

620014, Екатеринбург
Радищева12, оф.301
Т. (343) 356-03-00
Т./Ф. (343) 356-03-01
E-mail: eksin@uralweb.ru

ОТЧЕТ

№ 41-06/14

Об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Фирма «ЭКСИН»

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Вираз Плюс НТ»

Екатеринбург
2014

Содержание

| | |
|--|-----------|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО | 3 |
| 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 4 |
| 1.1. Основные факты и выводы | 4 |
| 1.2. Задание на оценку | 4 |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике | 5 |
| 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки | 6 |
| 1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности | 6 |
| 2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 8 |
| 2.1. Основные понятия | 8 |
| 2.2. Объем и этапы исследования | 10 |
| 2.3. Перечень использованных данных и документов | 11 |
| 2.3.1. Информация, переданная Заказчиком | 11 |
| 2.3.2. Нормативно-правовые и справочные документы | 11 |
| 2.3.3. Монографии и методические материалы | 11 |
| 2.3.4. Открытые источники информации | 12 |
| 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ | 13 |
| 3.1. Описание объекта оценки | 13 |
| 3.1.1. Анализ юридических прав на объект оценки. | 13 |
| 3.1.1.1. Правовой статус объекта оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус | 13 |
| 3.1.1.2. Ограничения и обременения существующего права | 14 |
| 3.1.1.3. Выводы по результатам анализа | 14 |
| 3.1.2. Характеристика объекта оценки и существующего окружения. | 14 |
| 3.1.2.1. Местонахождение объектов оценки | 14 |
| 3.1.2.2. Описание объекта оценки | 16 |
| 3.1.2.3. Фотографии объекта оценки | 21 |
| 3.1.2.4. Анализ рынка недвижимости | 22 |
| 3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования | 31 |
| 3.2.1. Теоретические основы | 31 |
| 3.2.2. Рассмотрение различных вариантов использования объекта оценки | 33 |
| 3.3. Определение стоимости недвижимого имущества | 34 |
| 3.3.1. Затратный подход | 34 |
| 3.3.1.1. Общие положения | 34 |
| 3.3.1.2. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок. | 34 |
| 3.3.1.3. Методология и определение остаточной восстановительной стоимости улучшений. | 38 |
| 3.3.1.4. Итоговый расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода. | 43 |
| 3.3.2. Сравнительный подход | 44 |
| 3.3.2.1. Общие положения | 44 |
| 3.3.2.2. Обоснование отказа от применения Сравнительного подхода. | 44 |
| 3.3.3. Доходный подход | 44 |
| 3.3.3.1. Общие положения | 44 |
| 3.3.3.2. Определение ставки арендной платы. | 45 |
| 3.3.3.3. Определение ставки капитализации. | 46 |
| 3.3.3.4. Расчет чистого операционного дохода | 48 |
| 3.3.3.5. Определение стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода | 49 |
| 3.3.4. Согласование результатов | 49 |
| 4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА | 51 |
| П Р И Л О Ж Е Н И Я | 52 |

Конкурсному управляющему
ООО «Вираз Плюс НТ»
Лисициной Е.В.

Уважаемая Елена Викторовна!

В соответствии с договором № 41-06/14 от 18.06.2014 г. ООО «Фирма «ЭКСИН», выполнила работы по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества в результате согласования результатов, полученных различными подходами составляет:

19 300 000 (Девятнадцать миллионов триста тысяч) рублей с учетом НДС,

в том числе:

| № п/п | Наименование | Литер | Рыночная стоимость, рублей с НДС |
|-------|--|-------|----------------------------------|
| | <i>Склад горюче-смазочных материалов</i> | | |
| 1 | Здание операторской | 1 | 1 400 000 |
| 2 | Здание насосной | 2 | 700 000 |
| 3 | Резервуарный парк | Г-Г20 | 11 200 000 |
| 4 | Эстакада под резервуарный парк | 3 | 6 000 000 |
| | ИТОГО: | | 19 300 000 |

Оценка произведена по состоянию цен на 18.06.2014 года.

Стоимость оцениваемого имущества различными подходами приведена в соответствующих разделах отчета.

Оценка проводилась на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также данных специализированных открытых источников.

Характеристика оцениваемых объектов приведена в Отчете об оценке. Разделы данного Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся допущения и ограничения.

Все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256; ФСО № 2, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255; ФСО № 3. Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков (РОО).

Не включенные в Отчет рабочие материалы находятся в ООО «Фирма «ЭКСИН».

Копии страховых полисов содержатся в приложениях к отчету.

С уважением,
директор
ООО «Фирма «ЭКСИН»

Г.В. Дороница

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| | |
|--|-------------------------------------|
| Дата составления и порядковый номер Отчета | Отчет № 41-06/14 от 18.07.2014г. |
| Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки | Договор № 41-06/14 от 18.06.2014 г. |

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

| | |
|---------------------------------|--|
| Описание объектов оценки | <p>Объект недвижимого имущества - Склад горюче-смазочных материалов, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское, находящийся в собственности ООО «Вираз Плюс НТ», в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; • здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; • резервуарный парк, лит Г-Г20, объем – 1000 куб.м.; • эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м. <p>Подробное описание объектов оценки приведено в разделе 3 настоящего Отчета.</p> |
|---------------------------------|--|

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| Наименование | Затратный подход, рублей с НДС | Сравнительный подход, рублей с НДС | Доходный подход, рублей с НДС |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Склад горюче-смазочных материалов | 19 925 031 | Не применялся | 18 904 391 |

