	646,69				
Рыночная стоимость оцениваемого объекта (без учета НДС) , руб.	155 012 551,80				

Рыночная стоимость Объекта оценки - Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность; склады, кадастровый номер 90:19:010105:316, общей площадью 239700 +/- 171 кв.м расположенной по адресу Республика Крым, г. Керчь, Индустриальное шоссе, 11 по состоянию на 17.05.2021 года (округленно до сотен без НДС) составляет:

155 012 600 рублей

(сто пятьдесят пять миллионов двенадцать тысяч шестьсот рублей)

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**4. СОГЛАСОВАНИЕ, ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Согласование – это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных применением нескольких различных подходов к оценке, дающих, как правило, отличающиеся друг от друга показатели, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как:

- соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемого объекта;
- точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации.

На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением трех различных подходов.

В результате применения всех возможных подходов классической теории оценки получены следующие значения стоимости оцениваемого объекта на дату определения стоимости – **17.05.2021 года:**

Поскольку для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовался только сравнительный подход, согласование результатов не требуется.

Рыночная стоимость Объекта оценки - Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность; склады, кадастровый номер 90:19:010105:316, общей площадью 239700 +/- 171 кв.м расположенной по адресу Республика Крым, г. Керчь, Индустриальное шоссе, 11 по состоянию на 17.05.2021 года (округленно до целых без НДС) составляет:

155 012 600 рублей

(сто пятьдесят пять миллионов двенадцать тысяч шестьсот рублей)

Отчет составил:

Оценщик

Хист А.В.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у меня сведениями:

- изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у меня нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта оценки, являющегося предметом данного отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение никаким образом не связано с величиной стоимости объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- оценщик совместно с представителем заказчика осмотрел объект оценки, составляющий предмет данного отчета;
- никто, кроме лица, указанного в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№297-299 и от 25.19.2014г. №611).

Оценщик

Хист А.В.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

6. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Перечень, использованной литературы.

- Гражданский кодекс Российской Федерации №51-ФЗ от 30.11.1994г.
- Закон Республики Крым №38-ЗРК от 31.07.2014 г.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации».
- С.П. Коростелев. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие. М.: Россия Деловая. 1998.
- «Оценка недвижимости». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 1999.
- Е.И. Тарасевич. «Оценка недвижимости» СПб., 1997, 2002.
- С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Питер, С.-П., 2001г.
- «Оценка недвижимости». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 2005г.
- «Основы оценки стоимости недвижимости». А. М. Белокрыс, В. С. Болдырев, и др. Международная академия оценки и консалдинга, 2004г.
- Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М.: Изд-во «Дело», 1997г.
- «Оценка урбанизированных земель» Под редакцией В. А. Прорвича. – М.: ЗАО «Экономика», 2004г.
- «Оценка рыночной стоимости недвижимости»; под редакцией дэн В. М. Рутгайзера, М.: «Дело», 1998.
- «Оценка рыночной стоимости недвижимости», С. В. Грибовский, «ПИТЕР», 2001г.
- «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Документы, подтверждающие квалификацию оценщика и право на ведение оценочной деятельности:



ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021



Продлен на 4 месяца на основании Постановления Правительства РФ от 01.10.2020 N 1580 "О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. N 440"

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»
РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ В РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ И ГОРОДЕ СЕВАСТОПОЛЕ



Дата выдачи: «27» ноября 2018 года

Россия, 295051, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Хацко, д. 17, оф. 13
тел/факс: +7-3652-663036
e-mail: kp.raoyufo@gmail.com
web: www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА № 82/00050-18 ИЗ РЕЕСТРА

САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО «РАО» выдана по заявлению
Хиста Артема Владимировича

о том, что

Хист Артем Владимирович

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО «РАО» «09»
декабря 2014 года за регистрационным номером №**00493**.

