

## Отчет № 7/14

по оценке рыночной стоимости Комплекса зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое, Литер: 1, 1а, 2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII общая площадь здания операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I, II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) - 102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера 6) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) -20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) -15 куб.м. на земельном участке площадью 986 кв. м с кадастровым номером 66:19:1901009:0019, расположенного по адресу: Свердловская область, Пригородный район, в районе с. Покровское, в 50 м. к югу от автомобильной дороги Нижний Тагил - Нижняя Салда.



**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:**

Комплекса зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое, Литер: 1, 1а, 2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII общая площадь здания операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I, II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) -102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера 6) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) -20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) -15 куб.м. на земельном участке площадью 986 кв. м с кадастровым номером 66:19:1901009:0019, расположенного по адресу: Свердловская область, Пригородный район, в районе с. Покровское, в 50 м. к югу от автомобильной дороги Нижний Тагил - Нижняя Салда.

**ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ:**

ООО «Вираз Плюс НТ»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Роялти»

**ОСНОВАНИЯ ДЛЯ  
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:**

Договор №4-14 от 21.03.2014г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ**

04.04.2014г.

**ОТЧЕТА:**

**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ**

21.03.2014г.

**ОЦЕНКИ:**

2014

Исх.№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

На основании договора на проведение оценки №2-14 от 12.02.2014г. оценщики ООО “Роялти” провели оценку рыночной стоимости Комплекса зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое, Литер: 1,1а,2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII общая площадь здания операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I,II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) -102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера 6) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) - 20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) -15 куб.м. на земельном участке площадью 986 кв. м с кадастровым номером 66:19:1901009:0019, расположенного по адресу: Свердловская область, Пригородный район, в районе с. Покровское, в 50 м. к югу от автомобильной дороги Нижний Тагил - Нижняя Салда.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» - «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ<sup>1</sup>», в связи с тем, что специалисты оценщики ООО «Роялти» являются членами НП «СМАОс» (Свидетельство №1303 от 27 декабря 2007г., №2302 от 25 апреля 2008г.), а также Федеральными стандартами оценки: ФСО №1<sup>2</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. ( в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 509), ФСО №2<sup>3</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010. № 509), ФСО №3<sup>4</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007г.

Все разделы отчета, посвящены единой цели - определению рыночной стоимости, и не могут трактоваться раздельно, а только в контексте полного текста, с учетом принятых допущений и ограничений.

Проведенное исследование и анализ рынка, по состоянию на дату оценки: 21.03.2014г., позволил сделать следующие выводы по оценке:

рыночная стоимость объекта оценки составила без учета НДС (округлено): **3 600 000 (три миллиона шестьсот тысяч) рублей.**

Всю информацию и анализ использованные в оценке Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

С уважением,

Директор ООО “Роялти” \_\_\_\_\_

Новгородова А.А.

<sup>1</sup> «УТВЕРЖДЕНО» Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года  
Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года  
Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года

<sup>2</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

<sup>3</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

<sup>4</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009



## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	7
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	8
1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	13
1.6. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ/БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ.....	13
1.7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	14
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.....	14
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	15
1.10. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	15
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	15
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ .....	16
3.1. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА НИЖНИЙ ТАГИЛ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2013 ГОДА .....	16
3.2. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
3.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	27
4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	37
4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ.....	37
4.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
4.2.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
4.2.2. Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества.....	39
4.2.2.1. Методы определения физического износа недвижимого имущества.....	39
4.2.2.2. Методы определения функционального устаревания недвижимого имущества.....	40
4.2.2.3. Методы определения внешнего (экономического) устаревания недвижимого имущества.....	40
4.2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	40
4.2.4. Метод прямого сравнительного анализа продаж .....	41
4.2.5. Метод валового рентного мультипликатора.....	43
4.2.6. Метод общего коэффициента капитализации.....	43
4.2.7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	43
4.3. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	45
4.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	45
4.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	47
4.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	50
4.4. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
4.5. ВОЗМОЖНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	52
4.6. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В ХОДЕ ОЦЕНКИ.....	53
5. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ .....	53
5.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	53
5.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОМЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	54
5.2.1. Общие данные понятия “Рынок” .....	54
5.2.2. Анализ цен продаж на рынке земельных участков г. Нижний Тагил в марте 2014г.....	55
5.2.3. АНАЛИЗ РЫНКА КОМПЛЕКСОВ АЗС.....	57
Обзор рынка производителей и поставщиков АЗС .....	58
5.2.4. АНАЛИЗ РЫНКА СТЕЛ ДЛЯ АЗС.....	62
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	65
6.1. Описание алгоритма анализа.....	65
6.2. ОТБОР ВАРИАНТОВ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	66
7. ОЦЕНКА ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	67
8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	72
8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	72
8.1.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	72
8.1.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ	

СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	72
8.1.1.2.    ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	73
8.1.1.3.    СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И КАЖДОГО ОБЪЕКТА АНАЛОГА ПО ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ .....	73
8.1.1.4.    ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ .....	74
8.1.1.5.    КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	74
8.1.1.6.    СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ И ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ .....	75
8.1.2.    РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	76
8.2.    ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - АЗС СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	88
8.2.1.    Обоснование выбора объектов-аналогов АЗС.....	88
8.2.1.1.    Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по элементам сравнения .....	88
8.2.1.2.    Выбор единицы сравнения .....	89
8.2.1.3.    Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов .....	89
8.2.1.4.    СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ И ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ .....	91
8.2.2.    ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – Сооружение-Стела	92
8.2.2.1.    КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	92
9.    СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	93
10.    ИТОГИ И ВЫВОДЫ ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКИ .....	94
11.    МЕМОРАНДУМ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ .....	94
12.    СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....	94
Приложение №1. Страховой полис о страховании гражданской ответственности оценщика.....	96
Приложение №2. Образовательные документы оценщика.....	99
Приложение №3. Свидетельство о членстве саморегулируемой организации .....	101
Приложение №4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также материалы, применимые в оценке.....	103

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**  
**1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Таблица 1

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
<b>Объект оценки</b>	<p>Комплекс зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое, Литер:1,1а,2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII общая площадь здания операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I,II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) -102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера 6) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) -20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) - 15 куб.м.на земельном участке площадью 986 кв. м с кадастровым номером 66:19:1901009:0019, расположенного по адресу: Свердловская область, Пригородный район, в районе с. Покровское, в 50 м. к югу от автомобильной дороги Нижний Тагил - Нижняя Салда.</p>
<b>Собственник недвижимости/балансодержатель недвижимости</b>	<p><b><u>Комплекс зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое.</u></b> Литер:1,1а,2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII общая площадь здания операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I,II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) -102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера 6) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) -20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) - 15 куб.м. по адресу: Свердловская область, Пригородный район, в районе с. Покровское, в 50 м. к югу от автомобильной дороги Нижний Тагил - Нижняя Салда, <b><u>находится в праве собственности ООО «Вираз Плюс НТ»</u></b> на основании Свидетельства о государственной регистрации права б6АЖ 382335 от 28.02.2014г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 28.02.2014г. сделана запись регистрации № 66-66-02/661/2014-402.</p> <p><b><u>ООО «Вираз Плюс НТ»</u></b> в лице конкурсного управляющего Рохлина Евгения Борисовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 03.05.2011г. по делу №А60-5851/2011 <b><u>предоставил в аренду ИП Устинову Денису Владимировичу Комплекс зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое.</u></b> Литер:1,1а,2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII общая площадь здания операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I,II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) -102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера 6) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) -20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) - 15 куб.м. по адресу: Свердловская область, Пригородный район, в районе с. Покровское, в 50 м. к югу от автомобильной дороги Нижний Тагил - Нижняя Салда, что подтверждено <b><u>Договором аренды нежилых помещений от 02.09.2013г.</u></b></p> <p>На момент проведения оценки <b><u>конкурсным управляющим ООО «Вираз Плюс НТ» является Лисицина Елена Викторовна на основании</u></b></p>

	<b>Определения Арбитражного Суда Свердловской области от 28.11.2013г.</b>		
	<b>Земельный участок площадью 986 кв. м с кадастровым номером 66:19:1901009:0019</b> , назначение: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - под эксплуатацию автозаправочной станции, расположенный по адресу: Свердловская область, Пригородный район, с. Покровское, 50 км к югу от автодороги Нижний Тагил-Нижняя Салда, <b>находится в праве собственности у Ануфриева Аркадия Анатольевича</b> , на основании Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 25.02.2014г. №66-66-01/003/2014-10807.		
<b>Балансовая стоимость</b>	Информация не предоставлена Заказчиком по причине ее отсутствия.		
<b>Срок проведения оценки</b>	С 21.03.2014г. по 04.04.2014г.		
<b>Номер и Дата составления отчета</b>	Отчет № 7/14 от 04.04.2014г. В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 7/14 и предоставляется Заказчику в письменной форме.		
<b>Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)</b>	21.03.2014г.		
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №4-14 от 21.03.2014г.		
<b>Обременения (по объекту оценки)</b>	Не зарегистрированы		
<b>Основные выводы</b>			
<b>Наиболее эффективное использование объекта:</b>	В текущем состоянии объект оценки используется как АЗС. <b>Наиболее эффективное использование:</b> текущий вариант использования – в качестве автозаправочной станции.  (см. гл.5.4 «Отбор вариантов функционального использования).		
<b>Полученные результаты при расчете рыночной стоимости объекта оценки</b>			
<b>Наименование/ Адрес объекта оценки</b>	<b>Затратный подход, руб.</b>	<b>Сравнительный подход, руб.</b>	<b>Доходный подход, руб.</b>
Комплекс зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое, Литер:1,1а,2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII общая площадь здания операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I,II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) -102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера 6) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) -20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) -15 куб.м. по адресу: Свердловская область, Пригородный район, с. Покровское, 50 км к югу от автодороги Нижний Тагил-Нижняя Салда	3 921 305	3 380 283	Не применялся (обоснование отказа изложено далее в отчете)
<b>Итоговая величина рыночной стоимости на 21.03.2014 год:</b>	Рыночная стоимость объекта оценки составила без учета НДС (округлено): <b>3 600 000 (три миллиона шестьсот тысяч) рублей.</b>		
<b>Примечание:</b>	<b>Подробное описание объекта оценки представлено в Разделе “Описание объекта оценки” настоящего Отчета. Подробный расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в Разделе “Расчет рыночной стоимости объекта оценки” настоящего Отчета.</b>		

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1	<b>Объект оценки</b>	Комплекс зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое, Литер:1,1а,2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII общая



		площадь здания операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I, II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) -102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера 6) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) - 20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) -15 куб.м.на земельном участке площадью 986 кв. м с кадастровым номером 66:19:1901009:0019, расположенного по адресу: Свердловская область, Пригородный район, в районе с. Покровское, в 50 м. к югу от автомобильной дороги Нижний Тагил - Нижняя Салда.
2	<b>Вид оцениваемого права</b>	право собственности (в части строений и в части земельного участка)
3	<b>Цель оценки</b>	Определение вида стоимости, указанного в п.5 настоящего Задания на оценку
4	<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Предполагаемое использование результатов оценки – для целей реализации в рамках конкурсного производства.
5	<b>Вид определяемой стоимости</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b> - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. То есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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.  Прим. Формулировка рыночной стоимости приведена в соответствии с <b>ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТОМ ОЦЕНКИ "ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО N 2)"</b>
6	<b>Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)</b>	21.03.2014г.
7	<b>Срок проведения оценки</b>	7 (семь) рабочих дней со дня предоставления всех, необходимых для проведения оценки документов.
8	<b>Исполнитель работ по оценке объекта оценки (оценщик)</b>	Калашникова Вера Александровна
9	<b>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации</b>	Некоммерческое партнерство “Сообщество специалистов-оценщиков “СМАОс” <b>Местонахождение:</b> 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А. Зарегистрирована в Едином государственном реестре СРО оценщиков за номером 0001 <b>Телефон/факс:</b> +7 (495) 604-41-69, 604-41-70. E-mail: info@smao.ru Регистрационный номер Оценщика: №2302 от 25.04.2008г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)
10	<b>Свидетельство оценщика - члена СРО</b>	Регистрационный номер Оценщика: №1303 от 27.12.2007г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)
11	<b>Полис страхования</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой

	<i>гражданской ответственности Оценщика</i>	компанией ОАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №433-164-004415/14. Срок страхования с 25.01.2014 г. по 24.01.2015 г.
12	<i>Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при определении стоимости объекта оценки</i>	<p>Федеральные стандарты оценки: ФСО №1<sup>5</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. ( в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 509), ФСО №2<sup>6</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010. № 509), ФСО №3<sup>7</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007г.</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» - «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»<sup>8</sup>.</p> <p>Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.</p> <p>Использование Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Оценка Недвижимости, обусловлено тем, что специалисты оценщики ООО «Роялти» являются членами НП «СМАОс» (Свидетельство №1303 от 27 декабря 2007г., №2302 от 25 апреля 2008г.)</p>
13	<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), достоверна.</li> <li>• В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемого объекта, (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемого объекта (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, которые не идентифицируемы визуально).</li> <li>• Исполнитель не проводил юридической (правовой) экспертизы (в том числе определения подлинности предоставленных документов) объекта оценки. Проведенный выше анализ был выполнен на основании документов, копии которых были представлены Заказчиком.</li> <li>• В оценке мы исходили из достоверности право устанавливающих документов на объекты оценки;</li> <li>• Информация, а также исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;</li> <li>• Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;</li> <li>• Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой либо частью объекта является неправомерным, если это не обговорено в отчете;</li> <li>• Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации соответствующей дате оценки, которая с течением времени может измениться.</li> <li>• Вся информация по количественным и качественным характеристикам объекта оценки предоставлена Заказчиком. Проверка достоверности</li> </ul>

<sup>5</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

<sup>6</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

<sup>7</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009

<sup>8</sup> «УТВЕРЖДЕНО» Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года  
Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года  
Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года

		<p>предоставленной информации Оценщиком не производилась.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.</li> <li>• Отчет по оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</li> <li>• Итоговая величина рыночной стоимости не включает в себя налог на добавленную стоимость и иные возмещаемые налоги.</li> <li>• От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.</li> <li>• Так как комплекс зданий и сооружений автозаправочной станции и земельный участок принадлежат разным собственникам, то принцип оценки основывался на том, что объект оценки оценивался не как бизнес, а как объект недвижимости.</li> <li>• Доходный подход не применялся по двум причинам: Не предоставление документов со стороны арендатора о выручке от деятельности и затрат на АЗС и различные собственники строений и земельного участка.</li> </ul>
--	--	--

### 1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Таблица 3

№ п/п	Наименование вида работ	Кол-во часов	Примечание
1	<i>Осмотр, фотографирование Объекта оценки</i>	3	Данное время включает в себя время, в течение которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте.
2	<i>Сбор идентификационных характеристик Объекта оценки</i>	3	Заказчик предоставил информацию в полном объеме одновременно.
3	<i>Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки</i>	4	Анализ рынка, отбор объектов-аналогов, анализ законодательства.
4	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) Объекта оценки</i>	10	Время рассчитывалось исходя из следующего необходимого для НЭИ объема работ: анализ местоположения Объекта оценки, анализ технических характеристик, анализа рынка, юридических ограничений (обременений на Объект оценки).
5	<i>Применение трех подходов к оценке Объекта оценки</i>	25	Обработка полученной информации. Расчет рыночной стоимости по трем описанным подходам
6	<i>Согласование примененных подходов и определение итоговой рыночной стоимости Объекта оценки</i>	10	Аналитический раздел в ходе которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки
7	<i>Оформление и передача Отчета Заказчику</i>	25	Данное время включает в себя оформление расчетов в формате MS Word и передача отчета Заказчику
8	<b>Итого часов:</b>	80	

### 1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4

<b>Оценщик</b>	Калашникова Вера Александровна
<b>Местонахождение оценщика</b>	Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Карла Маркса, д. 42А, офис №5
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации</b>	Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАОс"

<b>оценщиков</b>	<p><b>Местонахождение:</b> 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А. Зарегистрирована в Едином государственном реестре СРО оценщиков за номером 0001</p> <p><b>Телефон/факс:</b> +7 (495) 604-41-69, 604-41-70. E-mail: info@smao.ru</p> <p>Регистрационный номер Оценщика: №2302 от 25.04.2008г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)</p>
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<p><b>2005г.</b> НОУ Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом о профессиональной переподготовке, серия ПП № 724462 от 24.09.2005г.</p> <p><b>2007г.</b> Финансовая академия при правительстве РФ Академия менеджмента и рынка. Сертификат о повышении квалификации в Институте профессиональной оценки по программе «Экспертиза отчетов об оценке» №3386-К выдан 10 августа 2007 г.</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №433-164-004415/14. Срок страхования с 25.01.2014 г. по 24.01.2015 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2005 года
<b>Сведения о трудовом договоре</b>	Трудовой договор № 1 от 10.03.2009г
<b>Организационно – правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью “Роялти”
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	ОГРН 1096623002728, дата присвоения 02.03.2009г.
<b>Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	622034, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Карла Маркса, 42А, оф.5
<b>ФИО 2-го оценщика, состоящего в штате Исполнителя</b>	Новгородова Анастасия Александровна, директор ООО “Роялти”
<b>Местонахождение оценщика</b>	Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Карла Маркса, д. 42А, офис №5
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	<p>Некоммерческое партнерство “Сообщество специалистов-оценщиков “СМАОс”</p> <p><b>Местонахождение:</b> 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А. Зарегистрировано в Едином государственном реестре СРО оценщиков за номером 0001</p> <p><b>Телефон/факс:</b> +7 (495) 604-41-69, 604-41-70. E-mail: info@smao.ru</p> <p>Регистрационный номер Оценщика: №1303 от 27.12.2007г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)</p>
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<p><b>1996-2001гг.</b> Нижнетагильский Технологический институт Уральского Государственного Технического Университета - УПИ 2001г, Диплом о высшем образовании № 159375 от 06 июля 2001г. ДВС 0634557 Квалификация менеджер.</p> <p><b>2004г.</b> Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка Институт Профессиональной оценки Диплом о профессиональной переподготовке №288/2004 ПП № 718594 от 15сентября</p>

	<p>2004г. Квалификация оценщик, направление Оценка предприятия (бизнеса)</p> <p><b>2007г.</b> Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка, Институт Профессиональной Оценки Курсы повышения квалификации и сертификации “Особенности оценки активов для целей залога - специфика, практика, требования” Сертификат №2860-К от 31.03.2007г.</p> <p>Курсы повышения квалификации и сертификации “Обязательные дисциплины” Сертификат №3304-К от 31.07.2007г.</p> <p><b>2009г.</b> Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка, Институт Профессиональной Оценки Курсы повышения квалификации и сертификации “Практика оценки стоимости дебиторской и кредиторской задолженности российских предприятий” Сертификат №5358-К от 30.05.2009г.</p> <p><b>2011г.</b> НОУ ДПО Институт Профессионального Образования, г.Москва, Курсы повышения квалификации и сертификации по программе Оценка предприятия (Бизнеса) “Обязательные дисциплины” Свидетельство 0010/2011 от 31.05.2011г. Сертификат №0007-К от 31.05.2011г.</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ООО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №433-164-031326/13. Срок страхования с 01.05.2013 г. по 30.04.2014 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2004 года
<b>Сведения о трудовом договоре</b>	Решение№1 общего собрания участников ООО ”Роялти” от 24.02.2009г.

### 1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5

<b>Заказчик</b>	<p>ООО «Виразж Плюс НТ».</p> <p>ИНН 6648014357 КПП 662301001;</p> <p>Расчетный счет 40702810700070001946;</p> <p>ОАО «Уралтрансбанк»;</p> <p>Кор/счет 30101810400000000952;</p> <p>БИК 046551767;</p> <p>ОГРН 1036602352203 от 09.02.2003г.</p> <p>Кор. Счет 30101810200000000767</p>
-----------------	---

### 1.6. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ/БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ/ПОЛЬЗОВАТЕЛЕ

Таблица 6

<b>Собственник (в части зданий и сооружений)</b>	<p>ООО «Виразж Плюс НТ».</p> <p>ИНН 6648014357 КПП 662301001;</p> <p>Расчетный счет 40702810700070001946;</p> <p>ОАО «Уралтрансбанк»;</p> <p>Кор/счет 30101810400000000952;</p> <p>БИК 046551767;</p> <p>ОГРН 1036602352203 от 11.10.2002г.</p> <p>Кор. Счет 30101810200000000767</p>
<b>Аренда (в части зданий и сооружений)</b>	<p>ИП Устинов Д. В.</p> <p>ИНН 662305798400</p> <p>ОГРН 312662313200034 от 09.02.2003г.</p> <p>Юр./адрес:622052, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Ильича д. 86, кв. 171.</p> <p>П/адрес: 622051, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Северное шоссе д. 9А</p> <p>Р/с 40802810500010000439</p> <p>БИК 046510805;</p> <p>К/с 30101810800000000805</p>
<b>Собственник (в части земельного участка)</b>	<p>Ануфриев Аркадий Анатольевич</p> <p>Дата рождения:05.02.1962г. Место рождения: Свердловская область, г. Нижний Тагил.</p> <p>Паспорт гражданина Российской Федерации: серия65 07 №073161, дата выдачи: 01.03.2007г. выдан ОВД Пригородного района Свердловской области. Адрес постоянного места жительства: Россия, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-</p>

### 1.7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости объекта оценки применялись следующие стандарты оценки:

1. Федеральные стандарты оценки: ФСО №1<sup>9</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. ( в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 509), ФСО №2<sup>10</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010. № 509), ФСО №3<sup>11</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007г..

2. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» - «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»<sup>12</sup>.

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Оценка Недвижимости, обусловлено тем, что специалисты оценщики ООО «Роялти» являются членами НП «СМАОс» (Свидетельство №1303 от 27 декабря 2007г., №2302 от 25 апреля 2008г.)

### 1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

При составлении Отчета были использованы копии следующих документов, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права от 28.02.2014г., 66АЖ 382335;
- Технический паспорт, Инв. № дела 3400;
- Кадастровый паспорт, от 17.07.2009г., АГ №455079;
- Справка, Исх.№33 от 26.03.2014г.;
- Справка, Исх. №35 от 21.03.2014г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 25.02.2014г. №66-66-01/003/2014-10807;
- Договор аренды нежилых помещений от 02.09.2013г.;
- Акт осмотра от 27.03.2014г.;
- Постановление №17АП-1854/2012-ГК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.02.2013г. по делу №А60-5851/2011;
- Акт приема передачи (возврата) имущества в конкурсную массу ООО «Вираз Плюс НТ» (по делу №А60-5851/2011) от 02.09.2013г.;
- Определение Семнадцатого арбитражного апелляционного суда о назначении экспертизы и приостановлении производства по делу №17АП-1854/2012-ГК от 28.12.2012г.;
- Определение Арбитражного суда Свердловской области о признании сделок должника недействительным, от 03.10.2012г. по делу №А60-5851/2011;
- Определение Арбитражного Суда Свердловской области от 28.11.2013г. по делу №А60-5851/2011.

Все документы приложены к настоящему отчету (Приложение № 4).