Итоговая величина стоимости объекта оценки

| | |
|-----------------------------------|--|
| Склад горюче-смазочных материалов | <p>19 300 000 (Девятнадцать миллионов триста тысяч) рублей с учетом НДС</p> |
|-----------------------------------|--|

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|--|
| Объекты оценки | <p>Объект недвижимого имущества - Склад горюче-смазочных материалов, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское, находящийся в собственности ООО «Вираз Плюс НТ», в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; • здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; • резервуарный парк, лит Г-Г20, объем – 1000 куб.м.; • эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м. <p>Подробное описание объектов оценки приведено в разделе 3 настоящего Отчета.</p> |
| Имущественные права на объект оценки | Собственность |
| Собственник | ООО «Вираз Плюс НТ» |
| Реквизиты | <p>Адрес: 622042, Свердловская обл., г. Н. Тагил, ул. Восточный проезд, 12 ИНН/КПП: 6648014357 / 662301001 ОГРН: 1036602352203 Дата присвоения ОГРН: 09.02.2003 г.</p> |
| Правоустанавливающие документы | Приведены в Главе 2 настоящего Отчета. |
| Балансовая стоимость объектов оценки, рублей | Приведены в Главе 3 настоящего Отчета. |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объектов оценки. |
| Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения | Использование результатов для целей процедуры банкротства. |
| Вид стоимости | Рыночная. |

Отчет № 41-06/14 от 18.07.2014г. Об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объ-ем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., рас-положенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское.

| | |
|--|--|
| Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной | - |
| Дата осмотра | 18.06.2014. |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) | 18.06.2014. |
| Срок проведения оценки | 18.06.2014 – 18.07.2014. |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | Приведены в п. 1.4. настоящего Отчета. |

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике

| | |
|------------------|---|
| Заказчик | Общество с ограниченной ответственностью «Виразж Плюс НТ» (ООО «Виразж Плюс НТ») |
| Реквизиты | <p>Адрес: 622042, Свердловская обл., г. Н. Тагил, ул. Восточный проезд, 12</p> <p>ИНН/КПП: 6648014357 / 662301001</p> <p>ОГРН: 1036602352203</p> <p>Дата присвоения ОГРН: 09.02.2003 г.</p> |

Сведения об оценщиках, выполнивших настоящую оценку

| | |
|-----------------|---|
| Оценщик: | <p>Градицкий Михаил Станиславович – штатный сотрудник ООО «Фирма «ЭКСИН».</p> <p>Паспорт серия 65 11 № 354321 выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Верх-Исетском р-не гор. Екатеринбурга 21.03.2012г., стаж работы в оценочной деятельности с 11.08.2003 года.</p> <p>Является членом саморегулируемой организации оценщиков – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков 24.07.2007г. за регистрационным номером 000419. Место нахождения – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»: 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5</p> <p>Диплом о высшем образовании Уральского политехнического института, ЗВ № 112409, 1981г.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 526187 в Уральском государственном техническом университете - УПИ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 08.07.2003г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации № 3261 До/12 в НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценочная деятельность», 2012г.</p> <p>Гражданская ответственность оценщика Градицкого Михаила Станиславовича (Свидетельство ООО «РОО» № 0014335 от 19.07.2013 г.) застрахована ООО СК «ВТБ Страхование» на сумму 3 000 000 руб. (полис страхования ответственности оценщиков №V51266-0000029 от 27.12.2013 г. действует с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.)</p> |
|-----------------|---|

Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

| | |
|---|---|
| Исполнитель: | Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ЭКСИН» (ООО «Фирма «ЭКСИН») |
| ИНН/КПП | 6660087626 / 667101001 |
| ОГРН | 1026604943265 |
| Дата присвоения ОГРН | 20.09.2002г. |
| Юридический адрес: | 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 12, офис 301 |
| Фактическое местонахождение организации: | 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 12, оф. 301; (343) 356-03-00, 356-03-01. |

| | |
|------------------------------------|---|
| Страхование ответственности | <p>Дополнительной ответственностью по отношению к ответственности Оценщика, установленной гражданским законодательством и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 24.07.2007) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», является договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</p> <p>Договор страхования заключен ООО «Фирма «ЭКСИН» с ООО СК «ВТБ Страхование», страховая сумма 7 000 000 (Семь миллионов) долларов США, полис №V51266-0000031 от 27.12.2013 г., действует с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.</p> |
|------------------------------------|---|

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет может рассматриваться с учетом следующих допущений и ограничивающих условий.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это возможно, указывается источник информации.

5. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

9. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом исполнитель имеет все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Так как цели и задачи данной оценки не предполагают использования ее результатов для внешних пользователей (за пределами РФ) и в силу обязательности применения стандартов, Оценщики при составлении данного отчета применяли федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), а так же стандарты РОО.

Ниже в таблице 1 приведен перечень использованных стандартов и обоснование их применения в рамках настоящего отчета:

Отчет № 41-06/14 от 18.07.2014г. Об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-20, объ-ем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., рас-положенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское.

Список используемых стандартов

| Краткое наименование стандарта | Полное наименование стандарта | Сведения о принятии стандарта | Основание для использования стандарта |
|--------------------------------|--|---|---------------------------------------|
| ФСО-1 | Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» | Приказ МЭРТ РФ №256 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г | Стандарт обязателен к применению |
| ФСО-2 | Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» | Приказ МЭРТ РФ №255 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г | Стандарт обязателен к применению |
| ФСО-3 | Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» | Приказ МЭРТ РФ №254 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г | Стандарт обязателен к применению |

Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

- Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением совета РОО от 20.06.2007г., протокол № 65:
 - ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
 - ССО РОО 1-02-2010. Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
 - ССО РОО 1-03-2010. Типы имущества;
 - ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки;
 - ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке;

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

2.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Оценка - процедура определения стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу, является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Недвижимость – физический участок земли и прочно связанные с ним объекты, созданные человеком. Понятие недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость.