Руководитель регионального отделения СРО «РАО»
в Республике Крым и городе Севастополе _____ / Р. В. Друзин



ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, http://www.euro-ins.ru
Смоленск: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, этаж 2, помещение 9, тел./факс: +7 (4812) 68-37-00
Москва: 109147, Москва, ул. Воронцовская, д. 35Б, корп. 2, офис 629, тел./факс: +7 (495) 926-62-77/81, 926-51-53/55

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

ЦО112/20/ГО-ОЦ №2095035

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) Начальника управления развития розничных продаж Неправской Галины Владимировны, действующей на основании Доверенности № 71-0101/2020 от 29.12.2019г, с одной стороны, и оценщик Хист Артём Владимирович (в далее – Страхователь), (07.03.1985 г.р. паспорт гражданина РФ: серия 03 14 № 640098 выдан ФМС, 07.05.2014г, к.п.900-003, адрес по месту регистрации: РФ, Республика Крым, г.Симферополь, пр.Победы, д.208А, кв.33), с другой стороны, в соответствии с “Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности”, утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №448 от «20» ноября 2019г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, заключившему договор на проведение оценки и/или иному третьему лицу.
2. Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (сотрудника Страхователя, являющегося сертифицированным оценщиком) в результате нарушения договора на проведение оценки, нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба
3. Страховая сумма	1 000 000,00 (Один миллион) рублей
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,214 %
6. Страховая премия	2 140,00 (Две тысячи сто сорок) рублей Оплачивается Страхователем на расчетный Страховщика одновременно в срок не позднее 08.12.2020 г.
7. Срок страхования	12 мес. с «08» декабря 2020 г. по «07» декабря 2021 г.
8. Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами страхования. Заявление-Анкета на страхование от «24» ноября 2020 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
9. Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС» Лицензия СИ №3954 от 07.07.2015г. Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95 Банковские реквизиты: ИНН/КПП 7714312079/673201001 Р/с 40701810200060000102 ПАО Банк ВТБ г. Москва, БИК 044525187, К/с 30101810700000000187, Тел./факс (495) 926-51-55
10. Страхователь	Хист Артём Владимирович РФ, Республика Крым, г.Симферополь, пр.Победы, д.208А, кв.33 Паспорт 03 14 № 640098 выдан ФМС, 07.05.2014г, к.п.900-003 телефон: +7-978-740-10-97
11. Дата выдачи полиса	«24» ноября 2020 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. “О персональных данных” № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленным законом способом, и т.д., включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новых страховых продуктах, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

“Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности” от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК
ООО РСО «ЕВРОИНС»
«ЕВРОИНС»

Неправская Г.В.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Хист А.В.

М.П. для документов № 29

Настоящий договор страхования заключен при участии страхового агента Неправского В.В. ИНН 920156358790

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
612400849869

Документ о квалификации

Регистрационный номер
ПК/494
Город
г. Ростов-на-Дону
Дата выдачи
16 июня 2014 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Хист
Артем Владимирович
с "01" апреля 2014 г. по "11" июня 2014 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»
Решением от
11 июня 2014 года протокол № 26
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии **Струк О.В.**
Руководитель **Альбеков А.У.**
Секретарь **Карая Ю.В.**

Приложение к диплому № **612400849869**

Фамилия, имя, отчество **Хист**
Артем Владимирович

имеет документ об образовании **диплом о высшем профессиональном образовании**
(наименование документа)

С **"01" апреля 2014** г. по **"11" июня 2014** г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»
(наименование образовательного учреждения)
по программе **«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»**
(наименование программы)
прошел(а) стажировку в (на) **не предусмотрено**
(наименование предприятия)
защитил(а) аттестационную работу на тему **не предусмотрено**
(наименование темы)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество часов	Оценка
1.	Правовое обеспечение оценочной деятельности	24	зачет
2.	Макроэкономическая ситуация в современной России	25	зачет
3.	Стандарты оценки и требования к оценщику	24	зачет
4.	Справочные методы, методы и источники оценочной деятельности. Математические методы в оценке	24	отлично
5.	Изменения в бухгалтерском учете в РФ и финансовый анализ деятельности предприятия	26	зачет
6.	Изменения в налогообложении РФ	20	зачет
7.	Информационное обеспечение оценочной деятельности	20	зачет
8.	Основы оценки стоимости имущества	26	зачет
9.	Основы оценки стоимости недвижимости	26	отлично
10.	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	46	зачет
11.	Основы оценки стоимости интеллектуальных активов и интеллектуальной собственности	44	зачет
12.	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	52	хорошо
13.	Ценообразование в строительстве	16	зачет
14.	Практика оценки стоимости недвижимости	18	зачет
15.	Оценка стоимости земли	18	зачет
16.	Практика оценки стоимости машин, оборудования и приборов	18	зачет
17.	Практика оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	18	зачет
18.	Оценка стоимости страховых бумаж	18	зачет
19.	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	18	зачет
	Междисциплинарный экзамен по специальности	6	отлично