<sup>9</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

<sup>10</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

<sup>11</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009

<sup>12</sup> «УТВЕРЖДЕНО» Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года  
Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года  
Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года

## 1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 7

№ раздел а	Название раздела	Источник получения
1, 2, 3	1. Общие сведения 2. Описание объекта оценки и его окружения 3. Основные понятия, методология процесса оценки	- В разделах сделаны соответствующие ссылки
4.	Анализ объекта оценки и его окружения	- Информация о экономико-политической ситуации в России ( <a href="http://www.economy.gov.ru">www.economy.gov.ru</a> ); - Информация о рынке недвижимости ( <a href="http://svr.gdeetotdom.ru">svr.gdeetotdom.ru</a> , НЭП 08, РосРиэлт-Недвижимость, Новый Регион, РИА Новости); - <a href="http://www.470.ru/map_area.php?id=3">http://www.470.ru/map_area.php?id=3</a> ; - <a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a>
4.5	Оценка износа	- Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) (Правила оценки физического износа жилых зданий) М.:Госстрой, 1990
8.2.	Оценка объекта сравнительным подходом	- <a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> - <a href="http://businessesforsale.ru">http://businessesforsale.ru</a> - <a href="http://www.unibo.ru">http://www.unibo.ru</a> - <a href="http://businessesforsale.ru">http://businessesforsale.ru</a>
8.1	Оценка объекта затратным подходом	- Складские здания и сооружения. Промышленные здания. Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ". - <a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a>

### 1.10. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в пунктах 1.3- 1.9 настоящего Отчета, нет.

#### 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), достоверна.
- В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемого объекта, (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемого объекта (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, которые не идентифицируемы визуально).
- Исполнитель не проводил юридической (правовой) экспертизы (в том числе определения подлинности предоставленных документов) объекта оценки. Проведенный выше анализ был выполнен на основании документов, копии которых были представлены Заказчиком.
- В оценке мы исходили из достоверности право устанавливающих документов на объекты оценки;
- Информация, а также исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;
- Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой либо частью объекта является неправомерным, если это не обговорено в отчете;
- Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации соответствующей дате оценки, которая с течением времени может измениться.

- Вся информация по количественным и качественным характеристикам объекта оценки предоставлена Заказчиком. Проверка достоверности предоставленной информации Оценщиком не производилась.
- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Отчет по оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Итоговая величина рыночной стоимости не включает в себя налог на добавленную стоимость и иные возмещаемые налоги.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
- Так как комплекс зданий и сооружений автозаправочной станции и земельный участок принадлежат разным собственникам, то принцип оценки основывался на том, что объект оценки оценивался не как бизнес, а как объект недвижимости.
- Доходный подход не применялся по двум причинам: Не предоставление документов со стороны арендатора о выручке от деятельности и затрат на АЗС и различные собственники строений и земельного участка.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

Объект оценки - Комплекс зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое, Литер: 1,1а,2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII общая площадь здания операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I,II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) -102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера 6) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) - 20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) -15 куб.м.на земельном участке площадью 986 кв. м с кадастровым номером 66:19:1901009:0019, расположенного по адресу: Свердловская область, Пригородный район, в районе с. Покровское, в 50 м. к югу от автомобильной дороги Нижний Тагил - Нижняя Салда.

#### 3.1. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА НИЖНИЙ ТАГИЛ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2013 ГОДА<sup>13</sup>

Анализ социально-экономических процессов в городе Нижний Тагил свидетельствует о том, что в 2012 году сохранялась стабильная ситуация, характеризующаяся положительной динамикой большинства показателей ведущих секторов экономики, за 9 месяцев 2013 года по некоторым показателям наблюдается снижение.

**В промышленности** объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций за 9 месяцев 2013 года составил 153 619,05 млн. рублей и снизился на 12,5 % к уровню 2012 года.

Объем отгрузки в добывающем производстве за 9 месяцев 2013 года к соответствующему периоду 2012 года снизился и составил 71,2 %.

В обрабатывающих производствах объем отгрузки снизился к уровню 2012 года на 14,2%.

В организациях по производству и распределению электроэнергии, газа и воды увеличился объем отгрузки по сравнению с 2012 годом на 7,1%.

Увеличение объема отгрузки товаров собственного производства 9 месяцев 2013 года наблюдался в:

- издательской и полиграфической деятельности - на 26,2%;
- в производстве пищевых продуктов, включая напитки - на 10,8%.

**Финансовый результат организаций.** Прибыль прибыльных организаций по учитываемому кругу крупных и средних организаций города за 9 месяцев 2013 года составила 15 525,7 млн. рублей, а размер убытков за 9 месяцев 2013 года составил 1 157,72 млн. рублей.

<sup>13</sup> ntagil.org, ближайшие к дте оценки.



Финансовый результат деятельности (прибыль за минусом полученных убытков) крупных и средних организаций города за 9 месяцев 2013 года составил 14 367,96 млн. рублей, что значительно ниже, чем за соответствующий период 2012 года (за 9 месяцев 2012 года - 27 407,41 млн. рублей).

**В строительстве:** объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство» за 9 месяцев 2013 года составил 4 321,5 млн. рублей с темпом роста к 2012 году в действующих ценах 115,0%.

За 9 месяцев 2013 года в городе Нижний Тагил введено 16 839 кв. метров общей площади жилья, что на 5,4% ниже, чем за аналогичный период 2012 года (17 794 кв.м). Индивидуальными застройщиками введено жилья общей площадью 10 559 кв. метров, что 1,3 раза больше, чем за соответствующий период 2012 года.

**Ипотечное жилищное кредитование:** за 9 месяцев 2013 года кредитные учреждения города предоставили населению 1252 ипотечный жилищный кредит на общую сумму 1484,8 млн. рублей. Из общего количества 364 кредитов или более четверти (29,1%) выдано молодым семьям на общую сумму 411,4 млн. рублей.

По сравнению с соответствующим периодом 2012 года, общее количество выданных ипотечных жилищных кредитов в городе увеличилось на 411,8 млн. рублей или на 38,4 %, молодым семьям - на 136,95 млн. рублей или в 1,5 раза.

**Стоимость минимального продуктового набора,** состоящего из 33 наименований продуктов питания, в городе Нижний Тагил в сентябре 2013 года сложилась в сумме 2 830 руб. 00 коп., и увеличилась по сравнению с декабрем 2012 года на 25 руб. 31 коп., или на 0,9 %, при этом, индекс цен на продовольственные товары к декабрю 2012 года составил 102,3%.

**Денежные доходы населения** по оперативным данным за 9 месяцев 2013 года номинальные денежные доходы населения в целом по городу сложились в сумме 62,4 млрд. рублей и увеличились по сравнению с соответствующим периодом 2012 года на 15,2% и сложились в сумме 54,2 млрд. рублей. В расчете на одного жителя города они возросли по сравнению с соответствующим периодом 2012 года на 15,4% в действующих ценах и составили в среднем 19 161,97 рублей в месяц, при этом реальные денежные доходы населения (скорректированные на индекс потребительских цен) увеличились на 7,1%. К концу 2013 года номинальные денежные доходы населения в целом по городу составят 78,6 млрд. рублей, что на 2,4 млрд. рублей или на 3,2% превышает уровень 2012 года.

В структуре денежных доходов населения доля фонда оплаты труда по городу в общем объеме доходов населения за 9 месяцев 2013 года составила 54,66%, за соответствующий период 2012 года - 53,44%. За 9 месяцев 2013 года социальные трансферты увеличились по сравнению с соответствующим периодом 2012 года на 10,3% и сложились в сумме 14,965 млрд. рублей. Их доля в общих доходах населения составила 23,98%.

За 9 месяцев 2013 года в общем объеме социальных трансфертов наибольшая доля приходится на пенсии (77,43 %), выплаты которых составили 11,588 млрд. рублей. По итогам 2013 года общий объем пенсий увеличился на 10,7 % по сравнению с соответствующим периодом 2012 года.

**Среднемесячная номинальная заработная плата** одного работника по крупным и средним организациям города за 9 месяцев 2013 года составила 27 839,30 рублей, что на 2 140,60 рублей больше, чем за соответствующий период 2012 года (рост на 8,3 % в номинальном исчислении). Фонд оплаты труда по крупным и средним организациям города за 9 месяцев 2013 года составил 31 224,3 млн. рублей, что больше на 7 759,8 млн. рублей или на 18,0% больше, чем в 2012 году.

**Потребительский рынок** - оборот розничной торговли за 9 месяцев 2013 года составил 37 408,8 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,9% больше, чем за 9 месяцев 2012 года. Оборот розничной торговли на душу населения сложился в сумме 102,6 тыс. рублей.

Оборот розничной торговли на 94,7% формируется торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной сети (вне рынка); доля рынков составила 5,3% (за 9 месяцев 2012 года - соответственно 94,4% и 5,6%). Доля продуктов питания по Свердловской области в общем объеме оборота розничной торговли составила 46,6%.

Оборот общественного питания за 9 месяцев 2013 года составил 2 875,4 млн. рублей или 105,4% к уровню 9 месяцев 2012 года в сопоставимых ценах. В обороте общественного питания преобладает оборот организаций частной формой собственности.

**Рынок труда, занятость населения и демографическая ситуация в городе** - численность экономически активного населения города, включая сельские населенные пункты по состоянию на 01.10.2013г. составила 200,0 тыс. человек.

За содействием в поиске подходящей работы в ГКУ «Нижнетагильский центр занятости» обратились 8 432 человека, что на 1,9 % больше, чем за соответствующий период прошлого года (8 272 чел.). Организациями города в текущем году представлены сведения о планируемом высвобождении 1 082 человека в связи с ликвидацией организации или сокращением штата, за соответствующий период прошлого года заявлено о планируемом высвобождении 2 746 человек.

При содействии службы занятости трудоустроено 7 119 человек или 84,4 % от общего числа обратившихся граждан. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, доля трудоустроенных при содействии службы занятости от числа обратившихся граждан увеличилась на 5,5 %, а число трудоустроенных - в 0,9 раза или на 587 человек. Численность безработных граждан, состоящих на регистрационном учете в службе занятости, по сравнению с данными на начало года уменьшилась на 300 человек и составила по состоянию на 01.10.2013г. 1 005 человек. На аналогичную дату прошлого года на учете состояло 1 287 безработных.

Уровень официально регистрируемой безработицы к численности экономически активного населения с начала года уменьшился на 0,15% и на 01.10.2013г. составил 0,5 %, что на 0,16 % меньше, чем на аналогичную дату прошлого года.

Заявленная работодателями потребность в работниках для замещения вакантных рабочих мест (включая временные рабочие места) с начала года увеличилась на 37,5 % и составила 3102 вакансий. Потребность в работниках по рабочим профессиям составляет 71,2 % (2 208 чел.) от общего числа вакансий, а с оплатой труда выше установленной величины прожиточного минимума в регионе - 88,4 % (2 742 чел.) от общего числа вакансий.

Коэффициент напряженности на рынке труда (отношение числа незанятых трудовой деятельностью граждан к количеству вакансий) снизился с 0,68% на начало года до 0,42% по состоянию на 01.10.2013г., на аналогичную дату прошлого года составлял 0,68%.

Естественное движение населения, по сравнению с 2012 годом имеет отрицательное сальдо, то есть число родившихся меньше числа умерших и составляет 260 человек (за 9 месяцев 2013 года родилось 3 657 младенцев, умерло 3 917 человек). За прошедший год естественная прибыль населения города составила 4 человека (родилось 5 161 младенец, умерло 5 157 человека). Миграционная убыль населения за 9 месяцев 2013 год составила 139 человек или на 22,7 % меньше, чем за 2012 год (612 человек). Число зарегистрированных браков и разводов за 9 месяцев 2013г. составило: 2 543 бракосочетания (за 2012г. - 3498 бракосочетаний), число разводов составило 1 358 (за 2012г. - 1 883 развода).

**Инвестиции.** Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям города по данным статистики за 9 месяцев 2013 года составил 6 856,8 млн. рублей, что в сопоставимых ценах к уровню 9 месяцев 2012 года составляет 85,7%. Из общего объема инвестиций 85,47% или 5 174,124 млн. рублей приходится на добывающие, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды.

В образование направлено 167,5 млн. рублей, в здравоохранение и предоставление социальных услуг - 137,7 млн. рублей инвестиций. Из общего объема инвестиций на долю собственных средств предприятий приходится 70,8%, на долю привлеченных средств - 29,2% (бюджетные средства всех уровней бюджетов составили 18,8% или 1 289,5 млн. рублей).

### **3.2. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки расположен в Пригородном районе Свердловской области в селе Покровское. Пригородный район Свердловской области, в соответствии с волеизъявлением населения, высказанном на районном референдуме 17 декабря 1995 года, является муниципальным образованием. В соответствии с Законом Свердловской области № 143-03 от 29 октября 2004 года муниципальное образование Пригородный район наделено статусом городского округа и с 1 января 2006 года получило наименование Горноуральский городской округ.

В границы района входит 24 территориальных администраций с закрепленными за ними 82 населенными пунктами. Численность населения 42,8 тыс. человек.

Через муниципальное образование проходят железнодорожные магистрали «Екатеринбург — Нижний Тагил» и «Екатеринбург — Серов».

За время существования Пригородного района сложились экономические связи в районе, работают три основные отрасли: сельское хозяйство, промышленность и лесоперерабатывающая промышленность.

#### **Рисунок 1**



Пригородный район характеризуется отсутствием промышленных площадок и заводов.

**Объект оценки** находится перед въездом в село Покровское в 50 км. к югу от автомобильной дороги Нижний Тагил Нижняя Салда. Территория АЗС не огорожена, имеет асфальтовое покрытие, освещение – фонарное.

Транспортная доступность до местоположения объекта оценки - Подъездные пути - асфальтированная двусторонняя дорога.

Типичное использование окружающей недвижимости – частная жилая застройка.

Схема района расположения объекта оценки представлена ниже:

**Рисунок 2**

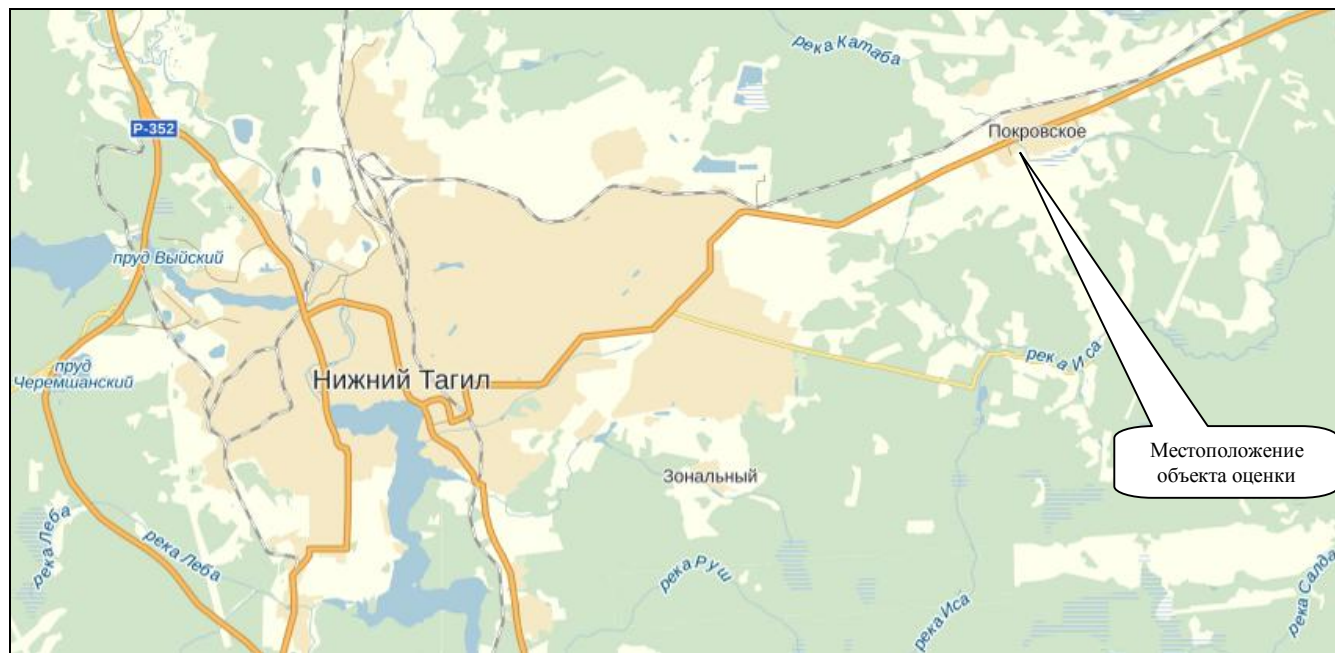


Схема расположения объекта оценки представлена ниже<sup>14</sup>:

**Рисунок 3**

<sup>14</sup> <http://karta3.ru/1753.htm>



Рисунок 4

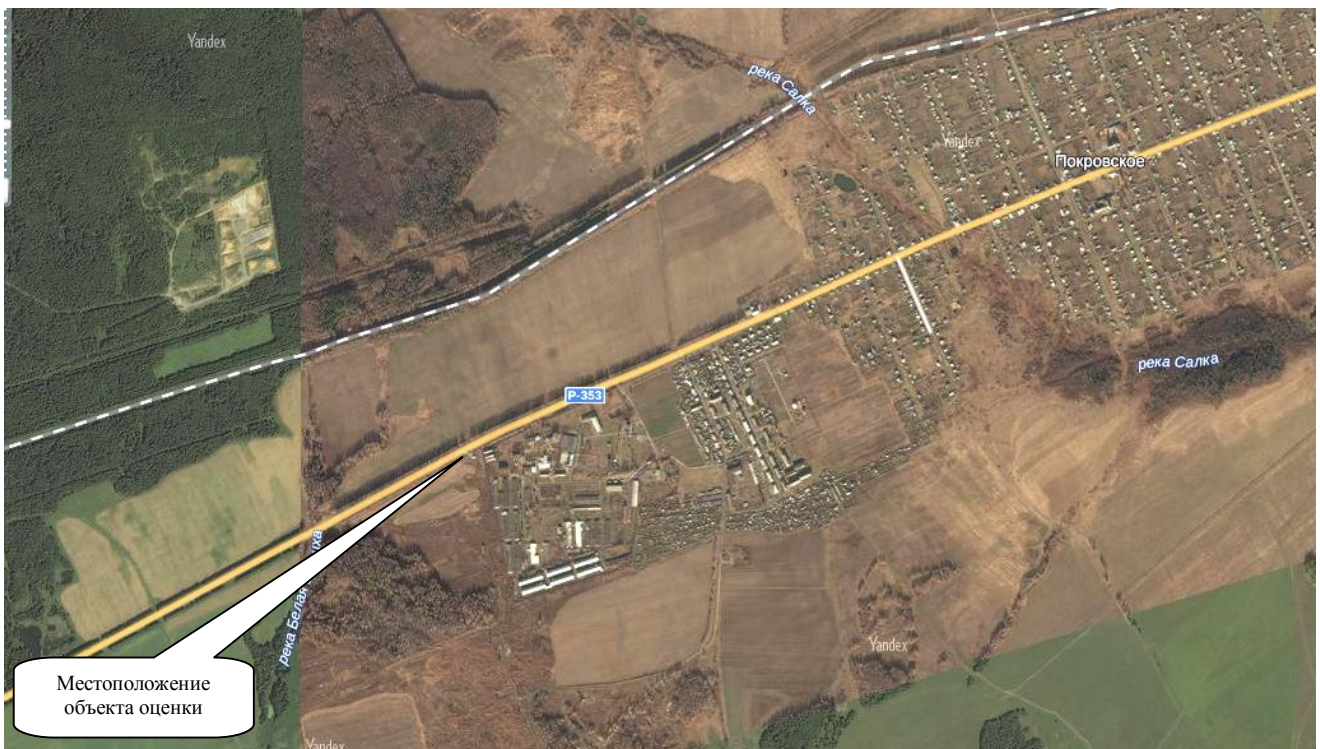


Рисунок 5

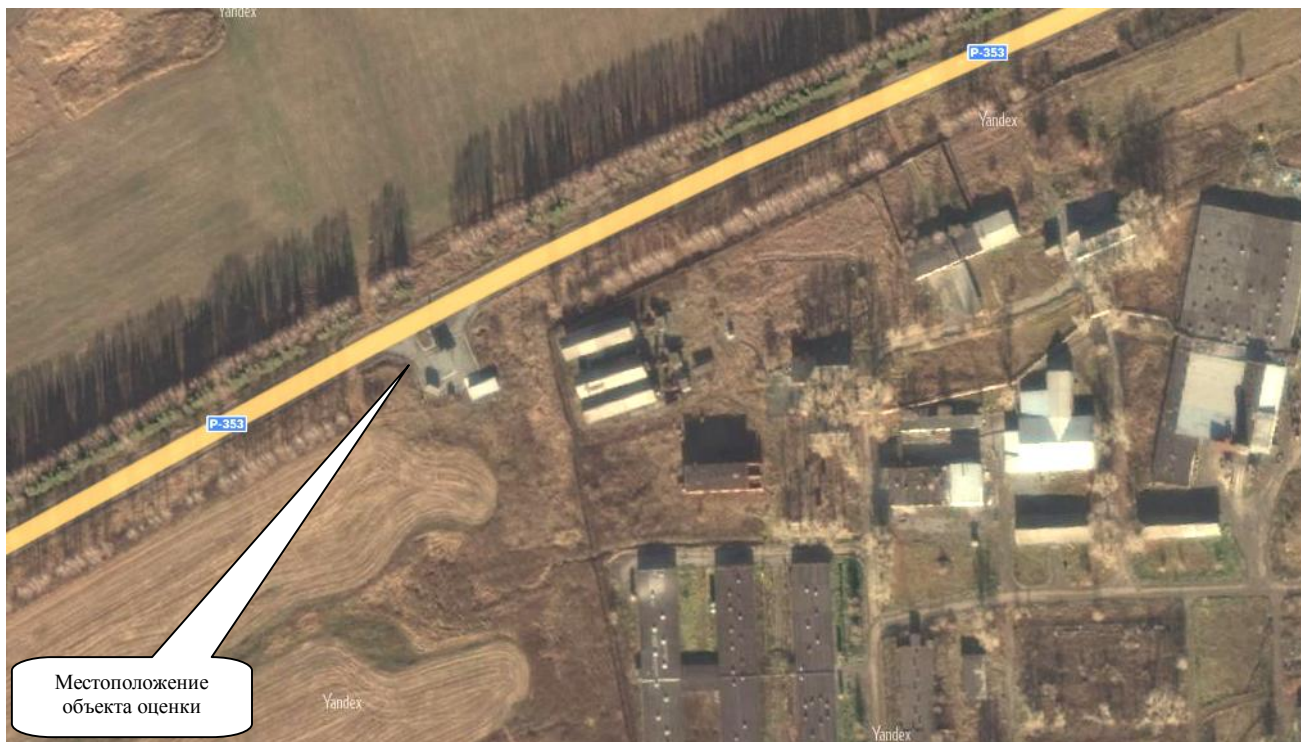


Таблица 8

Общая характеристика окружения территории, на которой расположен объект оценки	
Наименование объекта оценки	Комплекс зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое, Литер:1,1а,2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII общая площадь здания операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I,II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) -102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера 6) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) -20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) - 15 куб.м.
Местоположение	Свердловская область, Пригородный район, с. Покровское, 50 км к югу от автодороги Нижний Тагил - Нижняя Салда
Типичное использование окружающей недвижимости	Объекты недвижимости складского назначения
Качество застройки и состояние	удовлетворительное
Состояние окружающей среды (локальное)	удовлетворительное
Запыленность и загазованность воздуха	удовлетворительное
Близость источников загрязнения среды	автомобильная дорога
Уровень шума	удовлетворительный
Интенсивность движения транспорта	высокая
Благоустройство территории	Благоустроена: очистка от мусора, вывоз мусора по необходимости, в зимнее время – очистка от снега

Уличное освещение	есть
Подъездные пути	асфальтированные
Транспортная доступность к объекту	хорошая

### 3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект представляет собой комплекс зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое, Литер:1,1а,2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII общая площадь здания операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I,II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) - 102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера 6) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) -20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) -15 куб.м.

Год постройки - 2006г.