Неспециализированная недвижимость – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, месторасположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Улучшения земельного участка – здания строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Здание – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

Помещение - внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т. п.) либо из территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т. п.) непосредственно или через другие помещения, территорию, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Изолированное жилое помещение может иметь вход из подсобного помещения (коридора, прихожей и т. п.).

Сооружение - единичный результат строительной деятельности, предназначенный для осуществления определенных потребительских функций. Различают:

- гражданские сооружения: жилые, спортивные, рекреационные и т.п.;
- транспортные сооружения (*Передаточные устройства*): дороги, ЛЭП, трубопроводы;
- гидротехнические и мелиоративные сооружения; и
- емкостные сооружения: резервуары, бункеры, силосы.

Имущественные права - права, которые связаны с собственностью на имущество.

Затратный подход – Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания. **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 (Федеральный Стандарт оценки № 1).

Износ – любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость актива становится меньше стоимости воспроизводства или замещения; износ учитывается посредством периодического списания стоимости актива.

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

Сравнительный подход – 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 (Федеральный Стандарт оценки № 1).

Аналог объекта оценки – Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (Федеральный Стандарт оценки № 1). *Чистый операционный доход* - разность действительного валового дохода и операционных расходов.

Действительный валовой доход – разность потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду,

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Безрисковая ставка – процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, обычно эта ставка доходности по долгосрочным государственным обязательствам

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

Рыночная стоимость означает наиболее вероятную цену, 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 (Федеральный закон 135-ФЗ).

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов,

при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

2.2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе были изучены количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрана другая информация, существенная для определения стоимости объектов оценки, в том числе:

а) информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;

б) информация о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки;

в) информация об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, информация о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иная информацию, существенная для определения стоимости объектов оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, принятых Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», - затратный, сравнительный и доходный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки. При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки.

2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ

2.3.1. Информация, переданная Заказчиком

1. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 388390 от 18.04.2014г.;
2. Копия: Акт государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию № 11 от 23.12.2002г.;
3. Копия: Кадастровый паспорт сооружения от 03.09.2009г.;
4. копия: Инвентаризационно-техническая карточка на объект недвижимости: склад горюче-смазочных материалов ООО «Вираз Плюс НТ»;
5. Справка о затратах на содержание Склада горюче-смазочных материалов ООО «Вираз Плюс НТ».

2.3.2. Нормативно-правовые и справочные документы

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в последующих редакциях);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.;
5. Федеральный стандарт оценки: ФСО №4, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508,
6. Федеральный стандарт оценки: ФСО №5, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 04 июня 2011 г. № 238,
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая). - Введен в действие Федеральным законом РФ №14-ФЗ от 26.01.96 г.;
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). - Введен в действие Федеральным законом РФ №51-ФЗ от 30.11.94 г.;
9. Стандарты РОО

2.3.3. Монографии и методические материалы

1. Балабанов И.Т. «Операции с недвижимостью в России», М., Финансы и статистика, 1996 г., 190 с.
2. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости» М., 1998 г., 328 с.
3. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости» М., РДЛ, 1998 г., 221 с.
4. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» под редакцией Григорьева В.В. М., Инфра-М, 1997 г., 320 с.
5. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» СПбГУ, СПб, 1997 г., 422 с.
6. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. М.: Инфра-М, 1996. –326 с.;
7. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.;

8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998. - 384 с.;
9. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. М.: РОО, 1995. - 109 с.;
10. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело ЛТД, 1995. - 480 с.;
11. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведев О. Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.
12. Справочник Справочник магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-Инвест", 2008)

2.3.4. Открытые источники информации

1. Данные сети Интернет.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1.1. Анализ юридических прав на объект оценки.

3.1.1.1 Правовой статус объекта оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Оцениваемый объект недвижимого имущества принадлежит ООО «Вираз Плюс НТ» на праве собственности. Право на недвижимое имущество подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 66 АЖ 388390 от 18.04.2014г.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации единый объект недвижимости фактически представляет собой здание, сооружение и относящийся к нему земельный участок.

Склад горюче-смазочных материалов расположен на двух земельных участках: земельный участок общей площадью 1991 кв.м., кадастровый № 66:19:1906012:4 расположенный по адресу РФ, Свердловская обл., Пригородный р-н, в 55 м на северо-восток от железнодорожного тупика в с.Николо-Павловское и земельный участок общей площадью 5428 кв.м., кадастровый № 66:19:1906012:98 расположенный по адресу РФ, Свердловская обл., Пригородный р-н, севернее производственной базы «Сельхозхимия».

С приобретением в собственность объекта недвижимости - Склад горюче-смазочных материалов, в соответствии с пп.1,5 ст. 36 Земельного кодекса РФ юридические лица имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом. Данным правом ООО «Вираз Плюс НТ» не воспользовался.

В настоящее время ООО «Вираз Плюс НТ» в лице конкурсного управляющего Лисициной Е.В. проводят работы по заключению договора аренды земельного участка необходимого для эксплуатации объекта недвижимости - Склада горюче-смазочных материалов.

Учитывая тот факт, что затраты по заключению договора аренды земельного участка не требуют значительных финансовых и временных затрат данным фактом можно пренебречь.

Права на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 219), возникает с момента такой регистрации. Регистрация прав на объект недвижимости проведена.

3.1.1.2 Ограничения и обременения существующего права

По данным Свидетельства о государственной регистрации права, объект не имеет ограничения (обременения) права.