Всего: **560 час.**

Руководитель **Альбеков А.У.**
Секретарь **Карая Ю.В.**

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021



ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ ПК 001198 Удостоверение является документом установленного образца о повышении квалификации Регистрационный номер 256 /20 Город Санкт-Петербург Дата выдачи 30.11.2020 г. Лицензия на осуществление образовательной деятельности №3087 от 09.08.2017 г. Выдана Комитетом по образованию Правительства Санкт-Петербурга	Настоящее удостоверение подтверждает, что Хист Артём Владимирович прошел(а) повышение квалификации в Автономной некоммерческой образовательной организации дополнительного профессионального образования «Санкт-Петербургский Институт Бизнеса и Инноваций» по дополнительной профессиональной программе «Актуальные проблемы оценочной деятельности в России. Нормативно-правовые, методические, судебные аспекты» (в объеме 144 час.) С 02.11.2020 г. по 30.11.2020 г. Ректор д.э.н., проф. В.П. Пилявский М.П. Секретарь Т.А. Игнатьева
	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

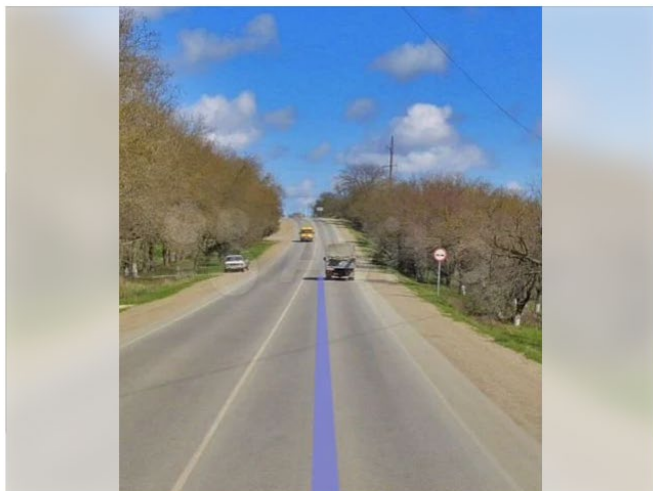
ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Данные об объектах аналогах

Участок 100 сот. (промназначения)

8 500 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 4 мая в 10:56



Площадь: 100 сот.

Расстояние до города: В черте города

Республика Крым, Керчь, ул. Чкалова, 151

[Скрыть карту](#)

8 978 208-70-07

АН Светлое Будущее

Агентство

На Авито с мая 2019

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Сергей

№ 2114851592, 347 (+5)

АН Светлое Будущее

Агентство недвижимости "Светлое Будущее" 10 лет на рынке недвижимости.



1-к. квартира, 42 м²,
5/9 эт.
15 000 ₽

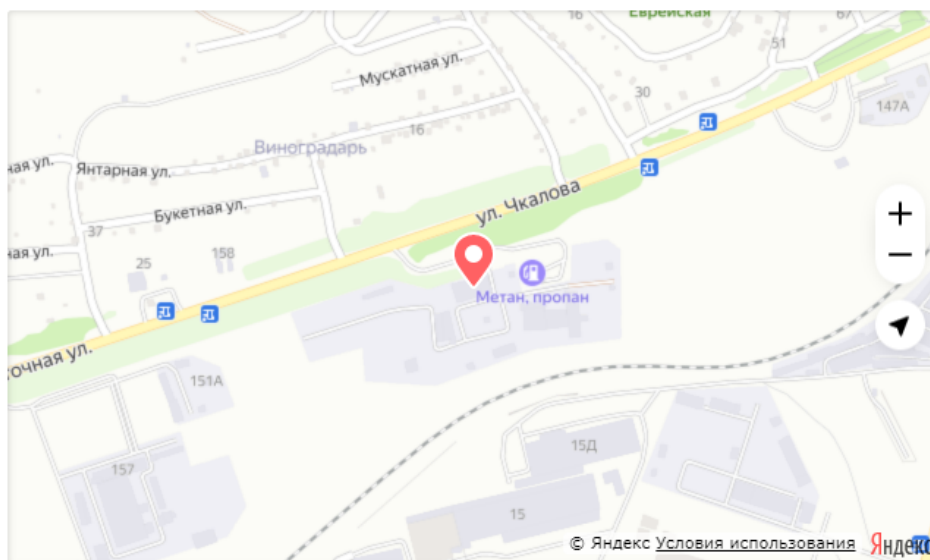
Участок 9 сот. (ИЖС)