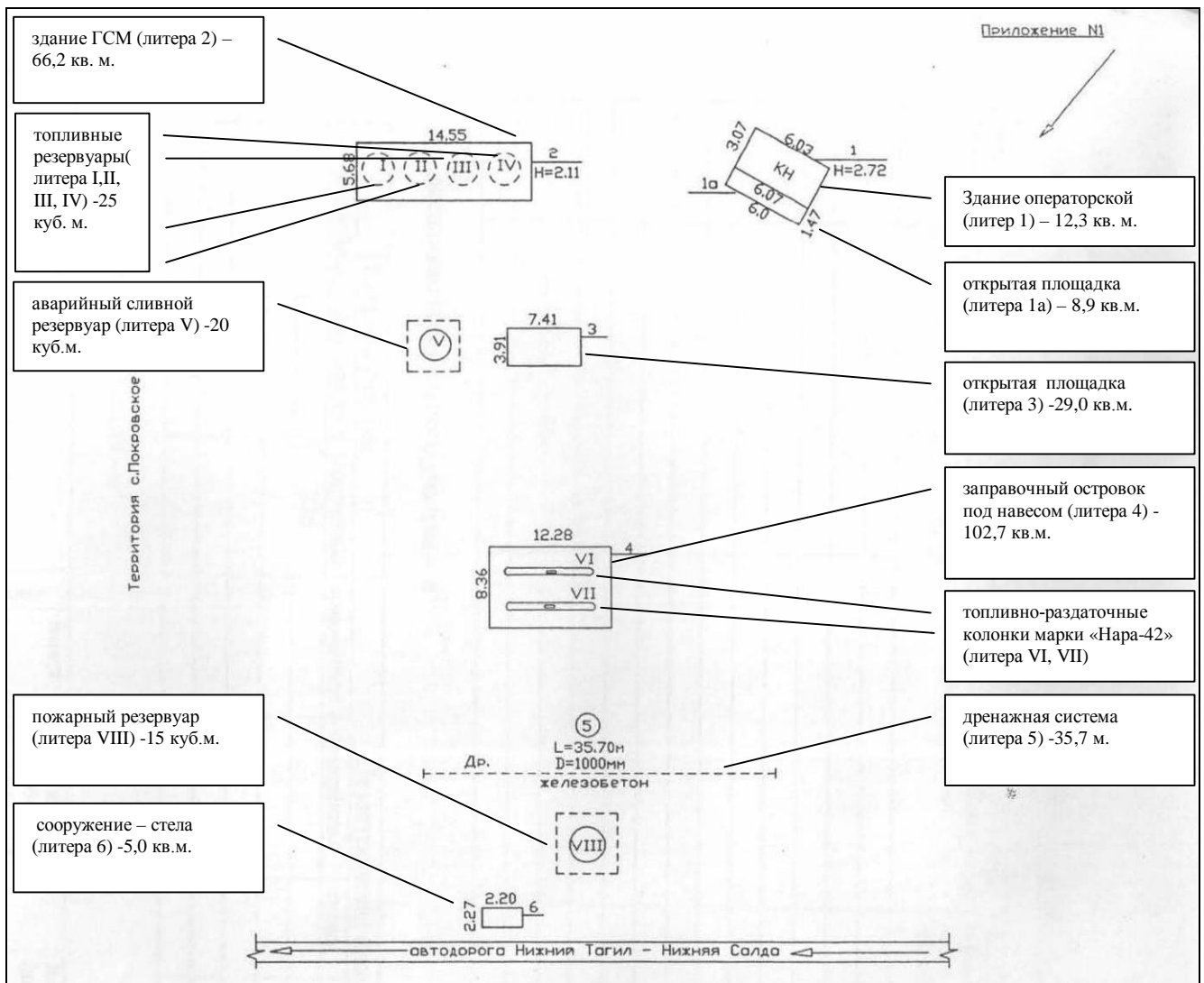
Объект подключен к системам: электричество, отопление, сигнализация, телефон.

Назначение – нежилое, производственное. Фактическое использование: на момент проведения оценки объект оценки используется по проектному назначению - АЗС, находится в рабочем состоянии.

Автозаправочная станция предназначена для заправки транспортных средств нефтепродуктами (АИ-92, Д.Т.). Осуществляются следующие процессы: прием, хранение, отпуск и учет количества нефтепродуктов. Управление процессом отпуска с топливозаправочных колонок осуществлялось компьютерно-кассовой системой через контроллер управления ТРК. Доставка нефтепродуктов на АЗС осуществлялась автомобильным транспортом (бензовозами). На дату оценки АЗС функционирует как автозаправочный комплекс.

На момент осмотра состояние объекта оценки – хорошее.

#### Рисунок 6



Все количественные и качественные характеристики объекта оценки сведены в таблицу, представленную ниже.

**Таблица 9**

№ п/п			Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
	<b>Адрес объекта оценки</b>	<b>Свердловская область, Пригородный район, с. Покровское, 50 км к югу от автодороги Нижний Тагил-Нижняя Салда</b>	
	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Комплекс зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое, Литер: 1, 1а, 2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII</b> общая площадь здания операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I, II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) -102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера 6) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) -20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) - 15 куб.м.	Свидетельство о государственной регистрации права от 28.02.2014г., 66АЖ 382335

	Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	2006	Кадастровый паспорт, от 17.07.2009г., АГ №455079; Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Реконструкция	нет информации	
	Год последнего капитального ремонта	нет информации	
	Назначение	нежилое, производственное	Кадастровый паспорт, от 17.07.2009г., АГ №455079; Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Текущее использование	производственное	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Этажность объекта оценки	1 (здания операторской); 1 (здания склада ГСМ)	Кадастровый паспорт, от 17.07.2009г., АГ №455079
	Подземная этажность	-	Кадастровый паспорт, от 17.07.2009г., АГ №455079
	Виды топлива	АИ-92, Д.Т.	Акт осмотра от 27.03.2014г.
<b>1</b>		<b>Здание операторской (литера 1)</b>	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Конструктивные элементы</b>		
	Фундамент	железобетонный ленточный	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Стены	блоки полистиролбетон. Оштукатурено, окрашено	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Перегородки	гипсокартон	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Перекрытия	деревянное утепленное	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Кровля	металлический профлист	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Оконные проемы	одинарные глухие	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Дверные проемы	простые	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Полы	дощатые, линолеум	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Внутренняя отделка	улучшенная, потолок, стены - гипсокартон, оштукатурено, окрашено; пол - линолеум	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<i>водопровод</i>	-	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<i>водоснабжение горячее</i>	-	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<i>противопожарное водоснабжение</i>	-	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<i>канализация</i>	-	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<i>отопление</i>	+	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<i>вентиляция</i>	-	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<i>кондиционирование воздуха</i>	-	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<i>газоснабжение</i>	-	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<i>электроосвещение</i>	+	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<i>лифты</i>	-	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<i>телефон</i>	+	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<i>сигнализация</i>	+	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<i>Прочее</i>	отмостки- бетонные	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Количественная характеристика</b>		
	Общая полезная площадь, кв.м	12,30	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Площадь застройки, кв. м	18,60	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Преобладающая высота помещения, м.	2,72	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Строительный объем, куб.м.	51,00	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Физический износ с учетом степени готовности, %	14,6%	Визуальный осмотр. В соответствии с техническим состоянием ( гл.4.5. Оценка износа и устареваний объекта оценки)
	Степень сохранности, %	100%	
	Степень готовности, %	100%	
	Техническое состояние	отличное	Визуальный осмотр, Акт осмотра от 27.03.2014г.
	Группа капитальности	V	Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и покрытий ( <a href="http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt">http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt</a> ) <a href="http://stroy-server.ru/notes/klklassifikatsiya-zhilykh-zdaniy-v-zavisimosti-ot-materiala-sten-i-perekrytii">http://stroy-server.ru/notes/klklassifikatsiya-zhilykh-zdaniy-v-zavisimosti-ot-materiala-sten-i-perekrytii</a> )
	Срок полезного использования, лет	80	
	Хронологический возраст, лет	8	
	Оставшийся срок службы, лет	72	
<b>2</b>		<b>Открытая площадка (литера 1а)</b>	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Конструктивные элементы</b>		
	Материал	Бетонная стяжка	Акт осмотра от 27.03.2014г.



	<b>Количественная характеристика</b>		
	Площадь по наружному обмеру, кв.м	8,90	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Площадь, подлежащая сдаче в аренду, кв.м. в т.ч.:		Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>производственная, кв. м</b>	8,90	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Физический износ с учетом степени готовности, %	15,50%	Визуальный осмотр. В соответствии с техническим состоянием ( гл.4.5. Оценка износа и устареваний объекта оценки)
	Степень сохранности, %	100%	
	Степень готовности, %	100%	
	Техническое состояние	отличное	Визуальный осмотр, Акт осмотра от 27.03.2014г.
<b>3</b>	<b><u>Здание склад ГСМ, в том числе:</u></b>	<b><u>Основное строение (литера 2)</u></b>	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Конструктивные элементы</b>		
	Материал	металлический сайдинг	Акт осмотра от 27.03.2014г.
	<b>Количественная характеристика</b>		
	Общая полезная площадь, кв.м	66,20	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Площадь застройки, кв. м	82,60	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Преобладающая высота помещения, м.	2,11	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Строительный объем, куб.м.	174,29	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Физический износ с учетом степени готовности, %	18,15%	Визуальный осмотр. В соответствии с техническим состоянием ( гл.4.5. Оценка износа и устареваний объекта оценки)
	Степень сохранности, %	100%	
	Степень готовности, %	100%	
	Техническое состояние	отличное	Визуальный осмотр, Акт осмотра от 27.03.2014г.
<b>4</b>	<b>-</b>	<b><u>Сооружение - топливный резервуар. Люк - 4шт. (литера I.II.III.IV)</u></b>	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Конструктивные элементы</b>		
	Фундаменты	основание под резервуар	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Стены и перегородки	резервуар металлический	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Отделочные работы	окраска и изоляция	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Электроосвещение	дыхательная и замерная арматура	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Количественная характеристика</b>		
	Площадь по наружному обмеру, кв.м	2,00	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Объем, куб.м.	25,00	Кадастровый паспорт, от 17.07.2009г., АГ №455079
	Физический износ, %	27,81%	Визуальный осмотр. В соответствии с техническим состоянием ( гл.4.5. Оценка износа и устареваний объекта оценки)
	Техническое состояние	хорошее	Визуальный осмотр, Акт осмотра от 27.03.2014г.
<b>5</b>	<b>-</b>	<b><u>Открытая площадка (литера 3)</u></b>	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Конструктивные элементы</b>		
	Материал	однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании	Акт осмотра от 27.03.2014г.
	<b>Количественная характеристика</b>		
	Площадь по наружному обмеру, кв.м	29,00	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Физический износ с учетом степени готовности, %	25,40%	Визуальный осмотр. В соответствии с техническим состоянием ( гл.4.5. Оценка износа и устареваний объекта оценки)
	Степень сохранности, %	100%	
	Степень готовности, %	100%	
	Техническое состояние	хорошее	Визуальный осмотр, Акт осмотра от 27.03.2014г.
<b>6</b>	<b><u>Сооружение - заправочный островок под навесом, в том числе:</u></b>	<b><u>Заправочный островок под навесом (литера 4)</u></b>	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Конструктивные</b>		

	<b>элементы</b>		
	Материал	металлический профлист	Акт осмотра от 27.03.2014г.
	<b>Количественная характеристика</b>		
	Площадь по наружному обмеру, кв.м	102,70	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Физический износ с учетом степени готовности, %	25,00%	Визуальный осмотр. В соответствии с техническим состоянием ( гл.4.5. Оценка износа и устареваний объекта оценки)
	Степень сохранности, %	100%	
	Степень готовности, %	100%	
	Техническое состояние	хорошее	Визуальный осмотр, Акт осмотра от 27.03.2014г.
<b>7</b>	<b>-</b>	<b><u>Сооружение - топливо-раздаточная колонка (литера VI, VII)</u></b>	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Количественная характеристика</b>		
	Площадь по наружному обмеру, кв.м	19,60	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Физический износ, %	43,6%	Визуальный осмотр. В соответствии с техническим состоянием ( гл.4.5. Оценка износа и устареваний объекта оценки)
	Техническое состояние	удовлетворительное	Визуальный осмотр, Акт осмотра от 27.03.2014г.
<b>8</b>	<b>-</b>	<b><u>Дренажная система (литера 5)</u></b>	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Количественная характеристика</b>		
	Материал	железобетон	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Длина, м	35,70	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Физический износ, %	29,96%	Визуальный осмотр. В соответствии с техническим состоянием ( гл.4.5. Оценка износа и устареваний объекта оценки)
	Техническое состояние	хорошее	Визуальный осмотр, Акт осмотра от 27.03.2014г.
<b>9</b>	<b>-</b>	<b><u>Сооружение - стелла (литера б)</u></b>	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Количественная характеристика</b>		
	Площадь по наружному обмеру, кв.м	5,00	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Физический износ, %	20,00%	Визуальный осмотр. В соответствии с техническим состоянием ( гл.4.5. Оценка износа и устареваний объекта оценки)
	Техническое состояние	отличное	Визуальный осмотр, Акт осмотра от 27.03.2014г.
<b>10</b>	<b>-</b>	<b><u>Сооружение - аварийный сливной резервуар Люк (литера V)</u></b>	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Конструктивные элементы</b>		
	Фундаменты	основание под резервуар	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Стены и перегородки	резервуар металлический	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Отделочные работы	окраска и изоляция	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Электроосвещение	дыхательная и замерная арматура	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Количественная характеристика</b>		
	Площадь по наружному обмеру, кв.м	4,00	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Объем, куб.м.	20,00	Кадастровый паспорт, от 17.07.2009г., АГ №455079
	Физический износ, %	36,38%	Визуальный осмотр. В соответствии с техническим состоянием ( гл.4.5. Оценка износа и устареваний объекта оценки)
	Техническое состояние	хорошее	Визуальный осмотр, Акт осмотра от 27.03.2014г.
<b>11</b>	<b>-</b>	<b><u>Сооружение - пожарный резервуар Люк (литера VIII)</u></b>	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Конструктивные элементы</b>		
	Фундаменты	основание под резервуар	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Стены и перегородки	резервуар металлический	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Отделочные работы	окраска и изоляция	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	Электроосвещение	дыхательная и замерная арматура	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00
	<b>Количественная характеристика</b>		
	Площадь по наружному обмеру	5,00	Технический паспорт, Инв.№ 12415/01/52-00

	обмеру, кв.м		
	Объем, куб.м.	15,00	Кадастровый паспорт, от 17.07.2009г., АГ №455079
	Физический износ, %	36,38%	Визуальный осмотр. В соответствии с техническим состоянием ( гл.4.5. Оценка износа и устареваний объекта оценки)
	Техническое состояние	хорошее	Визуальный осмотр, Акт осмотра от 27.03.2014г.
<b>Сведения об имущественных правах</b>			
	Вид права	собственность	Свидетельство о государственной регистрации права от 28.02.2014г., 66АЖ 382335
	Правообладатель	ООО "Выраж Плюс НТ"	Свидетельство о государственной регистрации права от 28.02.2014г., 66АЖ 382335
	Арендатор	ИП Устинов Денис Владимирович	Договор аренды нежилых помещений от 02.09.2013г.
	Балансовая стоимость, руб.	Информация отсутствует	Справка, Исх. №35 от 21.03.2014г.;

**Таблица 10**

<b>Информация о земельном участке</b>		
Адрес объекта оценки	Свердловская область, Пригородный район, с. Покровское, 50 км к югу от автодороги Нижний Тагил-Нижняя Салда	
Наименование объекта оценки	Земельный участок. Площадь: 986 кв.м	
Назначение земельного участка	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - под эксплуатацию автозаправочной станции	
Кадастровый (или условный) номер	66:19:1901009:0019	
Площадь земельного участка, кв.м.	986,00	
Рельеф	равнинный	
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электричество, отопление	
Границы земельного участка	участок не огорожен	
<b>Сведения об имущественных правах</b>		
Собственник объекта	Ануфриев Аркадий Анатольевич	
Балансодержатель объекта	принадлежит частному лицу	
	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 25.02.2014г., №66-66-01/003/2014-10807	

### 3.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Дата осмотра – 27.03.2014г. Осмотр и фотографирование объекта оценки проводился Оценщиком лично.

Во время осмотра присутствовал арендатор (Договор аренды нежилых помещений от 02.09.2013г.) комплекса зданий и сооружений – автозаправочной станции - Устинов Денис Владимирович. Объект оценки Оценщиком был сфотографирован. Фотографии приведены Оценщиком в качестве наглядного пособия для более полного представления об объекте оценки:

*Прилежащая территория к объекту оценки:*



**Комплекс зданий и сооружений – автозаправочная станция, в том числе:**



**Здание операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.:**





**Застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.:**



**Здание ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.:**





**Топливные резервуары (литера I, II, III, IV) -25 куб. м. – 4 шт.:**



**Открытая площадка (литера 3) -29,0 кв.м.:**



**Заправочный островок под навесом (литера 4) -102,7 кв.м.:**



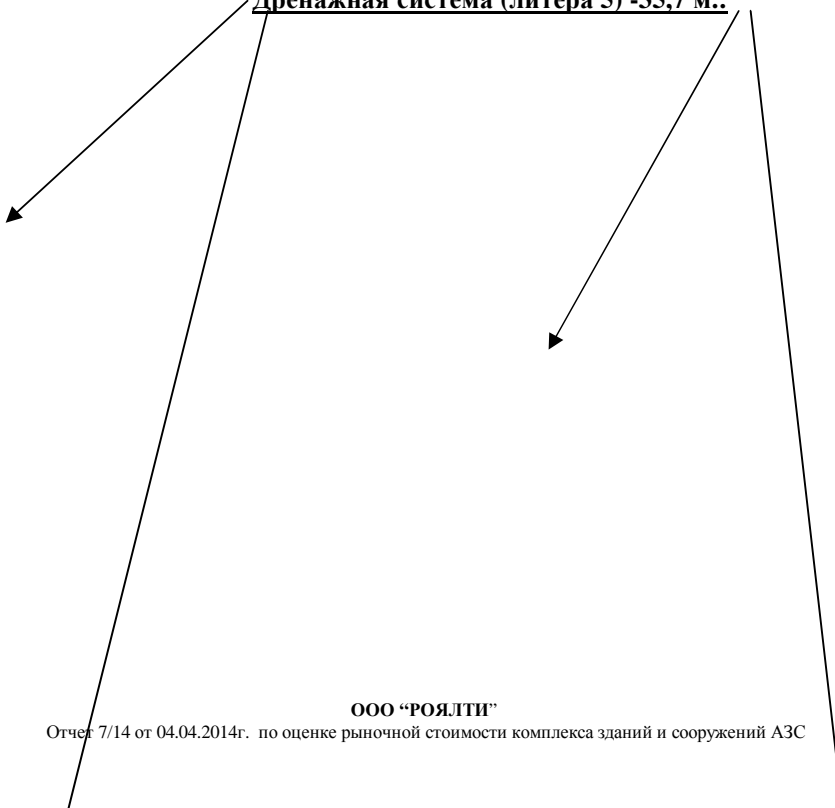


**Топливо-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII):**





Дренажная система (литера 5) -35,7 м.:



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет 7/14 от 04.04.2014г. по оценке рыночной стоимости комплекса зданий и сооружений АЗС



**Сооружение – стела (литера 6) -5,0 кв.м.:**



**Аварийный сливной резервуар (литера V) -20 куб.м.:**



**Пожарный резервуар (литера VIII) -15 куб.м.:**



**ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ,  
СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость Оценщиком не обнаружено.

#### 4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

##### 4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

**Рыночная стоимость объекта оценки** - 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.<sup>15</sup>

**Инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки, определяемая для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом( лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;<sup>16</sup>

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;<sup>17</sup>

**Кадастровая стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки, определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки;<sup>18</sup>

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний;<sup>19</sup>

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах;<sup>20</sup>

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.<sup>21</sup>

**Подход к оценке** – 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.<sup>22</sup>

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)**- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.<sup>23</sup>

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.<sup>24</sup>

**Наилучшее и наиболее эффективное использование** – определение использования объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.<sup>25</sup>

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени начиная с даты представления на открытый рынок

<sup>15</sup> См. Гл. III, П.6 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

<sup>16</sup> См. Гл. III, П.8 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

<sup>17</sup> См. Гл. III, П.9 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

<sup>18</sup> См. Гл. III, П.10 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

<sup>19</sup> См. Гл. II, П.15 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>20</sup> См. Гл. II, П.14 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>21</sup> См. Гл. II, П.13 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>22</sup> См. Гл. II, П.7 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>23</sup> См. Гл. II, П.8 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>24</sup> См. Гл. II, П.4 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>25</sup> См. Гл. II, П.10 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

(публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.<sup>26</sup>

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.<sup>27</sup>

**Стандарты оценки** – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер. Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности<sup>28</sup>.

**Объекты оценки** - 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<sup>29</sup>.

**Аналог объекта оценки** — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Объекты сравнения** — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**Единицы сравнения** — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Элементы сравнения** (ценообразующие факторы)- такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

**Корректировка (поправка)** - представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

## 4.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007г., проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости включает в себя следующие этапы:

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

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

### 4.2.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

<sup>26</sup> См. Гл. II, П.12 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>27</sup> См. Гл. II, П.6 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>28</sup> См. ст.20 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29 июля 1998г.

<sup>29</sup> См. ст.5 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29 июля 1998г.

## ОЦЕНКИ

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний<sup>30</sup>.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

### Характеристика основных понятий затратного подхода<sup>31</sup>

**Затратами на воспроизводство** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся, при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Физический износ** — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.

**Функциональное устаревание** — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.

**Экономическое (внешнее) устаревание** — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

**Совокупный (накопленный) износ** — общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости воспроизводства (замещения) объекта.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Уменьшение стоимости воспроизводства (замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости здания (сооружения).
4. Определение стоимости земельного участка как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного использования.

Рыночная стоимость рассчитывается по формуле:

#### **Формула 1**

$$C = C_{\text{пвс}} \times (100\% - ((100\% - I_{\text{физ}}) \times (100\% - U_{\text{фун}}) \times (100\% - U_{\text{внеш}}))) + C_{\text{зем}},$$

где: C – рыночная стоимость;

$C_{\text{пвс}}$  – стоимость воспроизводства;

$U_{\text{внеш}}$  – внешнее устаревание;

$U_{\text{фун}}$  – функциональное устаревание;

$I_{\text{физ}}$  – физический износ;

$C_{\text{зем}}$  – рыночная стоимость земельного участка относящегося к зданию (сооружению).

#### **4.2.2. Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества**

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся<sup>32</sup>:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости.

##### **4.2.2.1. Методы определения физического износа недвижимого имущества**

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной

<sup>30</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14

<sup>31</sup> Основные понятия гл. 3.1. Настоящего отчета

<sup>32</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 198—208

литературе, относятся<sup>33</sup>:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни (метод эффективного возраста);
- экспертный метод (метод экспертизы состояния).

#### **4.2.2.2. Методы определения функционального устаревания недвижимого имущества**

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят<sup>34</sup>

устраняемое функциональное устаревание;

неустраняемое функциональное устаревание.

#### **Методы определения устранимого функционального устаревания<sup>35</sup>:**

метод суммирования затрат на устранение:

- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхулучшений.

#### **Методы определения неустраняемого функционального устаревания<sup>36</sup>:**

капитализация потерь в арендной плате;

капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

#### **4.2.2.3. Методы определения внешнего (экономического) устаревания недвижимого имущества**

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

### **4.2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>37</sup>.

Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- 1) Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки;
- 2) Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- 3) Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения;
- 4) Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта;

<sup>33</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 211-212

<sup>34</sup> Источник: Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО". Оценка недвижимости, п. 4.4.3, [http://smao.ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/news/smao/article_3018.html).

<sup>35</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 215.

<sup>36</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 217.



- 5) Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>38</sup>:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

#### 4.2.4. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену<sup>39</sup>. Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

**Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:**

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

**Единицы сравнения** определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается<sup>40</sup>. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения:

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

**Элементы сравнения** — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов<sup>41</sup>.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

<sup>37</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14

<sup>38</sup> Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 171—181

<sup>39</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер., — М.: КРОНУС, 2009, стр. 212

<sup>40</sup> ФСО №1, п. 22

<sup>41</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "СМАОс

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

#### **Классификация и суть корректировок (поправок)**

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

**Процентные (коэффициентные)** поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

#### **Формула 2**

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

Сед.ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср.до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — величина процентной поправки.