3.1.1.3. Выводы по результатам анализа

Таким образом, рассматриваемый объект недвижимости может выступать в качестве объекта гражданского оборота, только после заключения договора аренды на земельный участок.

3.1.2. Характеристика объекта оценки и существующего окружения.

В соответствии с заданием на оценку, объектом оценки является: Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское.

3.1.2.1. Местонахождение объектов оценки

Пригородный район — административно-территориальная единица в Свердловской области, существовавшая в 1965 — 2006 годах. Административный центр — город Нижний Тагил (не входил в состав района).

История

1 февраля 1963 года образован Нижнетагильский сельский район с центром в городе областного подчинения Нижний Тагил. 13 января 1965 года Нижнетагильский район преобразован в Пригородный район.

17 декабря 1995 года по результатам местного референдума Пригородный район был преобразован в муниципальное образование «Пригородный район».

С 1 января 2006 года муниципальное образование «Пригородный район» преобразовано в Горноуральский городской округ, при этом в состав Городского округа «город Нижний Тагил» было передано 22 населённых пункта[3].

Административное деление

В состав Пригородного района входили 82 населённых пункта, в том числе

7 посёлков городского типа:

пгт Висим

пгт Висимо-Уткинск

пгт Горноуральский

пгт Новоасбест

пгт Синегорский

пгт Уралец

пгт Черноисточинск

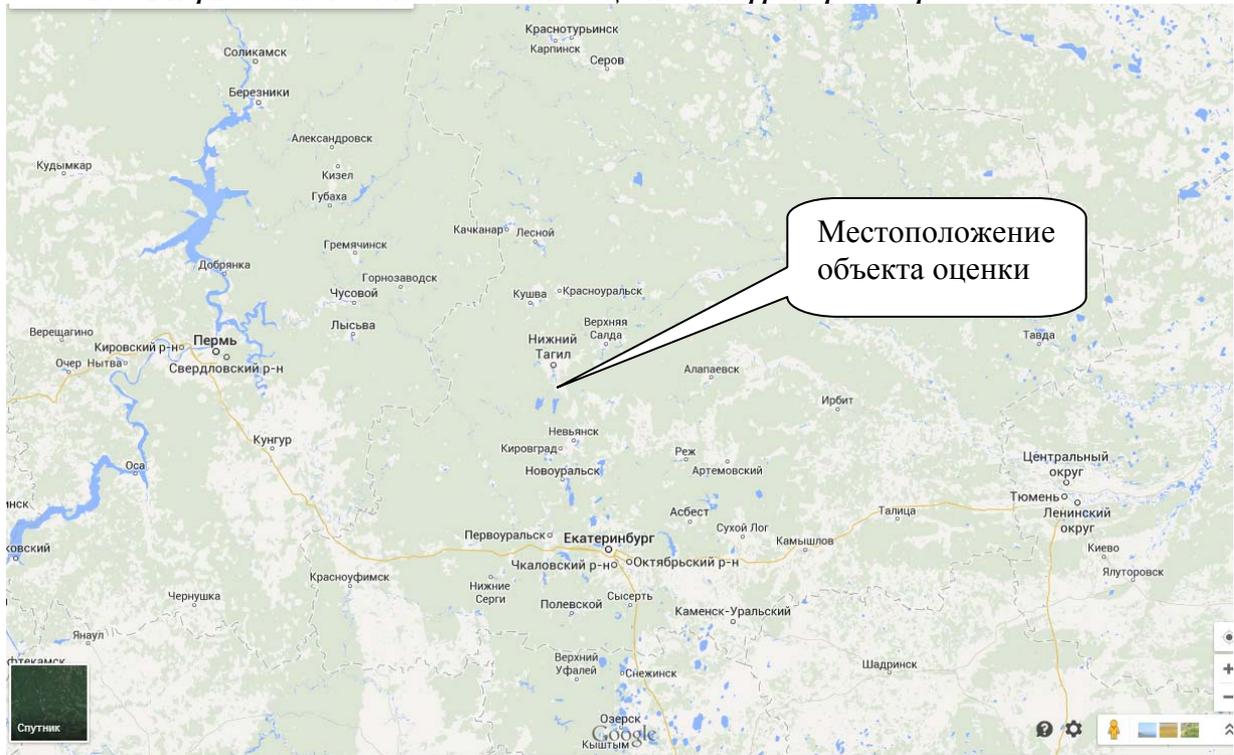
и 21 сельсовет:

Балакинский, Башкарский, Бродовский, Бызовский, Дальний, Елизаветинский, Илимская, Кайгородский, Краснопольский, Лайский, Луговской, Малолайский, Мурзинский, Николо-Павловский, Ослянский, Панышинский, Петрокаменский, Покровский, Серебрянский, Усть-Уткинский, Южаковский

| | |
|------------------------|---------------------------|
| Статус | район |
| Входит в | Свердловскую область |
| Включает | 7 посёлков и 21 сельсовет |
| Административный центр | Нижний Тагил |
| Дата образования | 1965 |
| Дата упразднения | 2006 |
| Население (2002) | 43 488 |
| Площадь | 7432.60 км ² |