Площадь: 100 сот.

Расстояние до города: В черте города

Республика Крым, Керчь, ул. Чкалова, 151

[Скрыть карту](#)



Продаётся Земельный участок 1 га , на въезде в город . Есть ж/д тупик . Назначение - склады(аренда)

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Красногвардейское - Земельные участки - Купить - Промназначения

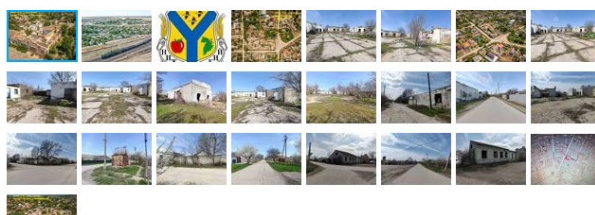
Участок 70,9 сот. (промназначения)

7 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

30 мая в 15:16



Площадь: 70,9 сот.

8 978 926-00-07

Написать сообщение

Онлайн

«МИЭЛЬ» офис «В Симферополе»

Агентство

На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

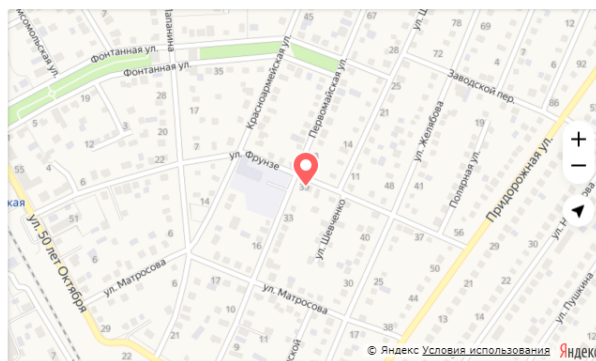
Контактное лицо

Алена Григорьевна

№ 2146546205, 162 (+6)

Республика Крым, Нижнегорский р-н, Нижнегорское сельское поселение, пос. городского типа Нижнегорский, ул. Фрунзе, 25

Скрыть карту



Арт. 47243940 Продажа коммерческого участка 70,92 сотки!

Россия, Республика Крым

Пгт. Нижнегорский,

Ул. Красноармейская на углу с ул. Фрунзе 25/23.

Категория: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: предпринимательство.

Код 4,0.

Договор аренды с 2017 г по 30.01. 2055г.

Арендная плата 31 000 руб. в месяц.

Право собственности на пять нежилых зданий – склады, общей площадью 1149 кв.м., все под снос.

7 000 000 ₽

8 978 926-00-07

Написать сообщение

Онлайн

«МИЭЛЬ» офис «В Симферополе»

Агентство

На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алена Григорьевна

№ 2146546205, 162 (+6)

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

7 500 000 ₽

В ипотеку за 64 659 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 100 соток

Республика Крым, Симферопольский район, посёлок городского типа Гвардейское, Гвардейское, Крым

В избранное

Получать похожие объявления



Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

8 969 290-25-08

Земли промназначения, 100 соток

Земельный участок промназначения площадь 1 га, обмен на жилую недвижимость, строительную технику, земельный участок под строительство, автомобиль.

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Получать похожие](#)
[Пожаловаться](#)

Образцы документов для сделки

12 700 000 ₽

В ипотеку за 109 490 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 182 сотки

Республика Крым, Симферопольский район, Гвардейское сельское поселение, Гвардейское, Крым



Связаться с владельцем

+79787080993

Земли промназначения, 182 сотки

Участок 1,8 Га в пгт. Гвардейское.