**Стоимостные (денежные) поправки**, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

#### **Формула 3**

$$\text{Сед.ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

Сед.ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед.ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

#### **Расчет и внесение поправок**

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования<sup>42</sup>.

<sup>42</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 22в

#### 4.2.5. Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД). Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

#### 4.2.6. Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов: производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости; определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене; определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Руководствуясь положениями ФСО №1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

#### 4.2.7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

**Метод прямой капитализации доходов** предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов. Так, как у собственника отсутствуют текущие договора аренды, то расчет гипотетического дохода сделан из среднерыночных цен.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта путем деления на ставку капитализации.

В дальнейшем стоимость определяется по формуле:

#### Формула 4

$$V = \frac{I}{R}$$

Где: V - стоимость оцениваемого объекта;

I - доход, приходящийся на объект;

R – ставка капитализации.

**Коэффициент (ставка) капитализации** — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость.

Определение рыночной стоимости недвижимости **методом дисконтированных денежных потоков** выполняется в следующей последовательности:

-определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

-исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

-определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;

-преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

#### Формула 5

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C— стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Исполнитель определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования<sup>43</sup>.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

**Методы, использующие другие формализованные модели**, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем. В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода. Для определения ставки дисконтирования (капитализации), применяются следующие методы:

-метод мониторинга рыночных данных (экстракции);

-метод сравнения альтернативных инвестиций;

-метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

<sup>43</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 21в.

### 4.3. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый нормативный метод<sup>44</sup> определения стоимости земли.

#### 4.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА<sup>45</sup>

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

##### Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

<sup>44</sup> Экономика недвижимости. Конспект лекций", С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>45</sup> Министерство имущественных отношений Российской Федерации. Распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)

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

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

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

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

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

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

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

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

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

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

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

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

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Формула расчета:

#### Формула 6

$$V_{зу} = V_{ео} - V_{ул}$$

где,

$V_{ео}$  - стоимость единого объекта

$V_{зу}$  - стоимость земельного участка

$V_{ул}$  - остаточная стоимость воспроизводства улучшений.

### 4.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

#### Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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



- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Формула расчета:

#### Формула 7

$$V_{зу} = V_{ео} - V_{ул}$$

где,

**V<sub>ео</sub>** - стоимость единого объекта

**V<sub>зу</sub>** - стоимость земельного участка

**V<sub>ул</sub>** – остаточная стоимость воспроизводства улучшений.

#### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### **4.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

#### **Метод капитализации земельной ренты**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

#### **Метод остатка**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

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

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

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

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

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

#### 4.4. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

При формировании итоговой величины стоимости оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- надежность (достоверность) и полнота (достаточность) информации, используемой в расчетах;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (виду) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка.

Все обстоятельства, повлиявшие на мнение оценщика относительно значимости результатов оценки, полученных каждым из подходов, должны получить отражение в Отчете об оценке.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться комментариями относительно возможных причин расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов резко отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, чем включать его в дальнейшие расчеты.

Обоснование итоговой стоимости обычно проводится путём взвешивания относительной важности или приемлемости результата каждого оценочного подхода, приводящего к итоговому значению искомой оценки.

Для выведения итогового значения оценки из значений оценок, полученных различными подходами, обычно используется один из двух основных методов определения весовых коэффициентов: метод, основанный на анализе иерархий, и метод, основанный на обработке экспертных оценок весовых коэффициентов.

Из Отчета явным образом должно быть ясно, включает ли итоговое значение оцениваемого показателя налог на добавленную стоимость.

#### 4.5. ВОЗМОЖНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 11

Наименование подхода	Метод, выбранный Оценщиком для оценки объекта оценки	Возможность реализации (комментарии)
Затратный подход	Метод сравнительной единицы	Данный подход в рамках настоящей оценки применим, поскольку Оценщик располагает технической и другой информацией. Таким образом, в данном отчете реализация данного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки является возможной.
Сравнительный подход	Метод прямого сравнительного анализа продаж	Анализ рынка продажи АЗС показал, что сопоставимые объекты имеются в достаточном количестве, Оценщику удалось найти несколько объектов, аналогичных оцениваемому. При достаточной развитости рынка недвижимости данный подход позволяет рассчитать наиболее точное значение рыночной стоимости объекта оценки.
	Метод сравнения продаж	Анализ рынка продажи земельных участков показал, что в целом рынок промышленности земельных участков автомобильного придорожного сервиса в Свердловской области недостаточно развит, но удалось выявить несколько аналогичных объектов, что позволяет Оценщику реализовать метод сравнения продаж. Реализация сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки возможна.
Доходный	Метод дисконтирования	Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе

подход	Денежных потоков	доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой подход в стоимость собственности. Назначение объекта оценки узкоспециально – продажа горюче-смазочных материалов. Но рассчитать доходы автозаправочной станции от ее основной деятельности не возможно по причине не предоставленных Заказчиком и Арендатором данных о финансово-хозяйственной деятельности предприятия и данных по реализации топлива по АЗС (Справка Исх. №33 от 26.03.2014г. и Акт осмотра от 27.03.2014г.). В связи с этим реализация доходного подхода не является возможной. То есть доходный подход не применялся по причинам: Не предоставление документов со стороны арендатора о выручке от деятельности и затрат на АЗС, а так же различные собственники строений и земельного участка.
--------	------------------	--

#### 4.6. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В ХОДЕ ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик выполнил следующие шаги:

- осмотрел объект для определения фактического состояния имущества,
- изучил правовую, техническую и другую документацию,
- провел анализ рынка продаж объектов АЗС в Свердловской области с целью сбора информации о сложившейся ситуации, а также для выбора объектов-аналогов,
- определил рыночную стоимость объекта оценки с применением затратного, сравнительного подходов.

### 5. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

#### 5.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ <sup>46</sup> ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ В ФЕВРАЛЕ 2013 ГОДА

1. За период с 12 февраля по 18 февраля 2013 г. инфляция составила 0,1%, с начала февраля – 0,3%, с начала года – 1,3% (в 2012 г.: с начала месяца – 0,3%, в целом за февраль – 0,4%). За годовой период инфляция составила 7,2% (7,2% - на прошлой неделе).

В феврале ускорился рост цен на продукцию из зерновых (хлеб и хлебобулочные изделия, муку, макаронные изделия). За три недели прирост цен на хлеб уже превысил январский. Немного ускорился сезонный рост цен на молоко и молочные продукты. Рост цен на водку в феврале замедляется. Свинина и мясо птицы дешевеют с начала года.

Постепенно замедляется недельный рост цен на плодоовощную продукцию.

Цены на бензин на прошедшей неделе выросли на 0,1%, на дизельное топливо не изменились.

2. 21 февраля 2013 цена на нефть Urals составила 113,1 доллара США за баррель, снизившись за последнюю неделю (с 14 февраля по 21 февраля) на 3,7 доллара США за баррель. С начала года по 21 февраля средняя цена на нефть составила 113,4 доллара США за баррель.

3. Экспорт товаров в январе 2013 г., по оценке, составил 40,6 млрд. долл. США (102,2% к январю 2012 г. и 83,6 % к декабрю 2012 года).

По предварительным данным Минэнерго России, в январе текущего года по сравнению с январем прошлого года экспорт нефти в физическом выражении вырос на 1,5%, газа природного – на 2,4%, каменного угля – на 35,4 процентов.

4. Импорт товаров в январе текущего года, по оценке, составил 21,9 млрд. долл. США (113,3 к январю 2012 г. и 69,7% к декабрю 2012 года).

5. В конце второй - начале третьей декады февраля курс рубля еще несколько укрепился: стоимость бивалютной корзины к 22 февраля снизилась на 0,05 рубля по сравнению со значениями недельной давности (до 34,66 руб. против 34,71 руб.). При этом за неделю официальный номинальный курс доллара США к российскому рублю повысился на 0,5% (неделей ранее – на 0,1%), составив 30,23 руб. за доллар США по состоянию на 22 февраля, курс евро к рублю – снизился на 0,7%, составив 40,07 руб. за евро (неделей ранее – снизился также на 0,7 процента).

6. По состоянию на 15 февраля международные резервы России составили 529,5 млрд. долл., сократившись за неделю на 3 млрд. долларов. При этом отрицательная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, йенах и канадских долларах составила чуть более 2,1 млрд. долл. из-за ослабления курса

<sup>46</sup> [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru) Период отчетности, ближайший к дате оценки – февраль 2013г.

единой европейской валюты, английского фунта, а также канадского доллара по отношению к доллару США. С начала февраля снижение международных резервов составило 2,66 млрд. долл., с начала текущего года - 8,12 млрд. долларов.

7. В феврале 2013 г. Росстатом проведено обследование деловой активности 4,6 тыс. организаций видов экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" (без учета малых предприятий).

По сравнению с декабрем 2012 г. индекс предпринимательской уверенности, отражающий обобщенное состояние предпринимательского поведения, в феврале 2013 г. повысился в добывающих производствах с (-5%) до (1%), в обрабатывающих производствах с (-5%) до (0%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды, напротив, понизился с (6%) до (-13 процентов).

В среде опрошенных руководителей, в феврале 2013 г. число оптимистически настроенных на рост производства в течение ближайших 3 месяцев превышает число пессимистически ожидающих снижения выпуска продукции в обрабатывающих производствах на 32 процентных пункта, в добыче полезных ископаемых - на 16 процентных пунктов.

### Основные показатели развития экономики

(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2012			2013
	январь	декабрь	год	январь
ВВП	105,1 <sup>1)</sup>	102,4 <sup>1)</sup>	103,4 <sup>2)</sup>	101,6 <sup>1)</sup>
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>3)</sup>	100,5	100,5	106,6	101,0
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>	103,8	101,4	102,6	99,2
Обрабатывающие производства <sup>5)</sup>	104,8	101,5	104,1	99,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,5	101,4	95,3	102,5
Инвестиции в основной капитал	116,6	99,6	106,6	101,1 <sup>6)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	108,5	101,6	102,4	101,4
Ввод в действие жилых домов	121,5	104,4	104,7	114,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>7)</sup>	100,6	105,6	104,2	100,7
Реальная заработная плата	110,5	105,0	108,4 <sup>7)</sup>	108,0 <sup>6)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	23746	36450	26822 <sup>7)</sup>	27340 <sup>6)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,3	5,1	5,5 <sup>8)</sup>	6,0
Оборот розничной торговли	107,4	105,0	105,9	103,5
Объем платных услуг населению	103,7	103,1	103,7	105,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	39,7	48,6	529,3	40,6 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	19,3	31,4	335,4	21,9 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	109,8	108,3	110,5	111,8

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Первая оценка Росстата.

<sup>3)</sup> Декабрь и январь - в % к предыдущему месяцу, год - в % к декабрю предыдущего года.

<sup>4)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5)</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>6)</sup> Оценка Росстата.

<sup>7)</sup> Предварительные данные.

<sup>8)</sup> В среднем за год.

<sup>9)</sup> Оценка.

## 5.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОМЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### 5.2.1. Общие данные понятия "Рынок"

Источники информации:

- [rinoko.ru/analiz-ryinka/analiz-ryinka-nedvizhimosti-12.html](http://rinoko.ru/analiz-ryinka/analiz-ryinka-nedvizhimosti-12.html)
- [www.grandars.ru](http://www.grandars.ru)
- [ru.wikipedia.org/wiki/](http://ru.wikipedia.org/wiki/)
- <http://upn.ru/>
- <http://www.e1.ru/>

Рынок<sup>47</sup> - это совокупность субъектов отношений и обмена товарами и услугами (продавцов, покупателей, посредников) и социально-экономических отношений между ними; совокупность существующих и потенциальных покупателей товара; сфера обмена товарами определенного вида на определенной территории. Недвижимость является особым товаром, так как ее характеристики не характерны для других товаров (например, строго определенное местоположение). Рынок недвижимости - это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости (продажи, покупки, оценки, аренды, залога и т.п.).

Основными особенностями рынка недвижимости являются: локальный характер рынка недвижимости (сокращения числа возможных сделок из-за определенного местоположения); уникальность всех участков земли (влечет различие в ценах); низкая ликвидность недвижимости по сравнению с другими товарами (вследствие необходимости привлечения правовых институтов при совершении сделок); несоответствие высокой цены и финансовых возможностей покупателей, что требует наличие кредита в большинстве случаев; разброс в ценах вследствие неполной информированности продавцов и покупателей.

Основными субъектами рынка недвижимости наряду с собственниками и пользователями недвижимого имущества (которыми могут быть и физические, и юридические лица) являются: инвесторы, банки, строительные организации (подрядчики), фирмы-риэлтеры, юридические фирмы, рекламные агентства, страховые компании, комитеты по управлению имуществом, бюро технической инвентаризации, арбитражный суд, нотариальные конторы, налоговые инспекции.

### 5.2.2. Анализ цен продаж на рынке земельных участков г. Нижний Тагил в марте 2014г.

По мнению большинства практикующих экспертов-оценщиков на стоимость земельных участков оказывают влияние следующие факторы:

- статус земельного участка (категория и разрешенное использование), наличие правоустанавливающих документов на землю;
- местоположение земельного участка, инвестиционная привлекательность района расположения, ближайшее окружение;
- наличие сетей инженерно-технического обеспечения и внешнего благоустройства, возможность их подведения;
- наличие различного рода обременений на земельный участок;
- площадь земельного участка;
- состояние почв и рельеф земельного участка;
- транспортная доступность (наличие подъездных путей, характеристики выезда из города).

Говоря об оценке земельных участков под коммерческую застройку, нужно, в первую очередь, понимать, может ли данный объект быть потенциально интересен. Соответственно, стоимость земельных участков под коммерческое использование имеет значительно более высокую стоимость. Значительно повышает стоимость участка наличие или близость к нему центральных коммуникаций. Однако выявить какую-то среднюю цену на объекты, в отличие от рынка жилой недвижимости, с одинаковыми характеристиками (площадь, назначение и т.п.) в пределах даже одного района можно очень условно.

Приведенный ниже анализ цен на земельные участки в городе Нижний Тагил можно рассматривать как очень приблизительные. Кроме того, в расчет взяты цены продавцов, от которых в большинстве случаев возможен значительный торг.

Анализ был произведен на основании имеющихся объявлений выставленных на продажу земельных участков в городе Нижний Тагил, по состоянию на дату оценки 21 марта 2014 года. Для сбора информации по продаже права собственности на земельные участки под коммерческую застройку Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- <http://www.avito.ru/>
- <http://nashdom-nt.ru/>
- <http://www.tagilned.ru/>

Рынок земель коммерческого использования в городе представлен слабо. Анализ рынка и опрос менеджеров-специалистов показал, что незастроенные земельные участки, как правило, в аренду не сдаются. На рынке продаж встречаются земельные участки застроенные и незастроенные. Срок экспозиции объектов коммерческой недвижимости был определен в результате интервьюирования специалистов по работе с недвижимостью г. Нижний Тагил (см. табл. ниже):

**Таблица 12**

№ п/п	Наименование агентства недвижимости	Адрес, телефон, контактное лицо	Срок экспозиции (мес.)
-------	-------------------------------------	---------------------------------	------------------------

<sup>47</sup> [rinoko.ru/analiz-ryinka/analiz-ryinka-nedvizhimosti-12.html](http://rinoko.ru/analiz-ryinka/analiz-ryinka-nedvizhimosti-12.html)

1	«Северная Казна»	Ул. Карла Маркса, 71, тел. 96-02-34 (Касьянов А.Н.)	6
2	«Пирамида-2»	Пр. Вагоностроителей, 2, тел. 33-06-86 (Чепланова Г.Ю.)	7
3	«Наш Дом»	Ул. Коминтерна, 53, тел. 33-19-98 (Гордилова Л.В.)	6-9
4	«Адрес»	Ул. Ленина, 67, оф. 104, тел. 46-87-53 (Савватин В.Л.)	6
<b>Среднее значение</b>			<b>6,6</b>

Рынок земельных участков в Свердловской области представлен следующими видами объектов:

- Незастроенные земельные участки под индивидуальное жилищное строительство.
- Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство с фундаментами, вспомогательными постройками или ветхими зданиями под снос.
- Незастроенные земельные участки под коммерческое использование (торгово-офисное или производственное назначение), стоимость которых включает в себя согласованный и одобренный проект на строительство. Стоимость таких участков, как правило, выше.
- Незастроенные земельные участки под коммерческое использование (торгово-офисное или производственное назначение, придорожный сервис), в стоимость которых не включены проекты и согласования.
- Земельные участки под коммерческое использование (торгово-офисное или производственное назначение), с находящимися на них ветхими зданиями под снос.
- Земельные участки под временные торговые объекты. Стоимость таких участков, как правило, очень высокая.
- Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности. Такие участки, как правило, реализуются под комплексную застройку с помощью аукционов, основными потенциальными покупателями являются строительные организации.

Помимо данной разбивки, предложения на рынке земельных участков делятся на следующие виды продаваемых прав:

- Продажа права собственности.
- Продажа права аренды.

В связи с тем, что каждый объект, выставленный на рынке земельных участков, обладает своей спецификой, что в свою очередь приводит к сужению круга потенциальных покупателей, а так же покупательская способность потенциальных покупателей находится на недостаточно высоком уровне, можно сказать о том, **что предложение и спрос не сбалансированы**. Точнее говоря, спрос несколько превышает предложение, но это не факт того, что потенциальный покупатель готов заплатить повышенную цену за объект, в связи с низкой платежеспособностью. Рынок предложений весьма ограниченный, в данных условиях покупатель и продавец действуют на основании своих «договоренностей».

В таблице ниже представлены незастроенные земельные участки под производственный придорожный сервис, выставленные на продажу в марте 2014г.:

**Таблица 13**

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Вид недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, на восток от с. Горный Щит, поворот на Шабры с Полевского тракта	Свердловская область, г. Екатеринбург, на восток от с. Горный Щит, поворот на Шабры с Полевского тракта	Свердловская область, г. Екатеринбург, на восток от с. Горный Щит, поворот на Шабры с Полевского тракта	Свердловская область, г. Екатеринбург, на восток от с. Горный Щит, поворот на Шабры с Полевского тракта
Категория земель	под производственный придорожный сервис	под производственный придорожный сервис	под производственный придорожный сервис	под производственный придорожный сервис
Описание земельного участка/строения	Незастроенный земельный участок под производственный придорожный сервис в 70-и метрах от трассы. Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость, поля	Незастроенный земельный участок под производственный придорожный сервис в 70-и метрах от трассы. Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость, поля	Незастроенный земельный участок под производственный придорожный сервис в 70-и метрах от трассы. Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость, поля	Незастроенный земельный участок под производственный придорожный сервис в 70-и метрах от трассы. Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость, поля
Цена, руб.	<b>7 894 800</b>	<b>3 800 000</b>	<b>3 100 000</b>	<b>6 100 000</b>
Застроенный/незастроенный	нет	нет	нет	нет
Рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
Транспортная доступность	высокая	высокая	высокая	высокая



Коммуникации	трасса теплоснабжения проходит через участок, поблизости имеется э/подстанция.	по границе, поблизости имеется э/подстанция. Возможно подключение к электричеству	по границе, поблизости имеется э/подстанция. Возможно подключение к электричеству	по границе, поблизости имеется э/подстанция. Возможно подключение к электричеству
Обременения земельного участка	не установлены	не установлены	не установлены	не установлены
<b>Площадь земельного участка, кв.м.</b>	<b>7 462</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>10 000</b>
Вид передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.
Источник информации	<a href="http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniy_a_194102529">http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniy_a_194102529</a>	<a href="http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529">http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529</a>	<a href="http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529">http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529</a>	<a href="http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529">http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529</a>
Контактная информация	Частное объявление, тел. 8-902-260-43-03, телефонные переговоры	Частное объявление, тел. 8-902-260-43-03, телефонные переговоры	Частное объявление, тел. 8-902-260-43-03, телефонные переговоры	Частное объявление, тел. 8-902-260-43-03, телефонные переговоры
<b>Цена, руб./кв.м</b>	<b>1058</b>	<b>760</b>	<b>620</b>	<b>610</b>

**Примечание:** В результате анализа рынка и интервьюирования представителей агентств недвижимости, Оценщик наблюдал определенную зависимость роста цены за 1 кв.метр земельного участка при снижении общей площади продаваемого объекта. Земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв.м., т.к. в них заложены затраты на размежевание и переоформление. Ввиду неразвитости рынка земельных участков и недостаточности объектов для создания выборки, Оценщику не представляется возможным рассчитать величину поправочного коэффициента для объектов. В рамках данной оценки в качестве объектов – аналогов подбираются участки, обладающие максимально приближенными количественными и качественными характеристиками, т.е. расположенные на аналогичных территориях градостроительного зонирования, максимально приближенные по площади, имеющие сходное окружение.

#### **Вывод:**

- *Цены за 1 кв.м. незастроенных земельных участков производственного назначения под придорожный сервис, варьируются в интервале 610-1058 руб./кв.м. Разница в цене объясняется местоположением, наличием коммуникаций и транспортной доступностью объекта.*

- *в целом рынок земель под застройку производственного назначения придорожного сервиса в Свердловской области недостаточно развит. Выставленная цена за земельный участок чаще всего является договорной, так как в отсутствии сделок купли-продажи аналогичных участков продавцу тяжело назначать конкретную цену за свой участок.*

- *структура спроса на земельные участки формируется исходя из собственных предпочтений покупателя.*

- *существует разброс цен на земельные участки производственного назначения, связанный с их местоположением, инвестиционной привлекательностью района, обеспеченностью коммуникациями, транспортной доступностью;*

- *зависимость стоимости 1 кв.м. от площади земельных участков не выявлена, ввиду недостаточной развитости рынка земельных участков.*

Из общего объема предложений земельных участков коммерческого назначения Оценщиком были выбраны объекты-аналоги №1-3, представленные в таблице выше, которые будут использоваться для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода с применением метода сравнения продаж.

### **5.2.3. АНАЛИЗ РЫНКА КОМПЛЕКСОВ АЗС**

Источники информации:

- <http://www.expertyug.ru/analitics/278-rynok-avtozapravochnyh-stancij/>
- <http://www.altsi.ru/publ/market-analysis-azs.htm>
- <http://autokatalog.webcentr.ru/katalog-3-82-azs.html>

#### **Рынок комплексов АЗС в России**

Рынок АЗС в России еще не сформирован. Расширение сетей в большинстве случаев происходит за счет строительства новых станций. Стоимость строительства одной заправки сейчас колеблется в районе 1 млн. долл.

Объявления о продаже действующих станций или их сетей редко встречаются. Недостаточное развитие

российского автозаправочного рынка делает довольно сложной оценку реальной рыночной стоимости отдельных станций или их сетей.

В развитых странах АЗС превратились в многофункциональные комплексы, которые помимо заправки топливом предлагают набор сопутствующих услуг, обеспечивающих водителям и пассажирам максимум удобства. При этом наблюдается тенденция к увеличению доли услуг в общей сумме чистых доходов, получаемых станциями. 60% дохода заправочному бизнесу приносят пристанционные магазины и дополнительные услуги, а реализация топлива — только 40%. Российские АЗС значительно отстают от зарубежных по ассортименту предоставляемых услуг. Часто АЗС включает в себя небольшие магазины, реже пункты техобслуживания, предоставляющие услуги по мелкому ремонту (замена масла, шиномонтаж и т.п.)

В отличие от западных рынков, где качественные характеристики продаваемого топлива практически идентичны и не зависят от конкретного поставщика, в России качество топлива является одним из ключевых факторов конкурентоспособности. Широкое распространение относительно дорогостоящих автомобилей зарубежного производства, чувствительных к качеству горючего, предопределяют скрупулезный выбор их владельцами заправочной станции. Автовладельцы отдают предпочтение сетевым станциям вертикально интегрированных нефтяных компаний, а также известных крупных розничных торговцев.