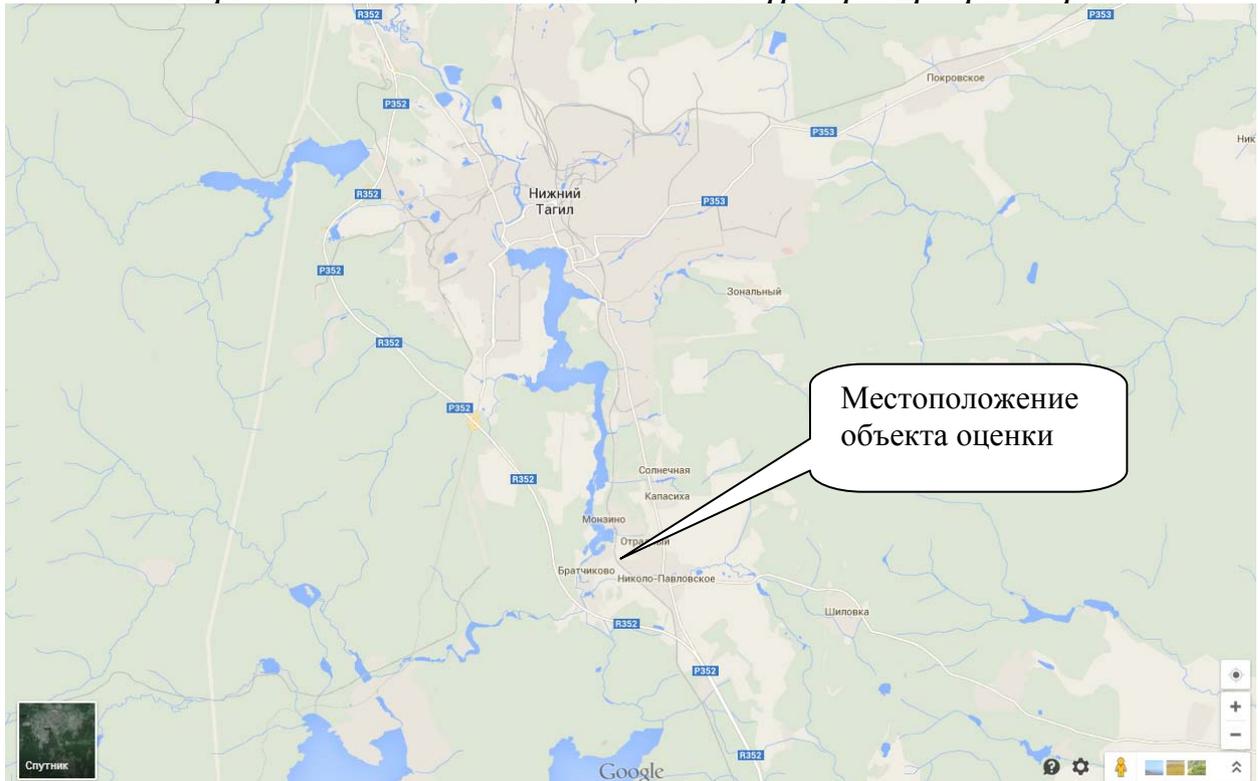
Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>

Рис. 1 Карта местонахождения объекта оценки на территории Свердловской области



Отчет № 41-06/14 от 18.07.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объ-ем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., рас-положенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское.

Рис. 2 Карта местонахождения объекта оценки на территории Пригородного района



3.1.2.2. Описание объекта оценки

Земельный участок

Склад горюче-смазочных материалов расположен на двух земельных участках: земельный участок общей площадью 1991 кв.м., кадастровый № 66:19:1906012:4 расположенный по адресу РФ, Свердловская обл., Пригородный р-н, в 55 м на северо-восток от железнодорожного тупика в с.Николо-Павловское и земельный участок общей площадью 5428 кв.м., кадастровый № 66:19:1906012:98 расположенный по адресу РФ, Свердловская обл., Пригородный р-н, севернее производственной базы «Сельхозхимия».

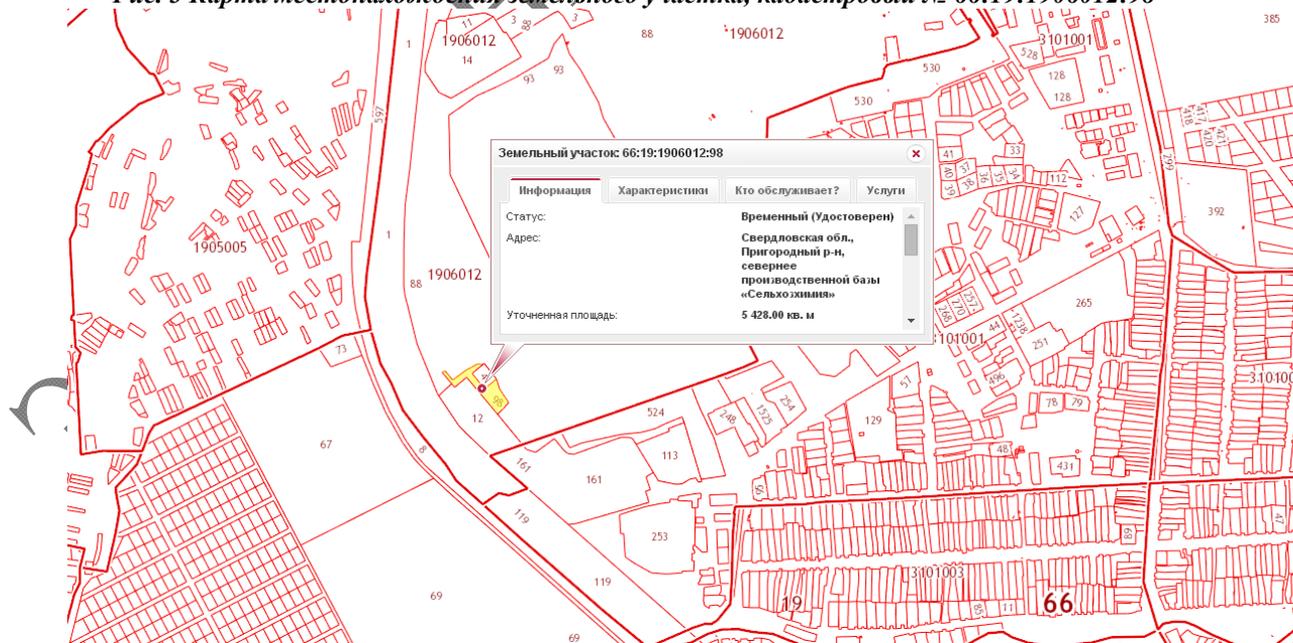
С приобретением в собственность объекта недвижимости - Склад горюче-смазочных материалов, в соответствии с пп.1,5 ст. 36 Земельного кодекса РФ юридические лица имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом. Данным правом ООО «Вираз Плюс НТ» не воспользовался.