Предлагаем приобрести земельный участок для ведения успешного бизнеса вблизи от города. Участок имеет хорошие подъездные пути в с двух сторон.

Со стороны Евпаторийского шоссе и со стороны Московской трассы. До города 15 км.

Асфальтированная дорога ведет к самому участку. Так же очень близко проходит Железнодорожное полотно!

Столб с электричеством возле участка.

Категории земель: земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования: Складские помещения и легкая промышленность.

Звоните ответчу на все вопросы!

Номер объекта: 5905430

Эксклюзивное предложение от Федеральной компании "Этажи"

Еще больше вариантов участков Вы найдете на нашем сайте.

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Получать похожие](#)
[Пожаловаться](#)

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

4 700 000 ₽

В ипотеку за 40 520 РУБ./мес.



Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 43 сотки

Республика Крым, Евпатория, Загородная улица, Евпатория, Крым



Связаться с владельцем

+79780820128

Земли промназначения, 43 сотки

Продается земельный участок в промзоне по улице Загородная, район станции 2-го подъема в городе Евпатория. Общая площадь земельного участка 43,85 сотки. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: производственная деятельность. Цель использования для строительства и обслуживания производственной базы. Хороший подъездной путь, асфальтированная дорога. Коммуникации рядом. Возможен торг. Код объекта 2145.



Создать заметку



Распечатать



Получать похожие



Пожаловаться



Образцы документов для сделки ▾

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**Документы, предоставленные Заказчиком****ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛЕГО»**

Юридический адрес: Российская Федерация, Республика Крым, 295026, г. Симферополь, ул. Генерала Васильева, д. 34, офис 33А
Тел.: +7 978 835 35 50; E-mail: solego@inbox.ru

ОГРН: 149102033398 ИНН: 9102021461 КПП: 910201001

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС «СОЛЕГО»**

РФ, Республика Крым, 298330, г. Керчь, Индустриальное шоссе, 11, а/я 66, ст. Керчь-Южная, КОД 470806

Исх. № _____ от «___» _____ 2018 г.

На № _____

Справка

о наличии объектов капитального строительства

Данной справкой ООО «Солего», в лице директора Бесфамильного О.В., подтверждает, что на территории земельного участка с кадастровым номером 90:19:010105:316, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Керчь, Индустриальное шоссе, 11, находятся следующие объекты капитального строительства, принадлежащие на праве собственности ООО «Солего»:

№	Наименование объекта		
	Литер	Наименование	Кадастровый номер
1	А	Производственное	90:19:010107:27
2	Б	Производственное	90:19:010107:21
3	В	Производственное	90:19:010107:16
4	Г	Производственное	90:19:010107:14
5	Д	Производственное	90:19:010107:52
6	Е	Производственное	90:19:010107:31
7	Ж	Котельная	90:19:010107:17
8	З	Производственное	90:19:010107:20
9	И	Склад	90:19:010107:19
10	К	Склад	90:19:010107:37
11	Л	Административное	90:19:010107:22
12	Н	Склад	90:19:010107:23
13	О	Склад	90:19:010107:68
14	П	Мазутонасосная	90:19:010107:28
15	Р	Административное	90:19:010107:24
16	С	Производственное	90:19:010107:29
17	Х	Насосная станция	90:19:010107:36
18	Ч	Административное	90:19:010107:62
19	Ш	Гараж	90:19:010107:32
20	Щ	Склад	90:19:010107:30
21	Я	Административное	90:19:010107:26
22	1.В	Склад	90:19:010107:25
23	1.Н	Бытовое	90:19:010107:44
24	1.П	Насосная	90:19:010107:40
25	1.З	Склад	90:19:010107:18
26	2.А	Склад	