### **Крупнейшие игроки на рынке**

Крупные игроки на рынке ЮФО — «Лукойл» (около 400 АЗС), «Роснефть» (около 300), ТНК-ВР (около 120 АЗС под брендами «Мегаполис ТНК», «Башнефть», «Ростовнефтепродукт»).

«Лукойл» - крупнейшая сеть АЗС в России, состоит из 1694 АЗС в России. В Краснодаре Лукойл принадлежит 10 АЗС, в крае - 57, в Ставропольском крае - 37, в Адыгее - 13. ОАО "Лукойл" предполагает реализовать в Южном федеральном округе (ЮФО) новый проект строительства сети АЗС олимпийского формата.

Розничная сеть ТНК включает около 1 250 АЗК. Около 550 из них – собственные АЗК компании. В Краснодарском крае компании принадлежит 19 АЗК и 94 в Ростовской области. Сейчас компания строит на Кубани порядка 40 АЗС, большая часть из них будет оснащена автомойками и мини-маркетами.

«Роснефть» на данный момент компании принадлежит 700 АЗС по территории России. В ближайшее время планируется увеличение сети до 1000 АЗС, на что будет выделено 700 млн. долларов. Основной Упор при строительстве будет делаться на те регионы, где Роснефть уже имеет конкурентное преимущество — свои нефтеперерабатывающие заводы и сети АЗС, приоритетными регионами для компании в этом плане, являются Дальний Восток и Юг России.

### **Обзор рынка производителей и поставщиков АЗС**

В последние годы рынок АЗС в целом и рынок контейнерных АЗС в частности переживает сложный период. Спрос на АЗС в России увеличивается\*, но зачастую, в погоне за дешевой покупателем выходят на недобросовестных "производителей".

Такие компании пытаются скупить старые АЗС, зачастую под предлогом вывоза металлолома (по соответствующей цене) и, сделав косметический ремонт продать, выдав их за новые. Цена в таком случае остаётся низкой, и перепродавцы имеют серьезные "бумажные" аргументы на тендерах, но качество и соответствие НДТ (нормативно-технической документации) оставляют желать лучшего. Даже если вам вообще удастся теоретически использовать такую АЗС, инспектирующие органы не разрешат запустить в эксплуатацию подобную самоделку.

Есть также вариант, когда продавец, пользуясь технической неосведомленностью покупателя, предоставляет недостоверную информацию о товаре. Например, выдаёт одностенную АЗС за двустенную, а ведь разница огромная, и одностенную АЗС нельзя использовать в городской черте согласно действующему законодательству. Сравните металлоемкость и комплектацию изделий (одностенная АЗС и двустенная) и поймете, почему двустенная стоит дороже и почему фантазерам выгодно выдавать желаемое за действительное.

На рынке АЗС России есть и такие компании, которые маскируются под известные бренды, незаконно используя имя производителя.

На рынке АЗС России имеются также предложения по АЗС иностранного производства (в основном хорватского), но проблема в том, что у иностранных производителей требования и нормы другие, и для российских условий они не подходят. (Это отметят любые надзорные органы при проверке).



Таким образом, на рынке России остаётся считанное число добросовестных производителей и продавцов контейнерных АЗС.

**Автозаправочная станция (АЗС)** предназначена для обеспечения потребителей нефтепродуктами. На АЗС осуществляются следующие технологические процессы:

- прием,
- хранение, выдача (отпуск),
- учет количества нефтепродуктов.

Дополнительно на АЗС реализуют смазки, специальные жидкости, запасные части к автомобилям и другим транспортным средствам, а также оказываются услуги владельцам и пассажирам транспортных средств.

### **Виды АЗС**

Блочная автозаправочная станция - АЗС, технологическая система которой предназначена для заправки транспортных средств только жидким моторным топливом и характеризуется подземным расположением резервуаров и размещением ТРК над блоком хранения топлива, выполненным как единое заводское изделие.

Модульная автозаправочная станция - АЗС, технологическая система которой предназначена для заправки транспортных средств только жидким моторным топливом и характеризуется надземным расположением резервуаров и разнесением ТРК и контейнера хранения топлива, выполненного как единое заводское изделие.

Контейнерная автозаправочная станция - АЗС, технологическая система которой предназначена для заправки транспортных средств только жидким моторным топливом и характеризуется надземным расположением резервуаров и размещением ТРК в контейнере хранения топлива, выполненном как единое заводское изделие.

Передвижная автозаправочная станция жидкого моторного топлива (ПАЗС) - АЗС, предназначенная для розничной продажи только жидкого моторного топлива, технологическая система которой установлена на автомобильном шасси, прицепе или полуприцепе и выполнена как единое заводское изделие.

Автомобильная газонаполнительная компрессорная станция (АГНКС) - АЗС, технологическая система которой предназначена только для заправки баллонов топливной системы грузовых, специальных и легковых транспортных средств сжатым природным газом (далее - СУГ).

Автомобильная газозаправочная станция (АГЗС) - АЗС, технологическая система которой предназначена только для заправки баллонов топливной системы грузовых, специальных и легковых транспортных средств сжиженным углеводородным газом.

Передвижная автомобильная газозаправочная станция (ПАГЗС) - АЗС, технологическая система которой характеризуется наличием совмещенного блока транспортировки и хранения сжиженного углеводородного газа, выполненного как единое заводское изделие, и конструкцией, не предусматривающей наполнение резервуаров указанного блока топливом на территории АГЗС.

Передвижная автомобильная газонаполнительная станция - АЗС, технологическая система которой предназначена только для заправки баллонов топливной системы грузовых, специальных и легковых транспортных средств компримированным природным газом, характеризуется наличием совмещенного блока транспортировки и хранения компримированного природного газа, выполненного как единое заводское изделие, и конструкцией, не предусматривающей наполнение сосудов указанного блока топливом на территории этой АЗС.

Многотопливная автозаправочная станция - АЗС, на территории которой предусмотрена заправка транспортных средств двумя или тремя видами топлива, среди которых допускается жидкое моторное топливо (бензин и дизельное топливо), сжиженный углеводородный газ (сжиженный пропан-бутан) и сжатый природный газ

Доставка нефтепродуктов на АЗС может осуществляться автомобильным, железнодорожным, трубопроводным или водным транспортом.

Нерасфасованные нефтепродукты отпускаются в баки автотранспортных средств и тару потребителей исключительно через топливо- и маслораздаточные колонки.

Анализ рынка продаж Комплексов АЗС в Свердловской области на Федеральных трассах выявил несколько сопоставимых объектов. Объем предложений представлен в таблице ниже:

Таблица 14

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Наименование/ вид площади	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС
Функциональное назначение	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	Контейнерная АЗС	Контейнерная АЗС	стационарная АЗС	Контейнерная АЗС	АЗС
Адрес объекта	Свердловская обл., г. Лесной	Свердловская обл., г. Каменск-Уральский	Свердловская обл., Верхние Серьги	Федеральная трасса Екатеринбург-Курган	Федеральная трасса М7 Екатеринбург-Пермь, 20 км. от г. Красноуфимска на въезде в р.п. Ачит	Свердловская обл., Талицкий р-н, 219-й км федеральной трассы Екатеринбург-Тюмень	Свердловская обл., г. Нижний Тагил, Черноисточинское шоссе, 84	Свердловская обл., 32 км. К.Уральский	Свердловская обл., 29 км. Полевской трассы	Свердловская обл., г. Асбест	Свердловская обл., п. Рефтинский	Свердловская обл., 47 км. Автодороги Екатеринбург-Москва
Вид сделки	купля-продажа	купля-продажа	купля-продажа	купля-продажа	купля-продажа	купля-продажа	купля-продажа	купля-продажа	купля-продажа	купля-продажа	купля-продажа	купля-продажа
Месяц предложения	март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.
Стоимость предложения, руб.	<b>25000000</b>	<b>4 500 000,00</b>	<b>7 500 000,00</b>	<b>22000000</b>	<b>1266000</b>	<b>15000000</b>	<b>10000000</b>	<b>5000000</b>	<b>5000000</b>	<b>10000000</b>	<b>5000000</b>	<b>47000000</b>
Источник информации	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> , Частное объявление, тел. 8-912-619-82-84	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> , Частное объявление, тел. 8-922-181-13-17	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> , Частное объявление, тел. 8-343-201-11-11	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> , Частное объявление, тел. 8-912-288-88-33	<a href="http://businessforsale.ru/dejstvuyushaya-azs-for-sale.aspx">http://businessforsale.ru/dejstvuyushaya-azs-for-sale.aspx</a>	<a href="http://www.unibo.ru/m264189/prodaetsya-azs.htm">http://www.unibo.ru/m264189/prodaetsya-azs.htm</a> , тел. 8-90240-99929	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> , Частное объявление, тел. 8-900-201-30-47	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> , АН ГК "Новосел", тел. 8-343-201-11-11, информация из телефонных переговоров				
Краткое описание объекта-аналога	на основной магистрали, земельный участок - 3417 кв.м производственного назначения в собственности	на основной магистрали, земельный участок - 10000 кв.м производственного назначения в собственности	на основной магистрали, земельный участок - 1800 кв.м производственного назначения в собственности	расположена на федеральной трассе, земельный участок - 6000 кв.м производственного назначения в собственности	расположена на федеральной трассе, земельный участок - 1800 кв.м в собственности	расположена на федеральной трассе, земельный участок - 5000 кв.м в собственности	расположена на основной магистрали, земельный участок - под использование АЗС в собственности	расположена на основной магистрали	расположена на основной магистрали	расположена на основной магистрали	расположена на основной магистрали	расположена на основной магистрали
Площадь земельного участка, кв.м.	<b>3417</b>	<b>10000</b>	<b>1800</b>	<b>15000</b>	<b>1800</b>	<b>5000</b>						
Площадь операторской, кв.м.		35	21	100	32	61,9	14,5		10	55,6		
ТРК, кол-во шт.		4	4	4	3	5		3	3	4	2	
Топливные резервуары, кол-во шт.		4	4	4	3	5		3	3	4	2	
Физический износ, %	35%	45%	30%	25%	45%	35%	35%					
Цена, руб.	<b>25 000 000,00</b>	<b>4 500 000,00</b>	<b>7 500 000,00</b>	<b>22 000 000,00</b>	<b>1 266 000,00</b>	<b>15 000 000,00</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>47 000 000,00</b>

Физический износ объектов был установлен исходя из результатов интервьюирования представителей собственников.

Проанализировав характеристики вышеуказанных объектов: архитектурно-планировочные решения, площадь строений, площадь земельного участка, состояние и использование, наличие ТРК и резервуаров, Оценщик пришел к выводу, что объекту оценки они могут служить аналогами только объекты: №2,3,5. Далее, в расчетах (в сравнительном подходе) будет использована именно эта информация.

#### 5.2.4. АНАЛИЗ РЫНКА СТЕЛ ДЛЯ АЗС

**Рекламная стена** - это отдельностоящая рекламная конструкция, которая может быть как световой так и не световой. Очень часто **стела** используется для идентификации автосалонов, торговых центров, производственных предприятий, коттеджных поселков и т.д. Размещаются **рекламные стеллы** вдоль автомагистралей или на внутренних территориях.

**Пилон** - один из важных элементов рекламного оформления и обычно располагается при въезде на объект или вдоль дороги, выполняя роль указателя. Рекламные **пилоны** на внутренней территории помогают ориентироваться. Они могут быть как монолитными рекламными конструкциями, так и на отдельных ногах или подставках.

Использование стел и пилонов в рекламном оформлении помогает добиться внешней или внутренней индивидуальности объекта, привлечь дополнительных клиентов, облегчить узнаваемость торговой фирмы.

Современные конструкции улучшают имидж компании и поднимают показатель лояльности в среде высокой конкурентной борьбы. Наличие больших рекламных конструкций говорит о серьезности и стабильности предприятия.



#### **Технические характеристики.**

В основании **рекламной стеллы** находится мощный металлический каркас, который устанавливается на специально подготовленный фундамент. Эта силовая конструкция и несет все основные нагрузки (ветровые и прочностные). Современный вид придаётся с помощью облицовки композитным материалом Дибонд, Алюкобонд, алюминиевыми панелями. В качестве рекламных элементов используются вывески световые короба, лайтбоксы, объемные буквы с неоновой подсветкой, формованные логотипы, буквы из нержавеющей стали, объемные рекламные конструкции. Для подсветки используются разнообразные источники света - люминесцентные лампы, светодиоды, неон, металлогалогеновые прожектора. Обычно изготавливаются двухсторонние конструкции. Однако по желанию заказчика можно произвести пилон практически любой формы, а также с 3 или 4-мя рекламными полями. **Пилоны** могут быть комбинированные и сочетать в себе рекламные конструкции разной геометрической формы. Фундамент или постамент, на котором всё располагается - железобетонный, заглубляется в грунт или расположен открыто с декоративной отделкой по периметру.

#### **Виды рекламных стел и пилонов**

**1. Стела при въезде в город** или любой населенный пункт - это большая монументальная конструкция с обозначением названия города и символики в виде герба или логотипа. Чаще всего они достались нам в наследство от старых времен. Сделаны они из бетона и металла. Внешне выглядят, зачастую, убого и требуют капитального обновления. В последнее время стала заметна тенденция обновления этих конструкций, т.е. замена на более современные и красивые. Разработкой дизайна занимаются профессиональные дизайн студии и очень часто им удастся создать действительно уникальный **рекламный образ** посредством стелы. Например в Москве происходит замена больших стел (стелл) на въездах в город. На них располагаются гербы и схемы соответствующих районов. Технологии производства таких стел кардинально отличаются своей новизной. Применяются современные

**2. Рекламная стена для торговых комплексов** - это мощная рекламная конструкция высотой от 10 до 30 метров, представляющая собой столб, на котором размещены отдельные световые короба с рекламой арендаторов. Наверху размещается большой световой логотип торгового комплекса. Места размещения выбираются в непосредственной близости от зданий или строений с учётом максимальной видимости для покупателей. Они могут быть одно, двух и трёхсторонней и сочетать различные технологии рекламного производства, такие как - световые короба, отдельные световые буквы, неоновая реклама, обшивка композитным материалом Дибонд. При монтаже отливают бетонный фундамент или делают фундамент на сваях. Монтажные работы ведутся с использованием специальной техники.

**3. Стела для автосалона** предназначена для идентификации автодилера по марке продаваемых автомобилей. В качестве информации используется фирменный логотип, который изготавливается методом вакуумной формовки, и название предприятия. Внешний вид, места расположения информации, типоразмеры, используемые материалы уже утверждены представительствами зарубежных концернов и одинаковы для всех салонов. Все **технологии производства** прописаны в специальных изданиях по оформлению дилерских центров - брендбуках. Там же чётко прописаны и места расположения этих **стел (стелл)**. Изготовление единичной продукции имеет высокую себестоимость, в которую входит подготовка проектной документации, технологическая проработка и проведение дополнительных работ, например, изготовление вывескок или пресс форм для вакуумной формовки.

**4. Рекламные стелы для бизнес центров** служат для отображения названий фирм расположенных в данном здании и чем-то напоминают **стелы (стеллы)** торговых комплексов, однако имеют более меньшие размеры. Эти **рекламные конструкции** имеют индивидуальный дизайн и должны архитектурно вписываться в существующий стиль здания. Заказчик должен заранее побеспокоиться о месте для данной конструкции, чтобы она находилась максимально близко от входа и помогала посетителям ориентироваться и находить нужную фирму.

**5. Стела для автозаправки** основной информационный элемент АЗС. Рекламные стелы служат для указания цен на топливо, наличия дополнительных услуг и наименование автозаправочного комплекса. Информация имеет возможность быстрой замены с помощью применения светодиодных табло или цифровых сменных сегментов. Такие информационные конструкции располагаются перпендикулярно дороге и имеют две рабочих стороны габаритными размерами 6х1,6 метра.

**6. Пилоны указатели размещают** вдоль основных и дополнительных дорожных магистралей и применяют для навигации и помощи в поиске нужного объекта. Чаще всего они используются для указания направления движения к коттеджным поселкам, предприятиям, заводам и т.д.

**7. Уличные пилоны** - элегантные конструкции, которые лаконично вписываются в городскую архитектуру и используются для проведения рекламных компаний. Наиболее часто используются плоские, прямоугольные и с выпуклыми стеклянными поверхностями, за которыми располагается изображение. Изображение может быть статично, как в обычных сити форматах, так и меняться как в роллерах и призабордах. Они располагаются непосредственно на углубленном фундаменте или на постаменте или ноге. Такие изделия, в основном, серийные, так как в них надо точно проработать все узлы, места сопряжений, способы быстрой замены изображений. **Производство таких пилонов** это достаточно сложный процесс, требующий наличие специального оборудования.

**8. Интерьерные пилоны.** Используются в торговых комплексах и офисах для облегчения *внутренней навигации и рекламы в проходах*. Бывают как стационарные, с размещенными на них схемами объектов торгового комплекса, так и переносные, с возможностью размещения в любом месте. Применение компьютерных технологий позволяет наглядно представлять всю необходимую информацию.



### **Изготовление рекламной стелы, пилоны.**

#### **1. Определение параметров будущей конструкции.**

Надо определиться с визуальным изображением и габаритными размерами (это существенно облегчает первоначальный просчет конструкции). Если у вас нет дизайн проекта, то необходимо, хотя бы, описать то, что вы хотите или сказать хочу сделать как... например у фирмы А.

## 2. Использование профессиональных дизайн студий.

Если вы не представляете, что хотите, то надо обратиться в дизайн студию для разработки и визуализации необходимой вам **рекламной конструкции**. Дизайн студии бывают разные. Но в любом случае если вы действительно хотите получить *эксклюзивный и профессиональный дизайн*, то за это надо платить. Стоимость может колебаться от 10 000 рублей и выше в зависимости от сложности работ.

## 3. Организация получения разрешительной документации

Если ваша **стела (стелла)** или **пилон** находятся в Москве, то без получения соответствующих разрешений устанавливать *конструкцию* нельзя. Штрафы могут достигать официально 150 000 рублей в сутки или как договоритесь.

## 4. Поиск фирмы регистратора.

Для начала надо получить разрешение архитектора. Я бы порекомендовал обращаться в фирмы, которые занимаются регистрацией (смотрите [полезные ссылки](#)). Они этим занимаются постоянно и накопили огромный опыт решения всевозможных проблем. Также они проконсультируют о необходимых документах, которые необходимо собрать, и платежах.

## 5. Разработка инженерных проектов.

Далее необходимо сделать *проекты конструкции* с расчетами ветровых и прочностных нагрузок, расчет фундамента конструкции и электрический проект. Это необходимо делать независимо от города размещения. В *Москве* эти документы дополнительно проверяются соответствующими организациями и в случае точности расчетов, выдаётся заключение о прохождении экспертизы. Ориентировочная стоимость от 50 000 рублей.

## 6. Заказ дополнительных обследований (если необходимо).

Для больших конструкций требуется заключение геологии о грунтах расположенных под вашей конструкции. Это влияет на расчёт фундамента.

## 7. Расчёт стоимости изготовления и заказ.

Далее на основании всех проектов делается точный расчет стоимости стелы (стеллы). И, в случае, обоюдной договоренности конструкцию можно запускать в производство и, по готовности, осуществлять монтаж.

## 8. Проверка готового изделия.



## Стоимость рекламных стел

Так как продукция стел изготавливается на заказ, то цены устанавливаются из переговоров и консультаций с продавцами-консультантами. На окончательную стоимость влияют множество факторов, таких как используемые материалы, способ нанесения изображения, тип подсветки. Для получения полной стоимости проекта надо помнить о затратах на проектные работы, регистрацию. Стоимость монтажных и электромонтажных работ определяется только после предварительного обследования, а в некоторых случаях после составления проектной документации.

Ниже представлено ценовое предложение Компании PRO-R; [http://pro-r.ru/site/entry/stoimost\\_reklamnyh\\_stell/](http://pro-r.ru/site/entry/stoimost_reklamnyh_stell/):



### **Двусторонняя не световая стена.**

В основе стены – объемная сварная металлическая рама. В лицевых информационных поверхностях композитный материал типа «Дибонд» толщиной 3 мм цвета RAL 9006.. Изображение изготовлено методом аппликации или полноцветной печати.

**Стоимость изготовления - от 22 500 руб. за 1 м. высоты**

### **Двусторонняя световая стена с прорезными буквами**

В основе стены – объемная сварная металлическая рама. В лицевых информационных поверхностях композитный материал типа «Дибонд» толщиной 3 мм цвета RAL 9006.. Изображение изготовлено методом фрезеровки лицевых панелей под которые подложен лист из акрилового стекла 3мм. Цветовое решение достигается путём закатки акриловых листов translucentными виниловыми плёнками. Внутренний подсвет осуществляется световым оборудованием «Philips».

**Стоимость изготовления - от 33 000 руб. за 1 м. высоты**

### **Двусторонняя световая стена с радиусными лицевыми поверхностями и размерами**

В основе стены – объемная сварная металлическая рама. В выпуклых информационных поверхностях композитный материал типа «Дибонд» толщиной 3 мм цвета RAL 9006.. Изображение изготовлено методом фрезеровки из акрилового стекла 20мм и вставлено в прорези Дибонда и выступает на 15мм. Внутренний подсвет осуществляется световым оборудованием «Philips».

**Стоимость изготовления - от 37 500 руб. за 1 м. высоты**

### **Двусторонняя световая стена с формованными элементами**

В основе стены – объемная сварная металлическая рама. В лицевых информационных поверхностях композитный материал типа «Дибонд» толщиной 3 мм цвета RAL 9006.. Изображение изготовлено методом вакуумной формовки и вставлено в отфрезерованные пазы лицевых панелей. Внутренний подсвет осуществляется световым оборудованием «Philips».

**Стоимость изготовления - от 49 000 руб. за 1 м. высоты**

### **Двусторонний световой интерьерный пилон размерами**

В основе рекламного пилон – плоская металлическая рама, обрамленная специальным алюминиевым профилем, окрашенным методом порошкового напыления. Нижняя часть изготавливается из ДСП 16мм с обрамлением декоративной кромкой. Лицевые поверхности – светорассеивающее оргстекло 3мм с нанесением полноцветной печати с разрешением 1440 точек. Верхняя крышка ПВХ

**Стоимость изготовления - от 9 000 руб. за 1 м. высоты**

## **6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **6.1. Описание алгоритма анализа**

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при непрременном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

**Юридическая правомочность**, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

**Физическая возможность** (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

**Финансовая целесообразность** (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех юридически допустимых, физически осуществимых, финансово приемлемых и максимально продуктивных имеет своим результатом повышение рыночной стоимости объекта, сведение до минимума расходов и максимальное увеличение доходов собственника при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Процедура анализа подразумевает рассмотрение наилучшего и наиболее эффективного использования в двух вариантах: участка земли как свободного и участка земли с существующими улучшениями. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка с улучшениями выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем критериям:

1. быть законодательно разрешенным;
2. быть физически осуществимым;
3. быть экономически целесообразным и финансово осуществимым;
4. иметь максимальную продуктивность.

Максимально продуктивный вариант выбирается из перечня законодательно разрешенных, физически осуществимых, экономически целесообразных и финансово осуществимых вариантов по критерию чистой текущей стоимости (NPV).

## **6.2. ОТБОР ВАРИАНТОВ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

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

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ ННЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа ННЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

### ***Отбор вариантов функционального использования***

Таким образом, наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправдано, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Эксплуатация имущества, неразрешенная законом или физически невозможная, не может рассматриваться как наиболее эффективная. Но даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования требуются разумные соображения о вероятном использовании.

То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

**ВЫВОД:** Так как назначение у земельного участка объекта оценки – под эксплуатацию АЗС, то в связи с этим фактом наилучшее экономическое использование объекта оценки - это его текущее использование – в качестве автозаправочной станции.