В настоящее время ООО «Вираз Плюс НТ» в лице конкурсного управляющего Лисициной Е.В. проводят работы по заключению договора аренды земельного участка необходимого для эксплуатации объекта недвижимости - Склада горюче-смазочных материалов.

Таблица 2

| Параметры | Значение параметров | Значение параметров | Источник информации |
|---|--|--|---|
| Адрес | РФ, Свердловская обл., Пригородный р-н, севернее производственной базы «Сельхозхимия» | РФ, Свердловская обл., Пригородный р-н, в 55 м на северо-восток от железнодорожного тупика в с.Николо-Павловское | http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ |
| Категория | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ |
| Разрешенное использование | для эксплуатации склада горюче-смазочных материалов | для эксплуатации склада горюче-смазочных материалов | http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ |
| Фактическое использование | По назначению | По назначению | Осмотр объекта. |
| Кадастровый (условный) номер | 66:19:1906012:98 | 66:19:1906012:4 | http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ |
| Общая площадь земельного участка, кв.м. | 5 428 | 1 991 | http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ |
| Существующие ограничения (обременения) права | - | - | - |
| Вид права | Аренда | Аренда | Данные Заказчика |
| Правообладатель | - | - | - |
| Инв. № | - | - | - |
| Балансовая стоимость, рублей | - | - | - |
| Кадастровая стоимость, рублей | 1 248,44 | 21 482,89 | http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, рублей / кв.м. | 0,23 | 10,79 | - |
| Наличие коммунальных услуг | электричество, водоснабжение | электричество, водоснабжение | Осмотр объекта. |
| <i>Внешнее благоустройство:</i> | | | |
| Озеленение | Имеется. | Имеется. | Осмотр объекта. |
| Подъездная дорога | Имеется. | Имеется. | Осмотр объекта. |
| Стоянка для автомашин | Имеется. | Имеется. | Осмотр объекта. |
| Зоны затопляемости | Отсутствуют. | Отсутствуют. | Осмотр объекта. |
| Рельеф участка | Спокойный, ровный | Спокойный, ровный | Осмотр объекта. |
| Грунтовые воды | Не исследовались | Не исследовались | - |
| Грунты | Не исследовались | Не исследовались | - |
| Опасности окружающей среды | Не обнаружено | Не обнаружено | Осмотр объекта. |