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

27	Ю	Водонапорная башня	90:19:010107:41
28	1.Е	Градирия	90:19:010107:84
29	1.Г	градирия	90:19:010107:79
30	1.О	Нефтеловушка	90:19:010107:45
31	1.А	Склад	90:19:010107:34
32	1.У	Склад	90:19:010107:61
33	1.К	Склад	90:19:010107:35
34	1.Ж	бункер	90:19:010107:15
35	III	резервуар	90:19:010107:93
36	IV	резервуар	90:19:010107:55
37	V	резервуар	90:19:010107:92
38	VI	резервуар	90:19:010107:38
39	VII	резервуар	90:19:010107:91
40	X	дымовая труба	90:19:010107:88
41	XIX	дымовая труба	90:19:010107:60
42	M	Столовая	90:19:010107:242
43	Ц	Мастерская	90:19:010107:57
44	Э	Операторная	90:19:010107:56
45	1.M	Проходная	90:19:010107:242
46	I	резервуар	90:19:010107:46
47	II	резервуар	90:19:010107:39
48	VIII	пожарный водоем	90:19:010107:58
49	IX	дымовая труба	90:19:010107:59
50	XX	дымовая труба	90:19:010107:243
51	XXII	резервуар тепличного хозяйства	90:19:010107:42
52	XXV	пожарный водоем	90:19:010107:47
53	2.B	Теплица	90:19:010107:33
54	1.C	Склад масел	90:19:010107:643

Директор ООО «Солего»



О.В. Бесфамильный

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 22.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № ____ Раздела **1** Всего листов раздела **1**: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____

22.01.2019 № 99/2019/240291898

Кадастровый номер: **90:19:010105:316**

Номер кадастрового квартала:	90:19:010107
Дата присвоения кадастрового номера:	08.08.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Крым, г Керчь, Индустриальное шоссе, 11
Площадь:	239700 +/- 171 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	249254442
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	90:19:010107:45, 90:19:010107:15, 90:19:010107:43, 90:19:010107:58, 90:19:010107:42, 90:19:010107:40, 90:19:010107:38, 90:19:000000:19, 90:19:010107:55, 90:19:010107:54, 90:19:010107:41, 90:19:010107:52, 90:19:010107:33, 90:19:010107:34, 90:19:010107:51, 90:19:010107:57, 90:19:010107:35, 90:19:010107:36, 90:19:010107:46, 90:19:010107:39, 90:19:010107:47, 90:19:010107:59, 90:19:010107:61, 90:19:010107:62, 90:19:010107:68, 90:19:010107:60, 90:19:010107:84, 90:19:010107:79, 90:19:010107:87, 90:19:010107:88, 90:19:010107:85, 90:19:010107:91, 90:19:010107:92, 90:19:010107:90, 90:19:010107:86, 90:19:010107:93, 90:19:010107:238, 90:19:010107:242, 90:19:010107:243, 90:19:000000:110, 90:19:010107:248, 90:19:010107:247, 90:19:010107:251, 90:19:010107:250, 90:19:010107:665, 90:19:010107:664, 90:19:010107:2325, 90:19:010107:2326, 90:19:010107:643, 90:19:010107:37, 90:19:010107:2362, 90:19:010107:246

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

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:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.01.2019 № 99/2019/240291898			
Кадастровый номер:		90:19:010105:316	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Легкая промышленность; Склады
Сведения о кадастровом инженере:	Степанов Ян Николаевич №42-11-210
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

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
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.01.2019 № 99/2019/240291898			
Кадастровый номер:		90:19:010105:316	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным	данные отсутствуют

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	
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:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.
Получатель выписки:	ООО "ТехноКад" ИНН 5009046312

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.01.2019 № 99/2019/240291898			
Кадастровый номер:		90:19:010105:316	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
-------------------------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № ____ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.01.2019 № 99/2019/240291898			
Кадастровый номер:		90:19:010105:316	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер 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	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.01.2019 № 99/2019/240291898			
Кадастровый номер:		90:19:010105:316	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер 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	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

28	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.01.2019 № 99/2019/240291898			
Кадастровый номер:		90:19:010105:316	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер 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	2	3	4	5	6	7	8
31	31	32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	32	33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	33	34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

34	34	35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	35	36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	36	37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	37	38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	38	39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	39	40	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	40	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.01.2019 № 99/2019/240291898			
Кадастровый номер:		90:19:010105:316	

ния о характерных точках границы земельного участка

ма №	координат:	СК	кадастрового	округа,	зона
Координаты	Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность			