## 7. ОЦЕНКА ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью воспроизводства (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное устаревание, внешнее устаревание.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

В рамках **нормативного метода** используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

В основе **стоимостного метода** лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их стоимости воспроизводства (замещения) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Принимая во внимание способ расчета стоимости замещения помещения без учета износа, используемый в настоящем Отчете, очевидно, что наиболее целесообразно использовать для определения физического износа нормативный метод.

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$\Phi И = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi И_i \times d_i}{100}$$

, где:

ΦИ – физический износ объекта, %;

ΦИ<sub>i</sub> – физический износ i-ого конструктивного элемента, %;

d<sub>i</sub> – удельный вес i-ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %.

### Примечание:

*Обследование сооружений – сфера деятельности специалистов, имеющих соответствующие лицензии. Для оценщиков необходимо знание основных положений по обследованию конструкций, методов анализа их состояния, правильное использование результатов технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта.*

**Метод срока жизни** основан на показателях эффективного возраста<sup>48</sup> и срока экономической жизни<sup>49</sup> объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

Таблица 15

		Год ввода в эксплуатацию	Хронологический возраст, лет	Нормативный срок жизни объекта, лет	Источник информации	Физический износ (в соответствии с методом срока жизни) %
1	Здание операторской (литера 1)	2006	8	80	Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и покрытий ( <a href="http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt">http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt</a> ) <a href="http://stroy-server.ru/notes/klassifikatsiya-zhilykh-">http://stroy-server.ru/notes/klassifikatsiya-zhilykh-</a>	10,00%

<sup>48</sup> Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта

<sup>49</sup> Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта

					zdanii-v-zavisimosti-ot-materiala-sten-i-perekrytii	
2	Открытая площадка (литера 1а)	2006	8	50	"Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	16,00%
5	Открытая площадка (литера 3)	2006	8	31	"Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	25,81%

#### **Расчет физического износа экспертным методом в соответствии со шкалой физического износа:**

Физический износ отдельных конструкций определялся путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

– Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.

По конструктивным элементам, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Определенное представление о соотношении технического состояния объектов и величины физических износов дает следующая таблица.

**Таблица 16**

Физический износ	Состояние несменяемых конструкций	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20% отличное	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40% хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60% удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80% неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100% аварийное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам и простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметны прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Физический износ объектов оценки определен на основании данных Акта осмотра от 27.03.2014г. и переговоров с Заказчиком в соответствии со шкалой физического износа:

**Таблица 17**

		Техническое состояние на основании Акта осмотра от 27.03.2014г. и переговоров с Заказчиком в соответствии со шкалой физического износа, %	Физический износ (экспертный метод) на основании Акта осмотра от 27.03.2014г. и переговоров с Заказчиком в соответствии со шкалой физического износа, %
1	Здание операторской (литера 1)	отличное	15%
2	Открытая площадка (литера 1а)	отличное	15%
3	Основное строение (литера 2)	отличное	15%
4	Сооружение - топливный резервуар. Люк - 4шт. (литера I.II.III.IV)	хорошее	25%
5	Открытая площадка (литера 3)	хорошее	25%
6	Заправочный островок под навесом (литера 4)	хорошее	25%
7	Сооружение - топливо-раздаточная колонка (литера VI, VII)	удовлетворительное	40%
8	Дренажная система (литера 5)	хорошее	30%

9	Сооружение - стелла (литера б)	хорошее	20%
10	Сооружение - аварийный сливной резервуар Люк (литера V)	хорошее	35%
11	Сооружение - пожарный резервуар Люк (литера VIII)	хорошее	35%

### Расчет физического износа в соответствии с ВСН 53-86(р)

Степень сохранности определена как сумма удельных весов сохранившихся конструктивных элементов. Разбивка по удельным весам произведена на основании справочника оценщика «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» 2011, код аналога сз.11.021и сз.19.074.

Расчет физического износа в соответствии с ВСН 53-86(р) представлен в таблицах ниже:

**Таблица 18**

№п/п	1					
Наименование объекта	Здание операторской (литера 1)					
Адрес	Свердловская область, Пригородный район, с. Покровское, 50 км к югу от автодороги Нижний Тагил-Нижняя Салда					
Конструктивный элемент	Тип конструкций	Описание технического состояния	Удельный вес элементов	Фактическое наличие	Износ элемента	Износ здания
Фундамент	железобетонный ленточный	Мелкие трещины в цоколе	15%	100%	10%	1,50%
Стены	блоки полистиролбетон. Оштукатурено, окрашено	Мелкие трещины в перемычках и под оконными проемами	12%	100%	10%	1,20%
Перегородки	гипсокартон	мелкие трещины на поверхности и в перемычках	6%	100%	10%	0,60%
Перекрытия	деревянное утепленное	Мелкие трещины в местах сопряжения балок	13%	100%	15%	1,95%
Кровля	металлический профлист	Ослабление крепления отдельных листов	3%	100%	15%	0,45%
Полы	дошчатые, линолеум	материал пола местами истерт	4%	100%	20%	0,80%
Окна	одинарные глухие	Мелкие царапины, загрязнения	3%	100%	20%	0,60%
Двери	простые	Мелкие царапины, коробки местами повреждены	3%	100%	20%	0,60%
Отделка	улучшенная, потолок, стены - гипсокартон, оштукатурено, окрашено; пол - линолеум	Мелкие царапины, загрязнения	4%	100%	25%	1,00%
Коммунальные услуги	электричество, отопление, телефон, сигнализация	повреждения, потеря эластичности изоляции проводов	21%	100%	25%	5,25%
Прочие работы	отмостки-бетонные	Мелкие трещины, стертость	16%	100%	30%	4,80%
<b>Физический износ, %</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>		<b>18,75%</b>
Степень сохранности, %						100%
Степень готовности, %						100%
<b>Физический износ с учетом степени готовности, %</b>						<b>18,75%</b>

Таким образом, физический износ объекта оценки в соответствии с ВСН 53-86(р) равен: **18,75%**.

**Таблица 19**

№п/п	3					
Наименование объекта	Основное строение (литера 2)					
Адрес	Свердловская область, Пригородный район, с. Покровское, 50 км к югу от автодороги Нижний Тагил-Нижняя Салда					
Конструктивный элемент	Тип конструкций	Описание технического состояния	Удельный вес элементов	Фактическое наличие	Износ элемента	Износ здания
Фундамент	бетонный	Мелкие трещины в цоколе	30,02%	100%	15%	4,50%
Стены	металлический сайдинг	Ржавчина на поверхности	48,33%	100%	20%	9,67%
Кровля	металлическая	Ослабление крепления отдельных листов, ржавчина на поверхности	0,90%	100%	20%	0,18%
Полы	-	повреждения верхнего покрытия	9,50%	100%	50%	4,75%

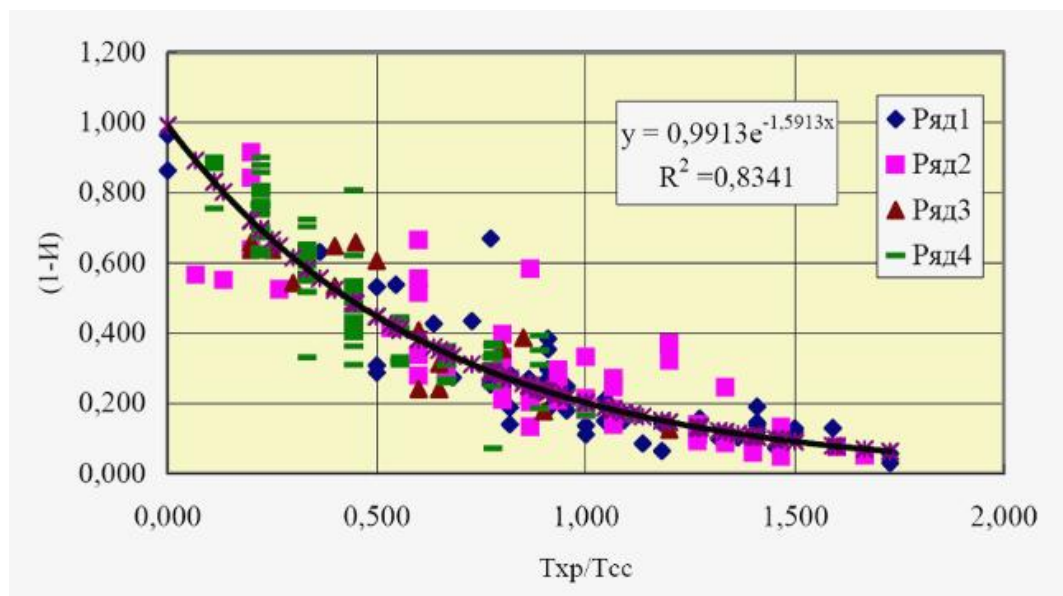
Окна	металлические	Местами коррозия деталей дверных полотен и коробки местами	7,17%	100%	20%	1,43%
Двери						
Коммунальные услуги	электричество	повреждения, следы ремонтов, потеря эластичности изоляции проводов	3,07%	100%	25%	0,77%
Прочие работы	отмостки бетонированные	Мелкие трещины, стертость	0,01%	100%	25%	0,003%
<b>Физический износ, %</b>			<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>		<b>21,30%</b>
Степень сохранности, %						100,0%
Степень готовности, %						100,0%
<b>Физический износ с учетом степени готовности, %</b>						<b>21,30%</b>

Таким образом, физический износ объекта оценки в соответствии с ВСН 53-86(р) равен: **21,30%**.

#### Расчет износа модифицированным методом срока жизни<sup>50</sup>

Формула расчета получена на основании статистической обработки динамических рядов обесценения разных групп оборудования с возрастом. Ниже на рисунке показаны статистические данные по обесцениванию с возрастом таких различных групп машин, оборудования и транспортных средств как сухогрузные теплоходы, термопластавтоматы, печатные машины и автомобили.

**Рисунок 7**



Предложенная методика предполагает расчет износа по следующей формуле:

**Формула 8**

$$И = 1 - e^{-1,6 * (T_{хр} / T_{сс})}$$

где И- износ;

Tхр- хронологический возраст;

Tсс- нормативный срок службы.

Нормативный срок жизни объектов прочего имущества определен в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22.10.1990 г. №1072 (О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР", а также на основании информации, предоставленной фирмами-производителями, экспертными организациями и т.п.

Расчет физического износа объектов имущества с применением модифицированного метода срока жизни представлен в таблице ниже:

**Таблица 20**

	Год ввода	Фактический срок	Нормативный	Источник информации	Физический износ
--	-----------	------------------	-------------	---------------------	------------------

<sup>50</sup> Разработчики методики В.Ю.Рослов, А.И. Мышанов Институт Профессиональной оценки

		в экспл уатац ию	службы, лет	срок жизни объекта , лет		(модифициро ванный метод срока жизни), %
4	Сооружение - топливный резервуар. Люк - 4шт. (литера I. II. III. IV)	2006	8	35	"Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	30,63%
7	Сооружение - топливо-раздаточная колонка (литера VI, VII)	2006	8	20	"Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	47,27%
8	Дренажная система (литера 5)	2006	8	36	"Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	29,92%
10	Сооружение - аварийный сливной резервуар Люк (литера V)	2006	8	27	"Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	37,75%
11	Сооружение - пожарный резервуар Люк (литера VIII)	2006	8	27	"Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	37,75%

Итоги расчета физического износа сведены в общую таблицу ниже:

**Таблица 21**

		Физический износ (модифицирован ный метод срока жизни), %	Физический износ (экспертный метод) %	Физический износ (в соответствии с ВСН 53- 86(р) %	Физический износ (в соответствии с методом срока жизни) %	Итоги расчета физического износа объекта оценки –среднее значение, %
1	Здание операторской (литера 1)	-	15%	18,75%	10,00%	14,58%
2	Открытая площадка (литера 1а)	-	15%	-	16,00%	15,50%
3	Основное строение (литера 2)	-	15%	21,30%	-	18,15%
4	Сооружение - топливный резервуар. Люк - 4шт. (литера I. II. III. IV)	30,63%	25%	-	-	27,81%
5	Открытая площадка (литера 3)	-	25%	-	25,81%	25,40%
6	Заправочный островок под навесом (литера 4)	-	25%	-	-	25,00%
7	Сооружение - топливо-раздаточная колонка (литера VI, VII)	47,27%	40%	-	-	43,64%
8	Дренажная система (литера 5)	29,92%	30%	-	-	29,96%
9	Сооружение - стелла (литера 6)	-	20%	-	-	20,00%
10	Сооружение - аварийный сливной резервуар Люк (литера V)	37,75%	35%	-	-	36,38%
11	Сооружение - пожарный резервуар Люк (литера VIII)	37,75%	35%	-	-	36,38%

**Расчет физического износа Комплекса АЗС, как целого объекта:**

Разбивка по удельным весам Справочного показателя по объектам аналогам произведена на основании справочника оценщика «Складские здания и сооружения. Промышленные здания. Магистральные сети и транспорт. Крупные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» в Гл. 8.1.2.

Расчет физического износа Комплекса АЗС, как целого объекта представлен в таблице ниже:

**Таблица 22**

		Справочный показатель по объектам аналогам, см. Расчет в Гл. 8.1.2	Удельный вес элементов	Фактически е наличие	Износ элемента	Износ
1	Здание операторской (литера 1)	4735,85	0,84%	100,00%	14,58%	0,12%
2	Открытая площадка (литера 1а)	819,40	0,15%	100,00%	15,50%	0,02%
3	Основное строение (литера 2)	1 777,45	0,32%	100,00%	18,15%	0,06%
4	Сооружение - топливный резервуар. Люк - 4шт. (литера I. II. III. IV)	19 090,00	3,39%	100,00%	27,81%	0,94%
5	Открытая площадка (литера 3)	983,30	0,17%	100,00%	25,40%	0,04%
6	Заправочный островок под навесом (литера 4)	2 349,60	0,42%	100,00%	25,00%	0,10%
7	Сооружение - топливо-раздаточная колонка (литера VI, VII)	384 827,00	68,27%	100,00%	43,64%	29,79%
8	Дренажная система (литера 5)	2164,30	0,38%	100,00%	29,96%	0,12%
9	Сооружение - стелла (литера 6)	115670,11	20,52%	100,00%	20,00%	4,10%

10	Сооружение - аварийный сливной резервуар Люк (литера V)	19 207,00	3,41%	100,00%	36,38%	1,24%
11	Сооружение - пожарный резервуар Люк (литера VIII)	12 071,00	2,14%	100,00%	36,38%	0,78%
	<b>Итого:</b>	563695,00	100%	100%		37,3%
	Степень сохранности, %					100%
	Степень готовности, %					100%
	<b>Физический износ с учетом степени готовности, %</b>					<b>37,3%</b>

Таким образом, физический износ Комплекса АЗС равен: **37,3%**.

**Функциональное устаревание** - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Принимая во внимание вышеизложенное, функциональное устаревание объектов имущества, принимается равным 0.

**Внешнее устаревание** - Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный тип недвижимого имущества, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникации и др.

Существуют два метода оценки экономического (внешнего) устаревания:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

По мнению Оценщика у оцениваемого объекта Внешнее устаревание отсутствует.

## 8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа+ стоимость земельного участка (определенный объем прав).

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости воспроизводства (замещения) объекта.
2. Определение величины совокупного износа.
3. Уменьшение стоимости воспроизводства (замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости недвижимого имущества.

Рыночная стоимость рассчитывается по формуле 1 настоящего отчета.

#### 8.1.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

На первом этапе расчета необходимо определить рыночную стоимость права собственности на земельный участок.

Для расчета рыночной стоимости земельного участка был использован **метод сравнения продаж**.

##### 8.1.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи сопоставимых объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки



непосредственно связана с ценой продажи сопоставимых объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости были предприняты сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений продаж сопоставимых объектов, определение их физических характеристик.

### 8.1.1.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Выбор объектов-аналогов был осуществлен согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития №256 от 20 июля 2007 г. Согласно данному стандарту: аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В виду того, что Оценщики в период оценки не выявили сделок купли-продажи идентичных объектов, то в качестве объектов-аналогов использовались цены предложений к продаже, схожие по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемыми объектами.

Отбор сопоставимых объектов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту рынка, целевое назначение, разрешенное использование, транспортная доступность, рельеф, площадь.

### 8.1.1.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И КАЖДОГО ОБЪЕКТА АНАЛОГА ПО ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ

Ниже в таблице представлены объекты-аналоги условно-сходные по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемыми объектами.

Ниже представлена сравнительная характеристика объектов-аналогов и объекта оценки.

Таблица 23

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	Вид недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Адрес	Свердловская область, Пригородный район, с. Покровское, 50 км к югу от автодороги Нижний Тагил- Нижняя Салда	Свердловская область, г. Екатеринбург, на восток от с. Горный Щит, поворот на Шабры с Полевского тракта	Свердловская область, г. Екатеринбург, на восток от с. Горный Щит, поворот на Шабры с Полевского тракта	Свердловская область, г. Екатеринбург, на восток от с. Горный Щит, поворот на Шабры с Полевского тракта
4	Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - под эксплуатацию автозаправочной станции	под производственный придорожный сервис	под производственный придорожный сервис	под производственный придорожный сервис
6	Описание земельного участка/строения	Земельный участок с расположенными на нем АЗС. Ближайшее окружение: рядом расположена поризводственно-складская недвижимость, жилой сектор	Незастроенный земельный участок под производственный придорожный сервис в 70-и метрах от трассы. Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость, поля	Незастроенный земельный участок под производственный придорожный сервис в 70-и метрах от трассы. Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость, поля	Незастроенный земельный участок под производственный придорожный сервис в 70-и метрах от трассы. Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость, поля
7	<b>Цена, руб.</b>		<b>7 894 800</b>	<b>3 800 000</b>	<b>3 100 000</b>
8	Застроенный/незастроенный	нет	нет	нет	нет
9	Рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
	Окружение				
10	Транспортная доступность	высокая	высокая	высокая	высокая
11	Коммуникации	электричество, теплоснабжение	трасса теплоснабжения проходит через участок, поблизости имеется э/подстанция.	по границе, поблизости имеется э/подстанция. Возможно	по границе, поблизости имеется э/подстанция. Возможно

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
				подключение к электричеству	подключение к электричеству
12	Обременения земельного участка	не установлены	не установлены	не установлены	не установлены
13	Площадь земельного участка, кв.м.	986,00	7 462	5 000	5 000
14	Вид передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
15	Дата предложения		март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.
16	Источник информации		<a href="http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniy_a_194102529">http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniy_a_194102529</a>	<a href="http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529">http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529</a>	<a href="http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529">http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529</a>
17	Контактная информация		Частное объявление, тел. 8-902-260-43-03, телефонные переговоры	Частное объявление, тел. 8-902-260-43-03, телефонные переговоры	Частное объявление, тел. 8-902-260-43-03, телефонные переговоры

### 8.1.1.4. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно вышеприведенному анализу рынка и в ходе общения с собственниками недвижимости и представителями агентств недвижимости, Оценщики установили, что основной единицей измерения является 1 кв.м. Исходя из этого, корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра сопоставимых объектов.

### 8.1.1.5. КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Цены предложений объектов аналогов скорректированы с учетом следующих поправок:

- Поправка на учет НДС;
- Поправка на уторгование;
- Поправка на передаваемые права;
- Поправка на местоположение;
- Поправка на наличие/отсутствие коммуникаций.

#### Обоснование корректировок:

##### 1. Поправка на учет НДС

Поправка на НДС для объектов-аналогов принята равной - 1, т.к. цены предложений объектов аналогов представлены без НДС (в соответствии с Налоговым Кодексом Российской Федерации операции по реализации земельных участков НДС не облагаются).

##### 2. Поправка на уторгование

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина поправки на уторгование определена в результате интервьюирования продавцов, скидка на уторгование для объектов-аналогов была определена: в размере 5% у объекта-аналога №3, 10% у объекта-аналога №2 и 20% - объекта-аналога №1.

##### 3. Поправка на передаваемые права

Поскольку в рамках отчета, в части земельного участка оценивается право собственности, то данная поправка принята равной 1.

##### 4. Поправка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Объекты-аналоги не имеют привязки к территории и расположены в Свердловской области, что и объект оценки, в связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась

### 5. Поправка на наличие/отсутствие коммуникаций

Важным ценообразующим фактором при определении рыночной стоимости земельного участка является наличие (отсутствие) коммуникаций. Отсутствие или наличие коммуникаций могут существенно влиять на рыночную стоимость объектов.

По данным анализа рынка по сегментированию земельных участков, проведенного Инвестиционно-строительным холдингом г. Москва, ул. Дубининская, дом 43, тел.: (495) 956-83-37), размер корректировки на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций может составлять приведенные в таблице ниже значения:

Таблица 24<sup>51</sup>

Наименование коммуникаций	Размер корректировки, %	Минимальное значение, %
Электричество	15-25	15
Водоснабжение	7,5-12,5	7,5
Канализация	7,5-12,5	7,5
Теплоснабжение	5-15	5

Так как у объектов-аналогов №2 и №3 коммуникации (электричество, теплоснабжение) проходят в непосредственной близости, либо по границе участка и возможно подключение, то размер корректировки для объектов-аналогов составил +15%.

### 8.1.1.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ И ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Результат расчета рыночной стоимости земельного участка общей площадью 986,00 кв.м., на котором расположен объект оценки, методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода приведен в таблице:

Таблица 25

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	Вид недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Адрес	Свердловская область, Пригородный район, с. Покровское, 50 км к югу от автодороги Нижний Тагил-Нижняя Салда	Свердловская область, г. Екатеринбург, на восток от с. Горный Щит, поворот на Шабы с Полевского тракта	Свердловская область, г. Екатеринбург, на восток от с. Горный Щит, поворот на Шабы с Полевского тракта	Свердловская область, г. Екатеринбург, на восток от с. Горный Щит, поворот на Шабы с Полевского тракта
4	Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - под эксплуатацию автозаправочной станции	под производственный придорожный сервис	под производственный придорожный сервис	под производственный придорожный сервис
6	Описание земельного участка/строения	Земельный участок с расположенными на нем АЗС. Ближайшее окружение: рядом расположена производственно-складская недвижимость, жилой сектор	Незастроенный земельный участок под производственный придорожный сервис в 70-и метрах от трассы. Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость, поля	Незастроенный земельный участок под производственный придорожный сервис в 70-и метрах от трассы. Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость, поля	Незастроенный земельный участок под производственный придорожный сервис в 70-и метрах от трассы. Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость, поля
7	Цена, руб.		<b>7 894 800</b>	<b>3 800 000</b>	<b>3 100 000</b>
8	Застроенный/незастроенный	нет	нет	нет	нет
9	Рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
10	Окружение				
10	Транспортная доступность	высокая	высокая	высокая	высокая
11	Коммуникации	электричество, теплоснабжение	трасса теплоснабжения проходит через участок, поблизости имеется	по границе, поблизости имеется э/подстанция.	по границе, поблизости имеется э/подстанция.

<sup>51</sup> Данная информация взята с готового исследования и сохранилась в архиве оценщика.