Рис. 3 Карта местонахождения земельного участка, кадастровый № 66:19:1906012:98

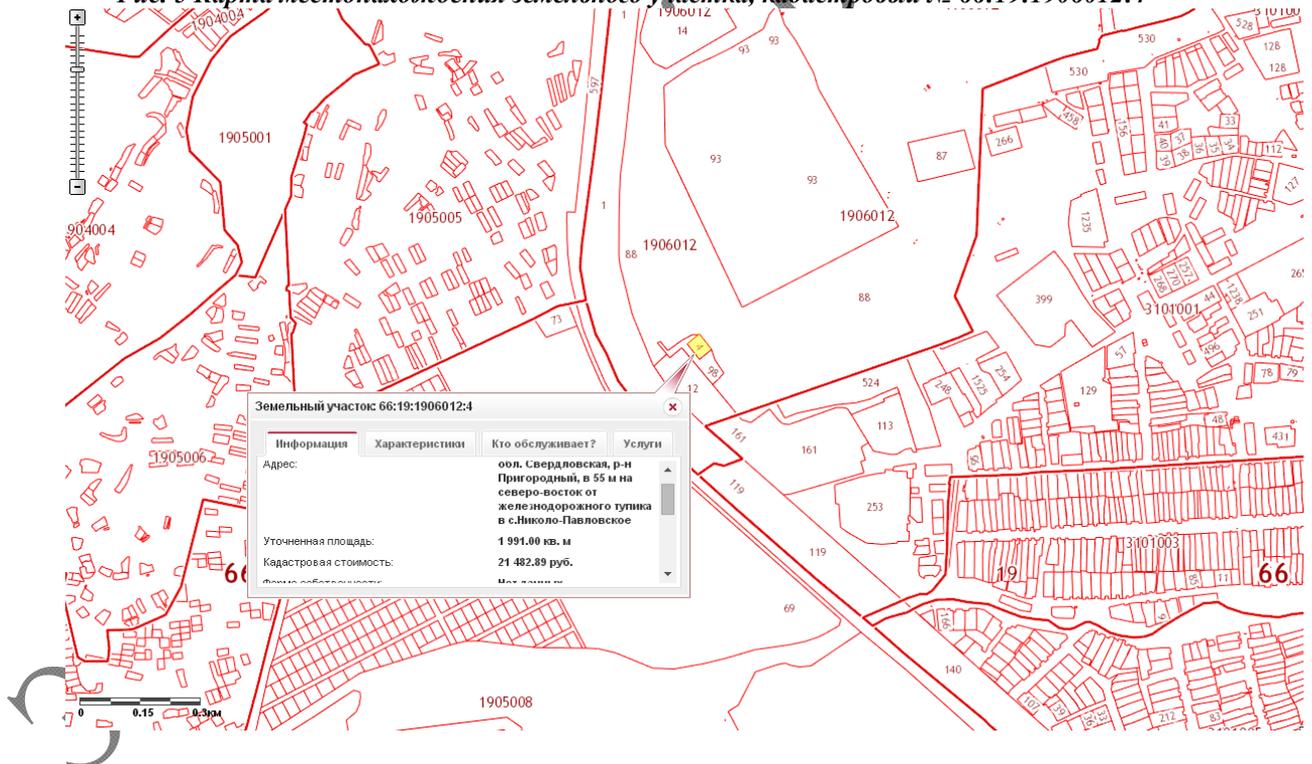


Отчет № 41-06/14 от 18.07.2014г. Об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объ-ем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., рас-положенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николе-Павловское.

Рис. 4 Карта местонахождения земельного участка, кадастровый № 66:19:1906012:98



Рис. 5 Карта местонахождения земельного участка, кадастровый № 66:19:1906012:4



Отчет № 41-06/14 от 18.07.2014г. Об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объ-ем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Никола-Павловское.

Рис. 3 Карта местонахождения земельного участка, кадастровый № 66:19:1906012:4



Улучшение

Объектом оценки является объект недвижимости - Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское., находящийся в собственности ООО «Вираз Плюс НТ».

В результате проведенного осмотра было установлено:

- Объект недвижимости на момент оценки, эксплуатируется и обслуживается как склад ГСМ.

- Физическое состояние зданий и сооружений можно оценить как хорошее для зданий и удовлетворительное для сооружений.

Описание оцениваемого объекта недвижимости и его характеристики приведены ниже.

Таблица 3

Данные Заказчика

| № п/п | Наименование | Литер | Количество | Вид права | Правообладатель | Источник информации | Назначение | Состояние* |
|-------|--|-------|------------|---------------|---------------------|--|------------------|--------------------|
| | <i>Склад горюче-смазочных материалов</i> | | | | | | | |
| 1 | Здание операторской | 1 | 1 | Собственность | ООО "Вираз Плюс НТ" | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 388390 от 18.04.2014г. | Производственное | Хорошее |
| 2 | Здание насосной | 2 | 1 | Собственность | ООО "Вираз Плюс НТ" | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 388390 от 18.04.2014г. | Производственное | Хорошее |
| 3 | Резервуарный парк (Резервуары для хранения ГСМ (цистерны)) | Г-Г20 | 20 | Собственность | ООО "Вираз Плюс НТ" | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 388390 от 18.04.2014г. | Сооружение | Удовлетворительное |
| 4 | Эстакада под резервуарный парк | 3 | 1 | Собственность | ООО "Вираз Плюс НТ" | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 388390 от 18.04.2014г. | Сооружение | Удовлетворительное |

* На основании Шкалы экспертных оценок для определения величины физического износа приведенной в разделе 5.2. данного отчета

Отчет № 41-06/14 от 18.07.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское.

Таблица 4

Техническая характеристика

| № п/п | Наименование | Литер | Количество | Дата ввода (год постройки) | Этажность | Группа капитальности | Строительный объем, куб.м. | Площадь общая, кв.м. | Площадь застройки, кв.м. | Протяженность, м. | Источник информации |
|-------|--|-------|------------|----------------------------|-----------|----------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|--|
| | <i>Склад горюче-смазочных материалов</i> | | | | | | | | | | |
| 1 | Здание операторской | 1 | 1 | 2002 | 1 | 2 | 203 | 61 | 75,1 | | Инвентаризационно-техническая карточка |
| 2 | Здание насосной | 2 | 1 | 2002 | 1 | 2 | 126 | 43,9 | 53,2 | | Инвентаризационно-техническая карточка |
| 3 | Резервуарный парк (Резервуары для хранения ГСМ (цистерны)) | Г-Г20 | 20 | 2002-2008 | - | - | 1000 | - | - | | Инвентаризационно-техническая карточка |
| 4 | Эстакада под резервуарный парк | | | | | | | | | | |
| 4.1 | Открытая площадка для резервуаров | 3 | 1 | 2002 | - | - | - | - | 935 | | Инвентаризационно-техническая карточка |
| 4.2 | Эстакада с лестницей на ж/бетонных столбах | 6-9 | 4 | 2002 | - | - | - | - | - | | Инвентаризационно-техническая карточка |
| 4.3 | Ограждение из железобетонных плит | - | 1 | - | - | - | - | - | - | 192 | Инвентаризационно-техническая карточка |

Таблица 5

Описание конструктивных элементов

| № п/п | Наименование | Литер | Фундамент | Стены | Перегородки | Перекрытия | Крыша | Полы | Проемы | Внутренняя отделка | Сан. и электротехнические устройства |
|-------|--|-------|------------------------|------------------|-------------|------------|----------|----------|---|--------------------|--------------------------------------|
| | <i>Склад горюче-смазочных материалов</i> | | | | | | | | | | |
| 1 | Здание операторской | 1 | Ж/бетонный монолитный | Шлакоблок | Кирпич | Ж/б плиты | Профлист | Дошчатые | Оконные одинарные глухие; дверные металл, простые двери | Простая | Отопление, э/энергия |
| 2 | Здание насосной | 2 | Ж/бетонные блоки | Шлакоблок | - | - | Профлист | Бетонные | Дверные - металл | - | Э/энергия |
| 3 | Резервуарный парк (Резервуары для хранения ГСМ (цистерны)) | Г-Г20 | Бетонные тумбы | Металл | - | - | - | - | - | - | - |
| 4 | Эстакада под резервуарный парк | 3 | | | | | | | | | |
| 4.1 | Открытая площадка для резервуаров | 3 | Монолитный железобетон | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.2 | Эстакада с лестницей на ж/бетонных столбах | 6-9 | Бетон | Металл | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.3 | Ограждение из железобетонных плит | - | Бетон | Ж/бетонные плиты | - | - | - | - | - | - | - |