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

точки	X	Y		определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	2	3	4	5
1	5013748.71	5372428.44	Временный межевой знак	0.1
2	5013798.14	5372444.63	Временный межевой знак	0.1
3	5013838.23	5372481.66	Временный межевой знак	0.1
4	5013644.78	5372430.35	Временный межевой знак	0.1
5	5013635.83	5372464.09	Временный межевой знак	0.1
6	5013751.34	5372494.73	Временный межевой знак	0.1
7	5013767.2	5372523.88	Временный межевой знак	0.1
8	5013731.13	5372677.88	Временный межевой знак	0.1
9	5013611.94	5372571.72	Временный межевой знак	0.1
10	5013552.85	5372555.13	Временный межевой знак	0.1
11	5013545.58	5372581.18	Временный межевой знак	0.1
12	5013538.48	5372588.88	Временный межевой знак	0.1
13	5013523.71	5372633.92	Временный межевой знак	0.1
14	5013435.62	5372611.79	Временный межевой знак	0.1
15	5013422.5	5372600.46	Временный межевой знак	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.01.2019 № 99/2019/240291898			
Кадастровый номер:		90:19:010105:316	

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система Зона №	координат:		СК	кадастрового округа, зона 2
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	5013371.86	5372672.42	Временный межевой знак	0.1
17	5013335.43	5372653.33	Временный межевой знак	0.1
18	5012923.28	5372541.51	Временный межевой знак	0.1
19	5012940.27	5372477.48	Временный межевой знак	0.1
20	5012941.86	5372471.67	Временный межевой знак	0.1
21	5012942.47	5372469.4	Временный межевой знак	0.1
22	5012960.36	5372401.34	Временный межевой знак	0.1
23	5012929.17	5372392.9	Временный межевой знак	0.1
24	5012934.06	5372374.83	Временный межевой знак	0.1
25	5012935.47	5372362.24	Временный межевой знак	0.1
26	5012938.06	5372351.52	Временный межевой знак	0.1
27	5012935	5372350.77	Временный межевой знак	0.1
28	5012925.24	5372348.32	Временный межевой знак	0.1
29	5012911.23	5372344.86	Временный межевой знак	0.1
30	5012955.39	5372174.43	Временный межевой знак	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**Земельный участок**

(вид объекта недвижимости)

Лист № ____ Раздела **3.2**Всего листов раздела **3.2**:

Всего разделов: ____

Всего листов выписки: ____

22.01.2019 № 99/2019/240291898

Кадастровый номер:

90:19:010105:316

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система Зона №	координат:		СК	кадастрового	округа,	зона	2
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
31	5012985.52	5372184.38	Временный межевой знак	0.1			
32	5013004.34	5372124.8	Временный межевой знак	0.1			
33	5013105.68	5372158.33	Временный межевой знак	0.1			
34	5013164.85	5372205.29	Временный межевой знак	0.1			
35	5013230.94	5372250.9	Временный межевой знак	0.1			
36	5013217.42	5372314.55	Временный межевой знак	0.1			
37	5013366.52	5372370.68	Временный межевой знак	0.1			
38	5013555.7	5372421.42	Временный межевой знак	0.1			
39	5013590.25	5372413.99	Временный межевой знак	0.1			
40	5013661.14	5372403.91	Временный межевой знак	0.1			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка**Земельный участок**

(вид объекта недвижимости)

Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.01.2019 № 99/2019/240291898			
Кадастровый номер:		90:19:010105:316	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 90:19:010105:316/1	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка**Земельный участок**

(вид объекта недвижимости)

Лист № ____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.01.2019 № 99/2019/240291898			
Кадастровый номер:		90:19:010105:316	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

1	283	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 90.19.2.64, Постановление № 160 от 24.02.2009
---	-----	---

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.01.2019 № 99/2019/240291898			
Кадастровый номер:		90:19:010105:316	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат:	СК	кадастрового	округа,	зона 2
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	5013545.58	5372581.18	Временный межевой знак	0.1
12	5013538.48	5372588.88	Временный межевой знак	0.1
13	5013523.71	5372633.92	Временный межевой знак	0.1
41	5013546.95	5372576.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	5013537.68	5372573.8	данные отсутствуют	0.1
43	5013521.42	5372633.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