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
			э/подстанция.	Возможно подключение к электричеству	Возможно подключение к электричеству
12	Обременения земельного участка	не установлены	не установлены	не установлены	не установлены
13	<b>Площадь земельного участка, кв.м.</b>	<b>986,00</b>	<b>7 462</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
14	Вид передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
15	Дата предложения		март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.
16	Источник информации		<a href="http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529">http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529</a>	<a href="http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529">http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529</a>	<a href="http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529">http://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_194102529</a>
17	Контактная информация		Частное объявление, тел. 8-902-260-43-03, телефонные переговоры	Частное объявление, тел. 8-902-260-43-03, телефонные переговоры	Частное объявление, тел. 8-902-260-43-03, телефонные переговоры
18	<b>Поправка на НДС</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
19	Итого скорректированная цена, руб.		7 894 800	3 800 000	3 100 000
20	<b>Поправка на уторгование</b>		<b>0,80</b>	<b>0,90</b>	<b>0,95</b>
21	Итого скорректированная цена, руб.		6 315 840	3 420 000	2 945 000
22	<b>Поправка на передаваемые права</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
23	Итого скорректированная цена, руб.		6 315 840	3 420 000	2 945 000
24	<b>Поправка на местоположение</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
25	Итого скорректированная цена, руб.		6 315 840	3 420 000	2 945 000
26	<b>Поправка на наличие/отсутствие коммуникаций</b>		<b>1,00</b>	<b>1,150</b>	<b>1,150</b>
27	Итого скорректированная цена, руб.		6 315 840	3 933 000	3 386 750
28	Итого рыночная стоимость местоположения (земли) аналогов, руб./кв.м. (Стр.29/стр.13)		846	787	677
29	Итого рыночная стоимость земли, руб./кв.м. (усредненная)			<b>770</b>	
30	Итого рыночная стоимость земли, руб. общей площади (Стр.31*площадь объекта оценки)			<b>759 335</b>	

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода на дату оценки 21.03.2014г. составила: **759 335 рублей.**

### 8.1.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

#### Расчет стоимости объектов с применением Сборника укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест

В связи с тем, что рыночная стоимость объекта оценки определяется сравнительным подходом с использованием метода выделения, необходимо рассчитать остаточную стоимость воспроизводства улучшений объектов-аналогов с использованием элементов затратного подхода.

Процедура расчета остаточной стоимости воспроизводства включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости воспроизводства объекта.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Уменьшение стоимости воспроизводства на сумму износа для получения остаточной стоимости воспроизводства объекта (строения).

Расчет стоимости воспроизводства зданий производился с использованием «Складские здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011г. с последующим пересчетом в цены на дату оценки с применением индекса изменения стоимости

строительно-монтажных работ.<sup>52</sup>

Остаточная стоимость воспроизводства рассчитывается по формуле:

### Формула 9

$$C = C_{\text{пвс}} \times (100\% - ((100\% - I_{\text{физ}}) \times (100\% - U_{\text{фун}}) \times (100\% - U_{\text{внеш}}))),$$

где

C – остаточная стоимость воспроизводства,

C<sub>пвс</sub> – полная стоимость воспроизводства,

U<sub>внеш.</sub> – внешнее устаревание,

U<sub>фун.</sub> – функциональное устаревание,

I<sub>физ.</sub> – физический износ.

В соответствии с разделом.1 справочника «Информационная основа и принципы построения» здания делятся на следующие классы конструктивных систем:

**Таблица 26 Классы конструктивных систем**

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания. В зависимости от этого поправки делятся на два типа:

- Поправки, выраженные в рублях на 1 куб. м здания
- Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

#### Поправки к стоимости строительства, выраженные в рублях на 1 куб. м здания

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ( $\Delta C_{\text{ст}}$ ), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta C_{\text{ст}} = \alpha_{\text{ст}} \times C_{\text{ст}}, \text{ тыс.руб/м}^3 \text{ здания}$$

где,

$\alpha_{\text{ст}}$ - доля площади отсутствующей стены в общей площади стен непристроенного здания;

$\Delta C_{\text{ст}}$  - справочная стоимость стен, приводимая в справочнике.

Эта же поправка может определяться с использованием справочных показателей раздела 5.10.1.

$$\Delta C_{\text{ст}} = \frac{S \times Ц_{\text{ст}}}{V}$$

где:

S - площадь отсутствующей стены кв.м,

Ц<sub>ст</sub> - справочная сметная стоимость стены определенной конструкции, тыс.руб. за 1 кв. м стены,

V - объем оцениваемого здания, куб.м.

<sup>52</sup> Приложение к письму Росстроя От 16.01.2008 № ВБ-82/02 и Приложение 1 к письму Минрегиона России от 13.10.2009г. №33498-СК/08

Поправка на различие в высоте этажа ( $\Delta C_h$ ) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = \left( C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк} \right) \times \frac{h_a - h_o}{h_o}, \text{ руб./ м3 здания,}$$

где,  $C_{пер}$ ,  $C_{пол}$ ,  $C_{карк}$  - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб/куб.м здания;

$h_o$ ;  $h_a$  - средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м. Средняя высота этажа может определяться как частное от деления строительного объема здания на общую площадь здания брутто.

Поправка на количество перегородок ( $\Delta C_{пер}$ ) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемом объекте-аналоге

$$\Delta C_{пер} = \frac{C_{пер} \times S_{пер}}{V_o} - C_{пер}, \text{ руб./м3 здания,}$$

где:

$C_{пер}$  - справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом здании, руб./куб.м здания;

$C_{пер}$  - удельный показатель стоимости 1 кв. м перегородки соответствующей конструкции, приведенный в справочнике;

$S_{пер}$  - площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом здании, кв. м;

$V_o$  - строительный объем оцениваемого здания.

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах 3, 4 и 5.1.16 справочника.

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, приведенных в разделе 5.1.12 справочника.

Поправка на степень учета особостроительных и других видов работ ( $\Delta C_{ос.}$ ) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например: уменьшить величину справочной стоимости здания на величину стоимости особостроительных работ, если оценивается только здание.

В справочные таблицы показателей стоимости по отдельным зданиям наряду со стоимостью их элементов включены и показатели стоимости особостроительных работ (фундаментов под оборудование, приемков, каналов и других специальных работ). Стоимость этих видов работ согласно установленному порядку должна учитываться в балансовой стоимости оборудования.

Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см<sup>2</sup>).

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, умножаются на коэффициенты, приведенные в таблице ниже.

**Таблица 27**

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см <sup>2</sup> )						
	0,2	0,25	0,3	0,35	0,4	0,45
	(2)	(2,5)	(3)	(3,5)	(4,5)	(4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1.2	1	0.95	0.88	0.82	0.75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже

**Таблица 28**

Глубина заложения фундаментов, м	2	2.2	2.5	2.8	3.1	3.4
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0.91	0.93	1	1.02	1.04	1.06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах.

При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания:

**Таблица 29**

При $V_o > V_a$			При $V_o < V_a$		
$V_o - V_a$ ----- x 100%		Ко	$V_a - V_o$ ..... x 100%		Ко
$V_o$			$V_a$		
35		0.87	35		1.15
40		0.87	40		1.15
45		0.87	45		1.16
50		0.87	50		1.17
55		0.87	55		1.19
60		0.87	60		1.2
65		0.87	65		1.2
70		0.86	70		1.21
75		0.86	75		1.21
80		0.86	80		1.22
85		0.86	85		1.22
90		0.86	90		1.23
95		0.86	95		1.23
100		0.86	100		1.24

Поправка на разницу между объемом оцениваемого здания ( $V_o$ ) и объемом здания-аналога ( $V_a$ ) определяется по табл. 2.4. разработанной Промстройпросктом. При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент  $K_o$  к общей стоимости здания может не вводиться.

Регионально-климатические поправки определяются с помощью раздела 6.1 справочника.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ( $K_{сейсм}$ ) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике :

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_o}$$

$\alpha_j$ ,  $\alpha_o$  - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в  $j$ -ом районе расположения оцениваемого объекта.

**Таблица 30**

Сейсмичность в баллах	
6	1
7	1.04
8	1.05
9	1.08

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ( $K_{пз}$ ) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{П}{1,15}$$

где

$П$  - сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс неподвижные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль;

1.15 - охарактеризованное выше соотношение, учтенное в разделах 3 и 4 справочника.

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. В качестве ориентира для назначения зонально-

экономической поправки могут использоваться зональные коэффициенты уровня стоимости в рассматриваемом регионе по отдельным зонам, применявшимся до 1991 г.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (Ктерр-эк) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}$$

Крег-эк - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в изданиях из серии «Справочник оценщика»;

Кзон-эк - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника (01.01.2003; 01.01.2004 или 01.01.2005) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = \frac{I_o}{I_{баз}}$$

где

И<sub>о</sub> и И<sub>баз</sub> - рассчитанные к одной и той же базе (например, к сметным ценам на 01.01.1984 г. или к ценам на 01.01.2000 г.) индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для периода издания справочника.

Данный коэффициент определен исходя из отношения индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ на I квартал 2011г. и соответствующего индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ на дату выпуска справочника Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011, Складские здания и сооружения. Промышленные здания. Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ".

Расчет коэффициентов пересчета на изменение цен в строительстве после издания справочника представлен ниже:

**Таблица 31**

1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2009	Приложение №1 к письму Минрегиона России от 12 февраля 2009 г. № 3652-СК/08	5,63
2	Индекс изменения сметной стоимости на I квартал 2014 года (прочие объекты)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 3085-ЕС/08 от 28.02.2014, <a href="http://www.ocenchik.ru/">http://www.ocenchik.ru/</a>	5,59
<b>3</b>	<b>K<sub>инфл</sub> (стр.2/стр.1)</b>		<b>0,993</b>
1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2011	Приложение №1 к письму Минрегиона России N 4511-кк/08 от 02 марта 2011 г.	5,49
2	Индекс изменения сметной стоимости на I квартал 2014 года (прочие объекты)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 3085-ЕС/08 от 28.02.2014, <a href="http://www.ocenchik.ru/">http://www.ocenchik.ru/</a>	5,59
<b>3</b>	<b>K<sub>инфл</sub> (стр.2/стр.1)</b>		<b>1,018</b>

Таким образом, по состоянию на дату оценки корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника (Кинфл) составляет: 1,018 к ценам 01.01.2011 г. и 0,993 к ценам 01.01.2009г.

#### **Кпп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя**

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Оценщик считает необходимым представить в отчете рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятий «прибыль предпринимателя» (Пп).

Прибыль предпринимателя (Пп) является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли–продажи объектов недвижимости, поэтому она становится объектом конкуренции между предпринимателями. Наличие прибыли предпринимателя при строительстве и ее величина зависят как от многих факторов внешнего влияния, так и от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

Процесс создания объектов недвижимости растянут во времени, поэтому для оценщика целесообразно правильно определить время создания Объекта, потребности предпринимателя в кредитах и стоимость отдельных



элементов Объекта. Прибыль предпринимателя должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания Объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство, так как, помимо этого, предприниматель должен получать по завершении строительства (например, при продаже Объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта. В нашем случае оценке подлежит комплекс недвижимого имущества, состоящий из земельного участка, складов и производственных помещений. Принято считать, что производственно-складские объекты, как правило, создаются предприятиями для целей собственного использования, а не для продажи на открытом рынке и значение прибыли предпринимателя в таких случаях не учитывается. Однако при оценке рыночной стоимости Исполнитель исходит из посылки, что толчком к строительству и обеспечению гражданско-правового оборота объектов недвижимости является имущественный интерес участников инвестиционного процесса. Иными словами, любой девелопер будет предпринимать активные действия по созданию и продвижению своего продукта только при наличии прибыли.

В настоящее нормальным уровнем прибыли девелопера можно считать диапазон от 8% до 30% от стоимости строительства в зависимости от характера объекта.

В рамках настоящего Отчета Оценщики принимают норму прибыли предпринимателя (Кпп) в размере 10,2%, что примерно соответствует ставкам по кредитам нефинансовым организациям в российских рублях по состоянию на апрель 2013 года (см. рисунок ниже), ближайший к дате оценки.

Источник: [http://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=b\\_sector/credits\\_deposits\\_09.htm&pid=cdps\\_46782&sid=itm\\_48233](http://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=b_sector/credits_deposits_09.htm&pid=cdps_46782&sid=itm_48233).

## Рисунок 8



Ставки по кредитам нефинансовым организациям и депозитам физических лиц в российских рублях в 2013 году\*  
(% годовых)

	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
По кредитам нефинансовым организациям	10,0	10,2	10,4	10,2								
По депозитам физических лиц	7,0	7,1	6,9	7,0								
По депозитам физических лиц без депозитов "до востребования"	8,4	8,3	8,1	8,2								

\* По операциям кредитных организаций на срок до 1 года, по России в целом без учета ОАО "Сбербанк России".

Дата последнего обновления: 28 мая 2013 года.

■ Ставки по кредитам нефинансовым организациям и депозитам физических лиц в российских рублях: 1998 г. ▼

Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом представлен в таблице ниже:

Таблица 32

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Объект оценки/Объемно-планировочные и функциональные параметры объекта оценки			Открытая площадка (литера 1а)	Основное строение (литера 2)	Сооружение - топливный резервуар. Люк - 4шт. (литера I,II,III,IV)	Открытая площадка (литера 3)	Заправочный островок под навесом (литера 4)	Сооружение - топливо-раздаточная колонка (литера VI, VII)	Дренажная система (литера 5)	Сооружение - стелла (литера 6)	Сооружение - аварийный сливной резервуар Люк (литера V)	Сооружение - пожарный резервуар Люк (литера VIII)
	Строительный объем, куб.м.			0,0	174,3	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	15,0
	Площадь застройки, кв.м.			8,9	82,6	2,0	29,0	102,7	19,6	35,7	5,0	4,0	5,0
	Общая площадь помещения, кв.м.			0,00	66,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Количество этажей в основной части здания			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Преобладающая высота этажа, м			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Кол-во ограждающих стен			0	4	4 шт.	0	0	2 шт.	0	0	0	0
№ пп	Наименование характеристик и параметров здания, ед.изм.	Объект оценки	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог
1	Наименование объекта/источника (справочника)	Здание операторской (литера 1)	Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011	Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011	Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011	Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011	Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009				
2	Адрес объекта оценки/Код аналога	Свердловская область, Пригородный район, с. Покровское, 50 км к югу от автодороги Нижний Тагил-Нижняя Салда	пз.06.021	и5.0.7.192	сз.11.048	мз.03.08.07	и5.0.7.190	с5.21.0.257	м3.03.05.01	м5.0.9.204	м5.0.20.312	мз.03.08.14	м3.04.65.03
3	Отрасль промышленности		Нефтедобывающая промышленность	Дворовые замощения	Промышленность строительных материалов	Гражданская авиация	Дворовые замощения	Элементы зданий и благоустройства территории	Гражданская авиация	Элементы зданий и благоустройства	Элементы зданий и благоустройства	Гражданская авиация	Железнодорожный транспорт

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										территорий	территорий		Резервуары для хранения воды для пожарных целей
4	Назначение здания		Операторные	Дворовые замощения	склад неотапливаемой базы	Резервуары металлические наземные	Дворовые замощения	навесы	пункт приемораздаточный	Дренаж	Освещение	Резервуары металлические подземные	
5	Объемно-планировочные и функциональные параметры			Однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании			Однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании	навес		Дренажная система	установка		
6	Строительный объем, куб.м.	51,00				25						20	
7	Площадь застройки, кв.м.												
8	Общая площадь помещения, кв.м.	12,30											
9	Количество этажей в основной части здания												
10	Преобладающая высота этажа, м	2,72	2,72		2,75								
11	Преобладающий поперечный пролет, м.												
12	Наличие, тип и грузоподъемность специального складского оборудования	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
13	Объем подвала, куб.м.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
14	Наличие фонарей	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
15	Особые функциональные отличия здания												
16	геометричность												
17	немагнитность												
18	электронная гигиена												
19	сверхчистота												
20	прочее												
21	Преобладающий материал:			Однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании			Однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании						
22	перекрытия и покрытие	деревянное утепленное	железобетонное										
23	фундаменты	железобетонный ленточный	бетонный										
24	наружных стен	блоки полистиролбетон. Оштукатурено, окрашено	кирпичные		метал. Сайдинг								металлические

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
25	внутренних стен		кирпичные										
26	перегородок	гипсокартон											
27	заполнения проемов	одинарные глухие											
28	кровли	металлический профлист	рулонная					0	0				
29	полов	дощатые, линолеум						0	0				
30	потолков	улучшенная, потолок, стены - гипсокартон, оштукатурено, окрашено; пол - линолеум											
31	прочих конструкций												
32	Класс конструктивной системы здания	<b>КС-1</b>	<b>КС-1</b>	КС-8	КС-7	КС-6	КС-8	КС-12	КС-9	КС-12	КС-14	КС-11	КС-11
33	Класс качества	э	э		е	е		е					
34	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномёрзлые)	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые
35	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см2)	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
36	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
37	Наличие (+/-) и особенности инженерного оборудования												
38	водоснабжение холодное	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	водоснабжение горячее	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	противопожарное водоснабжение	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	канализация	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	отопление	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	вентиляция приточная	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	вентиляция вытяжная	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	кондиционирование воздуха	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	электроосвещение	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	слаботочные устройства	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	лифты	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	<b>Справочный показатель по объектам аналогам</b>		<b>4735,85</b>	<b>819,40</b>	<b>1 777,45</b>	<b>19 090,00</b>	<b>983,30</b>	<b>2 349,60</b>	<b>384 827,00</b>	<b>2164,30</b>	<b>3805,70</b>	<b>19 207,00</b>	<b>12 071,00</b>
50	в т.ч.										1 шт.		
51	фундаменты		710,37			166,21							
52	каркас					588,83							
53	стены		568,35			279,1							
54	перегородки		284,18										

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
55	перекрытия и покрытие	615,64		254,89								
56	кровли	142,02		18,53								
57	проемы	284,18		113,08								
58	полы	189,45		210,27								
59	отделка	189,45		6,24								
60	прочие	757,81		50,3			2 349,60					
61	особостроительные работы											
62	отопление и вентиляция	331,47										
63	водоснабжение и канализация	307,82										
64	электроосвещение	331,47		21,56								
65	слаботочные устройства	23,65		16,07								
66	прочее			34,6								
67	<b>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб.м. здания (+ удорожание; - удешевление)</b>			17,77								
68	на отсутствие части наружных стен	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	<i>доля площади отсутствующих стен, а ст</i>											
70	на различие в высоте этажа	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
71	на различие в количестве перегородок	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
72	на наличие подвалов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
73	на наличие фонарей	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
74	на учет особостроительных работ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
75	на различие в прочности грунтов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
76	на различие в глубине заложения фундаментов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
77	на различие в степени обводнения грунтов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
78	<b>на различие к конструктивных решениях:</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
79	фундаменты	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
80	каркас	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
81	стены	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
82	перегородки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
83	перекрытия и покрытие	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
84	кровли	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
85	проемы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
86	полы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
87	отделка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
88	прочие	0,00	0,00	-50,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
89	особостроительные работы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
90	отопление и вентиляция водоснабжение и канализация	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
91	электросвещение	-307,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
92	слаботочные устройства	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
93	прочее	0,00	0,00	-16,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
94	<i>Итого по первой группе поправок</i>	0,00	0,00	-34,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
95		-307,82	0,00	-100,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
96	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>											
97	на различие в объеме здания	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
98	на различие в площади	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
99	на сейсмичность	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
100	региональный коэффициент по классам конструктивных систем на величину прочие и непредвиденных затрат	1,000	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
101	на региональное различие в уровне цен	1,05	1,09	1,09	1,05	1,09	1,09	1,05	1,09	1,09	1,05	1,05
102	на зональное различие в уровне цен	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
103	<b>на изменение цен после издания справочника</b>	<b>1,018</b>	<b>1,018</b>	<b>1,018</b>	<b>0,993</b>	<b>1,018</b>	<b>1,018</b>	<b>0,993</b>	<b>0,993</b>	<b>0,993</b>	<b>0,993</b>	<b>0,993</b>
104	Кoeffициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,102	1,102	1,102	1,102	1,102	1,102	1,102	1,102	1,102	1,102	1,102
105	Кoeffициент, учитывающий НДС (работы, материалы)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
106	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	1,07	1,10	1,11	1,04	1,11	1,11	1,04	1,08	1,08	1,04	1,04
107	<b>Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб./за куб.м.</b>	<b>4747,47</b>	<b>901,96</b>	<b>1860,65</b>	<b>19902,09</b>	<b>1091,32</b>	<b>2607,71</b>	<b>401197,53</b>	<b>2342,33</b>	<b>4118,74</b>	<b>20024,07</b>	<b>12584,5</b>
108	<b>Стоимость воспроизводства оцениваемого объекта на дату оценки</b>	<b>242 121</b>	<b>8 027</b>	<b>324 285</b>	<b>1 990 209</b>	<b>31 648</b>	<b>267 812</b>	<b>802 395</b>	<b>83 621</b>	<b>4 119</b>	<b>400 481</b>	<b>188 768</b>
109												

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
110	Физический износ с учетом степени готовности, %	14,6%		15,5%	18,2%	27,8%	25,4%	25,0%	43,6%	30,0%	0,0%	36,4%	36,4%
111	Функциональное устаревание, %	0,0%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
112	Внешнее устаревание, %	0,0%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
113	Накопленный износ, %	14,6%		15,5%	18,2%	27,8%	25,4%	25,0%	43,6%	30,0%	0,0%	36,4%	36,4%
114	Накопленный износ, руб.	35 309		1 244	58 863	553 576	8 040	66 953	350 128	25 054	0	145 683	68 668
115	Стоимость воспроизводства оцениваемого объекта, руб.	206 812		6 783	265 423	1 436 633	23 609	200 859	452 267	58 568	4 119	254 799	120 100
116	Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м	770											
117	Площадь земли, относящаяся к зданию	986,00											
118	Рыночная стоимость земельного участка, руб.=строка116*строка117	759 335											
119	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.=строка118+строк а115	3 789 305,00											
120	Рыночная стоимость объекта оценки - Сооружения –стелы, руб. = См. расчет в Гл. №8.2.2	132 000											
121	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.=строка119+строк а120	3 921 305											

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом с применением Укрупненных показателей стоимости строительства - Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ" на дату оценки 21.03.2014г. составила без НДС: **3 921 305 рублей.**

## **8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - АЗС СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи сопоставимых объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи сопоставимых объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости были предприняты сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений продаж сопоставимых объектов, определение их физических характеристик.

### **8.2.1. Обоснование выбора объектов-аналогов АЗС**

Выбор объектов-аналогов был осуществлен согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития №256 от 20 июля 2007 г. Согласно данному стандарту: аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

В виду того, что Оценщики в период оценки не выявили сделок купли-продажи идентичных объектов, то в качестве объектов-аналогов использовались цены предложений к продаже, схожие по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом.

Отбор сопоставимых объектов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту рынка, местоположение, масштаб (площадь объекта).

Число сопоставимых объектов, используемых в расчетах – три.

Исходя из этого, Оценщики считают, что информация является достаточной и достоверной.

#### **8.2.1.1. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по элементам сравнения**

Ниже в таблице представлены объекты-аналоги условно-сходные по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом.

**Таблица 33**

№ пп	Наименование объекта оценки	Комплексе зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое, Литер:1,1а,2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII общая площадь здания операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I,II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) -102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера 6) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) -20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) -15 куб.м.		
	Адрес	Свердловская область, Пригородный район, с. Покровское, 50 км к югу от автодороги Нижний Тагил-Нижняя Салда		
	Площадь земельного участка, кв.м.	986,00		
	Физический износ, %	37,3%		
	ТРК, кол-во шт.	2		
	Топливные резервуары, кол-во шт.	4		
	Текущее использование	АЗС		
	Наименование характеристики объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Наименование/ вид площади	АЗС	АЗС	АЗС
	Функциональное назначение	АЗС	АЗС	АЗС
	Адрес объекта	Свердловская обл., г. Каменск-Уральский	Свердловская обл., Верхние Серьги	Федеральная трасса М7 Екатеринбург-Пермь, 20 км. от г. Красноуфимска на въезде в р.п. Ачит
	Вид сделки	купля-продажа	купля-продажа	купля-продажа
	Месяц предложения	март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.
	Стоимость предложения, руб.	<b>4 500 000,00</b>	<b>7 500 000,00</b>	<b>1266000</b>



	Источник информации	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> , Частное объявление, тел. 8-922-181-13-17	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> , Частное объявление, тел. 8-343-201-11-11	<a href="http://businessesforsale.ru/dejstvuyuschaya-azs-for-sale.aspx">http://businessesforsale.ru/dejstvuyuschaya-azs-for-sale.aspx</a>
	Краткое описание объекта-аналога	расположена на основной магистрали, земельный участок - 10000 кв.м производственного назначения в собственности	расположена на основной магистрали, земельный участок - 1800 кв.м производственного назначения в собственности	расположена на федеральной трассе, земельный участок - 1800 кв.м в собственности
	<b>Площадь земельного участка, кв.м.</b>	<b>10000</b>	<b>1800</b>	<b>1800</b>
	<b>Площадь операторской, кв.м.</b>	35	21	32
	ТРК, кол-во шт.	4	4	3
	Топливные резервуары, кол-во шт.	4	4	3
1	Физический износ, %	45%	30%	45%
2	<b>Цена, руб.</b>	<b>4 500 000,00</b>	<b>7 500 000,00</b>	<b>1 266 000,00</b>

Физический износ объектов-аналогов установлен в результате интервьюирования продавцов и риэлторов.

### 8.2.1.2. Выбор единицы сравнения

Согласно вышеприведенному анализу рынка и в ходе общения с собственниками недвижимости и представителями агентств недвижимости, Оценщики установили, что основной единицей измерения является 1 кв.м. Исходя из этого, корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра сопоставимых объектов.

### 8.2.1.3. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Цены предложений объектов аналогов скорректированы с учетом следующих поправок:

- Поправка на НДС;
- Поправка на уторгование (снижение цены в процессе торгов);
- Поправка на передаваемые права;
- Поправка на финансовые условия;
- Поправка на условия продажи;
- Поправка на состояние рынка;
- Поправка на местоположение;
- Поправка на техническое состояние;
- Поправка на масштаб объектов;
- Поправка на количество ТРК.

#### Обоснование поправок:

##### 1. Поправка на НДС

В стоимость объектов-аналогов согласно источникам информации не входит налог на добавленную стоимость. В рамках данного отчёта стоимость объекта оценки рассчитывается без НДС. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

##### 2. Поправка на уторгование:

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина поправки на уторгование определена в результате интервьюирования продавцов, скидка на уторгование для объектов-аналогов была определена в размере 5%.

##### 3. Поправка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору не проводилась, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

#### **4. Поправка на финансовые условия**

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **5. Поправка на условия продажи**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **6. Поправка на состояние рынка**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, поправка по данному фактору не проводилась.

#### **7. Поправка на местоположение**

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Объекты-аналоги не имеют привязки к территории и расположены в Свердловской области, что и объект оценки, в связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **8. Поправка на техническое состояние:**

Корректировка технического состояния определена как отношение величины (100%-физический износ объекта оценки) к соответствующей величине объекта аналога.

Корректировка рассчитывается по формуле<sup>53</sup>:

#### **Формула 10**

$$\text{Пт.с.} = (100\% - \text{Фи. о.о.}) / (100\% - \text{Фи. о.а.})$$

Где:

Пт.с. – поправка на техническое состояние

Фи. о.о. – физический износ объекта оценки

Фи. о.а. – физический износ объекта аналога.

#### **9. Поправка на масштаб:**

Поправка определялась на основе расчетной стоимости кв.м. земельного участка приходящегося на один кв.м. общей площади строения.

Поправка определена по следующей формуле<sup>54</sup>:

#### **Формула 11**

$$\text{Поправка} = (S_{з.у. о.о.} - S_{з.у. а}) * V_{уд.з.у. о.о.} / S_{оп а а.}, \text{ где}$$

$S_{з.у. о.о.}$  - Площадь земельного участка объекта оценки;

$S_{з.у. а}$  – Площадь земельного участка аналога;

$V_{уд.з.у. о.о.}$  - Удельная стоимость земельного участка объекта оценки;

$S_{оп а а.}$  – Площадь операторской аналога.

#### **10. Поправка на количество ТРК:**

Поправка определялась на основе расчетной стоимости приходящейся на отношение количества ТРК.

Поправка определена по следующей формуле<sup>55</sup>:

#### **Формула 12**

$$\text{Поправка} = (V_{о.о.} - V_{о.а.}) * \text{ТРК. о.о.} / \text{ТРК а а.}, \text{ где}$$

$V_{о.о.}$  - Стоимость объекта оценки;

<sup>53</sup> Оценка недвижимости: Учебник /Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: -Финансы и статистика, 2002г.

<sup>54</sup> Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. Учебник. Санкт-Петербург, Издательство «МКС», 2007

<sup>55</sup> Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. Учебник. Санкт-Петербург, Издательство «МКС», 2007

Va.a. – Стоимость аналога;  
 ТРК о.о. – Кол-во ТРК объекта оценки;  
 ТРК а а. – Кол-во ТРК аналога.

### 8.2.1.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ И ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Результат расчета рыночной стоимости объекта оценки, на основе сравнительного подхода приведен в таблице:

Таблица 34

№ пп	Наименование объекта оценки	Комплексе зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое, Литер:1,1а,2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII общая площадь здания операторской (литер 1) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I,II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) -102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера б) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) -20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) -15 куб.м.		
	Адрес	Свердловская область, Пригородный район, с. Покровское, 50 км к югу от автодороги Нижний Тагил-Нижняя Салда		
	Площадь земельного участка, кв.м.	986,00		
	Физический износ, %	37,3%		
	ТРК, кол-во шт.	2		
	Топливные резервуары, кол-во шт.	4		
	Текущее использование	АЗС		
	Наименование характеристики объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Наименование/ вид площади	АЗС	АЗС	АЗС
	Функциональное назначение	АЗС	АЗС	АЗС
	Адрес объекта	Свердловская обл., г. Каменск-Уральский	Свердловская обл., Верхние Серьги	Федеральная трасса М7 Екатеринбург-Пермь, 20 км. от г. Красноуфимска на въезде в р.п. Ачит
	Вид сделки	купля-продажа	купля-продажа	купля-продажа
	Месяц предложения	март 2014г.	март 2014г.	март 2014г.
	Стоимость предложения, руб.	<b>4 500 000,00</b>	<b>7 500 000,00</b>	<b>1266000</b>
	Источник информации	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> , Частное объявление, тел. 8-922-181-13-17	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> , Частное объявление, тел. 8-343-201-11-11	<a href="http://businessforsale.ru/dejstvuyushchaya-azs-for-sale.aspx">http://businessforsale.ru/dejstvuyushchaya-azs-for-sale.aspx</a>
	Краткое описание объекта-аналога	расположена на основной магистрали, земельный участок - 10000 кв.м производственного назначения в собственности	расположена на основной магистрали, земельный участок - 1800 кв.м производственного назначения в собственности	расположена на федеральной трассе, земельный участок - 1800 кв.м в собственности
	Площадь земельного участка, кв.м.	<b>10000</b>	<b>1800</b>	<b>1800</b>
	Площадь операторской, кв.м.	35	21	32
	ТРК, кол-во шт.	4	<b>4</b>	<b>3</b>
	Топливные резервуары, кол-во шт.	4	4	3
1	Физический износ, %	45%	30%	45%
2	<b>Цена, руб.</b>	<b>4 500 000,00</b>	<b>7 500 000,00</b>	<b>1 266 000,00</b>
3	Поправка на НДС	0,85	0,85	0,85
4	Скорректированная стоимость, руб.=стр.2*стр.3	3813559	6355932	1072881
5	<b>Поправка на уторгование</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
6	Скорректированная стоимость, руб. =стр.4*стр.5	3622881	6038136	1019237
7	<b>Поправка на передаваемые права</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
8	Скорректированная стоимость, руб. =стр.6*стр.7	3622881	6038136	1019237
9	<b>Поправка на финансовые условия</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
10	Скорректированная стоимость, руб. =стр.8*стр.9	3622881	6038136	1019237
11	<b>Поправка на условия продажи</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
12	Скорректированная стоимость, руб. =стр.10*стр.11	3 622 881	6 038 136	1 019 237
13	<b>Поправка на состояние рынка</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
14	Скорректированная стоимость руб.=стр.12*стр.13	3 622 881,36	6 038 135,59	1 019 237,29
15	<b>Поправка на местоположение</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

16	Скорректированная стоимость руб.=стр.14*стр.15	3 622 881,36	6 038 135,59	1 019 237,29
17	<b>Поправка на техническое состояние</b>	<b>1,14</b>	<b>0,90</b>	<b>1,14</b>
18	Скорректированная стоимость руб.=стр.16*стр.17	4 128 796	5 406 757	1 161 568
19	<b>Поправка на масштаб</b>	-198 338,08	-29 851,19	-19 589,85
20	Скорректированная стоимость руб.=стр.18+стр.19	3 930 458	5 376 906	1 141 978
21	<b>Поправка на количество ТРК</b>	-289 348	-1 789 348	1 770 203
22	Скорректированная стоимость руб.=стр.20+стр.21	3 641 111	3 587 558	2 912 181
23	<b>Итого рыночная стоимость, руб. =среднее значение</b>		<b>3 380 283</b>	

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки 21.03.2014г. составила: **3 380 283 рубля.**

## 8.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – Сооружение-Стела

### 8.2.2.1. КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Цены предложений объектов аналогов скорректированы с учетом следующих поправок:

- Поправка на НДС;
- Поправка на техническое состояние.

#### Обоснование поправок:

##### 1. Поправка на техническое состояние:

Поправка техническое состояние определена как отношение величины (100%-физический износ объекта оценки) к соответствующей величине объекта аналога.

Поправка рассчитывается по формуле:

#### Формула 13

$$Пт.с.= (100\%-Фи. о.о.) / (100\%-Фи. о.а.)$$

Где:

Пт.с. – поправка на техническое состояние

Фи. о.о. – физический износ объекта прочего имущества

Фи. о.а. – физический износ объекта аналога

Расчет стоимости восстановления объектов прочего имущества - оконных блоков (с учетом износа), представлен в таблице ниже.

Таблица 35

Наименование объекта	Физический износ, %	Аналог	Источник информации	Физический износ аналога, %	Стоимость аналога, руб./шт. без НДС по устной телефонной информации тел. (495) 646-08-10 Компания PRO-R	Поправка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб./шт. без НДС	Итого, стоимость, руб. без НДС
Сооружение - стела (литера б)	20,00%	Двусторонняя световая стела с прорезным и буквами	Компания PRO-R; <a href="http://pro-r.ru/site/entry/stoimost_reklamnyh_stell/">http://pro-r.ru/site/entry/stoimost_reklamnyh_stell/</a>	0%	165000	0,80	132000,00	<b>132000</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – Сооружение - стела, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки 21.03.2014г. составила: **132 000 рубля.**

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Для расчета итоговой стоимости объекта оценки были учтены все критерии качества оценки по каждому из подходов и присвоены удельные веса.

**Таблица 36**

Наименование критерия качества	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Суммарная граница критерия
<i>Полнота информации</i>	0,40	0,60	0,00	1,00
<i>Достоверность информации</i>	0,40	0,60	0,00	1,00
<i>Способность учитывать конъюнктуру рынка</i>	0,40	0,60	0,00	1,00
<i>Допущения, принятые в расчетах</i>	0,40	0,60	0,00	1,00
<i>Обоснованность предпосылок выбранного метода</i>	0,40	0,60	0,00	1,00
<i>Учет принципа наиболее эффективного использования</i>	0,40	0,60	0,00	1,00
<i>Весовые показатели достоверности подхода оценки</i>	0,40	0,60	0,00	1,00

Итоговая стоимость определяется по формуле:

$$V = V1 \cdot Q1 + V2 \cdot Q2 + V3 \cdot Q3, \text{ где}$$

V- рыночная стоимость итоговая

V1, V2, V3- стоимость, определенная с использованием трех подходов,

Q1, Q2, Q3- средневзвешенное значение достоверности трех подходов по каждому критерию взвешивания.

Согласование результатов приведено в таблице ниже:

**Таблица 37**

Наименование/ Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода без НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (без НДС), руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (без НДС), руб. (округлено)
Комплекс зданий и сооружений – автозаправочная станция, назначение: нежилое, Литер: I, 1а, 2, I, II, III, IV, 3, 4, IV, VII, 5, 6, V, VIII общая площадь здания операторской (литер I) – 12,3 кв. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 1а) – 8,9 кв.м.; общая площадь здания ГСМ (литера 2) – 66,2 кв. м.; объект топливных резервуаров (литера I, II, III, IV) -25 куб. м.; застроенная площадь открытой площадки (литера 3) -29,0 кв.м.; застроенная площадь заправочного островка под навесом (литера 4) -102,7 кв.м.; топливно-раздаточные колонки марки «Нара-42» (литера VI, VII); протяженность дренажной системы (литера 5) -35,7 м.; застроенная площадь сооружений – стела (литера 6) -5,0 кв.м.; объем аварийного сливного резервуара (литера V) -20 куб.м.; объем пожарного резервуара (литера VIII) - 15 куб.м. по адресу: Свердловская область, Пригородный район, с. Покровское, 50 км к югу от автодороги Нижний Тагил-Нижняя Салда	3 921 305	3 380 283	-	<b>3 596 692</b>	<b>3 600 000</b>

Таким образом, согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 21.03.2014г.

ООО «РОЯЛТИ»

составила без НДС (округлено): **3 600 000 (три миллиона шестьсот тысяч) рублей.**

## 10. ИТОГИ И ВЫВОДЫ ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКИ

Проведенное исследование и анализ рынка, по состоянию на дату оценки: 21.03.2014г., позволил сделать следующие выводы по оценке:

рыночная стоимость объекта оценки составила без учета НДС (округлено): **3 600 000 (три миллиона шестьсот тысяч) рублей.**

## 11. МЕМОРАНДУМ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

**Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают, следующее:**

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ и заключения учитывают принятые допущения и ограничения и являются нашими личными, независимыми и профессиональными анализом и заключениями;
- у нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте;
- наше вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки;
- результат оценки не предполагал заранее predetermined стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента;
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» - «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»<sup>56</sup>, а также Федеральными стандартами оценки: ФСО №1<sup>57</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. ( в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 509), ФСО №2<sup>58</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010. № 509), ФСО №3<sup>59</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007г.
- Оценщики имеют необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.
- Оценщики произвели наружный и внутренний осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагаются на информацию, полученную от Заказчика.
- При составлении Отчета об оценке Оценщики придерживались следующих принципов: существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

## 12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

**Нормативные акты:**

- Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”;
- Федеральные стандарты оценки №1 утвержденные приказом № 256 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.;
- Федеральные стандарты оценки №2 утвержденные приказом № 255 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.;
- Федеральные стандарты оценки №3 утвержденные приказом № 254 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.;
- Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Оценка Недвижимости, утвержденные Решением Совета Партнерства НП “СМАОс” 15 августа 2008г. (Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года).

<sup>56</sup> «УТВЕРЖДЕНО» Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года  
Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года  
Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года

<sup>57</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

<sup>58</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

<sup>59</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009

### **Научная литература:**

- ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. – М.: Стройиздат, 1990г.;
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». – М.:Госстрой, 1990г.;
- Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утв. Постановлением СМ СССР от 22.10.1990 г., №1072;
- Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. учебник. – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1999г.;
- Технология оценки городской недвижимости - "Экономика строительства" № 11 декабрь 1999г.;
- Каленкевич М.В. Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения: Учебное пособие. СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999г.;
- Ю.Дерябин, А.Климов Выбери верный индекс. <http://www.appraiser.ru>;
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб., 1997;
- Оценка недвижимости: Учебник /Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: -Финансы и статистика, 2002г.-496с.;
- Сусанов Д. <http://www.rcb.ru/archive/printrcb.asp?aid=2063>, Прогресс-Гарант;

### **Информационно-аналитические материалы:**

- Программное обеспечение «2ГИС», 2012г.;
- Информация о экономико-политической ситуации в России ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru));
- Информация о рынке недвижимости ([www.upn.ru](http://www.upn.ru), [www.nedv.info](http://www.nedv.info), [www.e1.ru](http://www.e1.ru), [v-nedv.ru](http://v-nedv.ru), [news.ners.ru](http://news.ners.ru), [svr.gdeetotdom.ru](http://svr.gdeetotdom.ru), <http://www.470.ru>);
- <http://www.avito.ru>
- <http://businessesforsale.ru>
- <http://www.unibo.ru>
- <http://businessesforsale.ru>

### **Данные, предоставленные Заказчиком:**

- Свидетельство о государственной регистрации права от 28.02.2014г., 66АЖ 382335;
- Технический паспорт, Инв. № дела 3400;
- Кадастровый паспорт, от 17.07.2009г., АГ №455079;
- Справка, Исх.№33 от 26.03.2014г.;
- Справка, Исх. №35 от 21.03.2014г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 25.02.2014г. №66-66-01/003/2014-10807;
- Договор аренды нежилых помещений от 02.09.2013г.;
- Акт осмотра от 27.03.2014г.;
- Постановление №17АП-1854/2012-ГК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.02.2013г. по делу №А60-5851/2011;
- Акт приема передачи (возврата) имущества в конкурсную массу ООО «Вираз Плюс НТ» (по делу №А60-5851/2011) от 02.09.2013г.;
- Определение Семнадцатого арбитражного апелляционного суда о назначении экспертизы и приостановлении производства по делу №17АП-1854/2012-ГК от 28.12.2012г.;
- Определение Арбитражного суда Свердловской области о признании сделок должника недействительным, от 03.10.2012г. по делу №А60-5851/2011;
- Определение Арбитражного Суда Свердловской области от 28.11.2013г. по делу №А60-5851/2011.

### **Оценщик**

**Калашникова В. А.** \_\_\_\_\_

**Приложение №1. Страховой полис о страховании гражданской ответственности оценщика.**



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-164-031326/13**

«26» апреля 2013 г.

г. Нижний Тагил

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Новгорода Анастасия Александровна  
Паспортные данные: 65 03, №815154, Выдан Ленинским РОВД г. Нижнего Тагила Свердловской обл. 14.02.2003  
Адрес регистрации: Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Дружинина, д.41 кв.29
- СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12.
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «01» мая 2013 года по «30» апреля 2014 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
Настоящий Договор покрывает исключительно:  
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;  
- действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
- СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** В случае наступления страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату в размере, причиненного заказчику и (или) иному третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда.
- ИСКЛЮЧЕНИЯ:** В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
- ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей.  
Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
- СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 2550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.05.2013г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Новгорода Анастасия Александровна

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:**  
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_

Директор деп. офиса г. Нижний Тагил Суворова О.К.  
на основании Доверенности № 66АА 161207 от 19.07.2013г.



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-164-004415/14**

«24» января 2014 г.

г. Нижний Тагил

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Калашникова Вера Александровна  
Паспортные данные: 65 05, 045576, Ленинским РОВД города Нижнего Тагила Свердловской области, 06.11.2001  
Адрес регистрации: 622034, Россия, Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Пархоменко д.24, кв.9
- СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12.  
Филиал ОСАО «Ингосстрах» в г. Екатеринбург  
Россия, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д.51 корп.а
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «25» января 2014 года по «24» января 2015 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
Настоящий Договор покрывает исключительно:  
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;  
- действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
- СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** В случае наступления страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату в размере, причиненного заказчику и (или) иному третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда.
- ИСКЛЮЧЕНИЯ:** В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
- ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.  
Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.
- СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 2 550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 25.01.2014г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Калашникова Вера Александровна

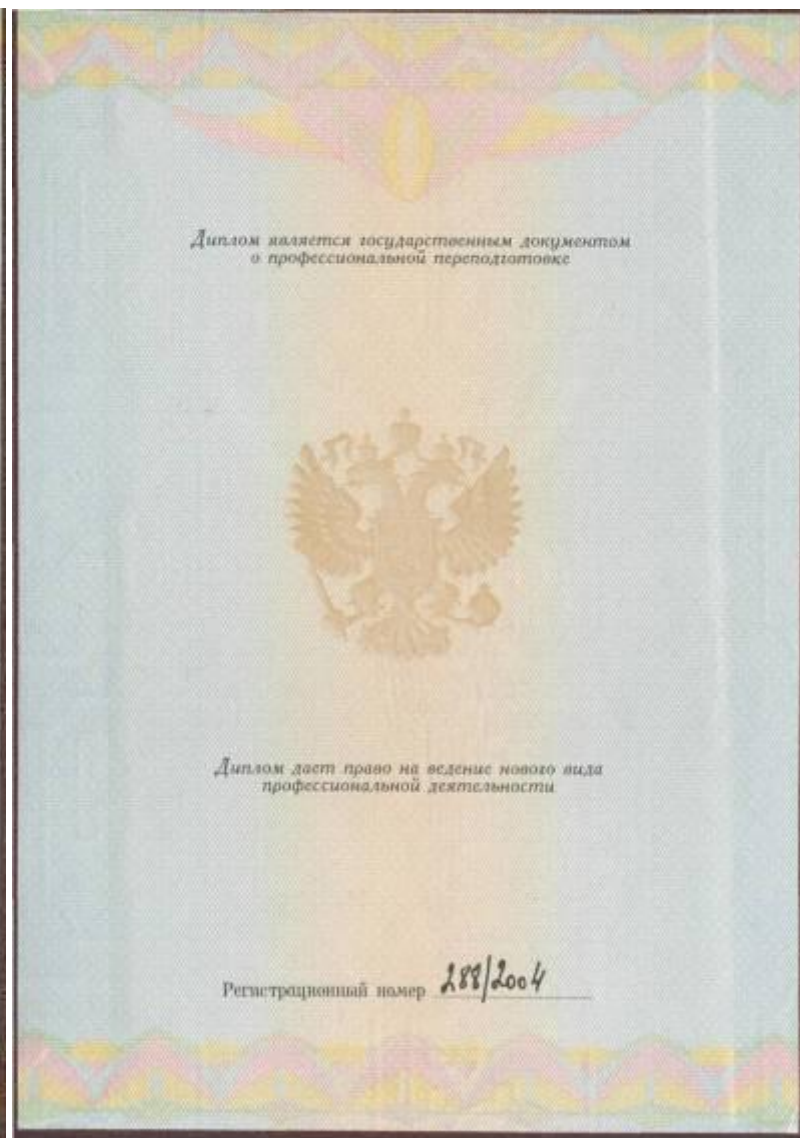
От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК:**  
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Кудреватых А.В.  
Вед.специалист деп.офиса в г. Нижний Тагил  
Доверенность 2791194-164/14 от 14.01.2014)

Приложение №2. Образовательные документы оценщика



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 09 0586



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 724411

Настоящий диплом выдан Канашиковой  
Вере Александровне  
(фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с 01 апреля 2005 г. по 24 сентября 2005 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ Высшая  
школа приватизации и  
предпринимательства - институт  
(наименование учреждения профессионального образования)  
по программе "Бизнес-стратегии  
предприятия (бизнеса)"  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 сентября 2005 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Канашиковой  
Веры Александровны  
(фамилия, имя, отчество)  
на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса  
сферы деятельности (бизнеса)  
(область профессиональной деятельности)

Председатель государственной  
аттестационной комиссии Канашиков  
(подпись)  
Ректор (директор) В. В. В. В.  
(подпись)  
Город Москва год 2005

ИПФ Госком. 1196

# Приложение №3. Свидетельство о членстве саморегулируемой организации

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

27 декабря 2007 года  
дата включения в реестр

1303  
№ согласно реестру

**Новгородова Анастасия  
Александровна**

Паспорт 6503 815154, выдан Ленинским РОВД г. Нижнего Тагила Свердловской области 14.02 2003  
г., код подразделения 662-037, зарегистрирована: г. Нижний Тагил, ул. Куропатная, д. 16, кв. 100

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

**Генеральный директор  
НП «СМАОс»**

**Н.Н.Бабичева**



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

25 апреля 2008 года  
дата включения в реестр

2302  
№ согласно реестру

**Калашникова Вера  
Александровна**

паспорт 6502 045576 выдан Ленинским РОВД г. Нижнего Тагила Свердловской области 06.11.2001,  
код подразделения 662-037, зарегистрирована: г. Нижний Тагил, ул. Пархоменко, д.24, кп.9

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

**Генеральный директор  
НП «СМАОс»**



**Ю.М. Федорова**

**Приложение №4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также материалы, применимые в оценке**