3.1.2.3. Фотографии объекта оценки

Фото 1 Здание операторской



Фото 2 Здание операторской



Фото 3 Здание насосной



Фото 4 Здание насосной



Фото 5 Резервуарный парк



Фото 6 Резервуарный парк



Фото 7 Эстакада под резервуарный парк (Открытая площадка для резервуаров)



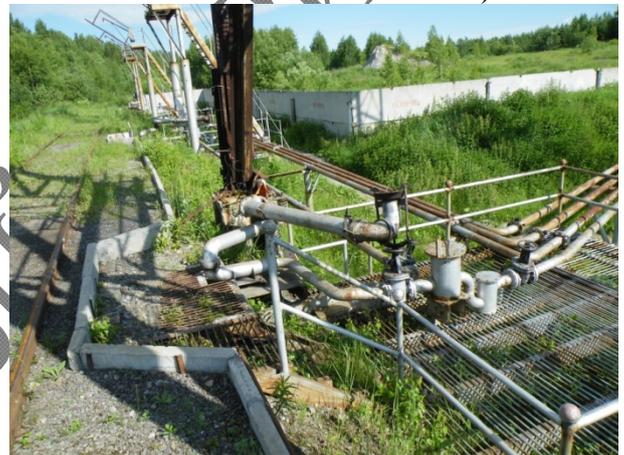
Фото 8 Эстакада под резервуарный парк (Открытая площадка для резервуаров)



Фото 9 Эстакада под резервуарный парк (Эстакада с лестницей на ж/бетонных столбах)



Фото 10 Эстакада под резервуарный парк (Ограждение из железобетонных плит)



3.1.2.4. Анализ рынка недвижимости

Обзор рынка коммерческой недвижимости – апрель 2014 года.

Рынок офисов, коммерческой и промышленной недвижимости (Екатеринбурга и Свердловской области)

По нашим данным стоимость одного предлагаемого к продаже квадратного метра офисных площадей составила на 20 апреля 2014 года в Екатеринбурге 70283 рубля за метр, что ниже средней цены месяцем ранее на 0.06%. Цены за квадратный метр магазинов по Екатеринбургу снизились более значительно по итогам месяца на 8.95% и составили 82524 рубля за метр. Цены предложения в коммерческой недвижимости в Екатеринбурге выросли, рост составил 1.7%, до 56096 рублей за кв. метр, промышленная недвижимость в Екатеринбурге снизилась в цене за месяц на 1.26%, до 25843 рублей за кв. метр.

Офисы

Рынок офисной недвижимости в апреле 2014 года отметился незначительным спадом, при этом наметилась тенденция к росту площадей. Это характерно для стабилизации рынка.

Спад цен в офисной недвижимости Екатеринбурга с апреля 2013 по апрель 2014 года составил 5.7%. Площади за 12 месяцев показали рост на 9.97%. При этом рост числа лотов, составил всего 15.66%. В областной офисной недвижимости за 12 месяцев отмечен рост площадей на 73.49% и спад числа объектов на 28.49%, при этом цена упала на 26.31%. Ап-

рель т.г. относительно марта отмечен незначительным спадом цен в областной офисной недвижимости. При этом продолжился спад предложение по площадям, и количеству объектов.

Таблица 6

Динамика средних цен предложения по офисной недвижимости

| Недвижимость | 16.04.13 | 19.11.13 | 17.12.13 | 21.01.14 | 18.02.14 | 19.03.14 | 20.04.14 |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Екатеринбург (магазины) | 74350 | 73384 | 73504 | 85619 | 91580 | 90636 | 82524 |
| Екатеринбург | 74530 | 71363 | 70303 | 70402 | 70713 | 70328 | 70283 |
| Область | 39016 | 36700 | 38058 | 31360 | 29905 | 29243 | 28751 |
| 75 км | 46377 | 38809 | 42196 | 30166 | 26481 | 25663 | 24932 |
| свыше 75 | 23956 | 32582 | 32041 | 34710 | 45523 | 43840 | 45268 |



За последние двенадцать месяцев четкая стагнация цен в офисной недвижимости, продолжавшаяся с апреля 2012 года сменилась значительным ростом, начиная с января по май 2013. Рынок офисной недвижимости в июне-октябре 2013 года начал снижение (скорее всего с остановкой роста в жилой недвижимости и значительным вводом жилья по сравнению с 2012 годом). Цены на магазинные площади в апреле резко ушли вниз, офисные площади в апреле т.г. значительно снизились, что привело к значительному спаду цен в данном секторе. Скорее всего это связано с сезонным фактором.



Отчет № 41-06/14 от 18.07.2014г. Об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объ-ем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., рас-положенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское.

Таблица 7

Изменение средних цен на офисную недвижимость на 20 апреля в %

| Недвижимость | За 12 месяцев | За квартал | За месяц |
|-------------------------|---------------|------------|----------|
| Екатеринбург (магазины) | 10,99 | -3,61 | -8,95 |
| Екатеринбург | -5,70 | -0,17 | -0,06 |
| Область | -26,31 | -8,32 | -1,68 |
| 75 км | -46,24 | -17,35 | -2,85 |
| свыше 75 | 88,96 | 30,42 | 3,26 |

На рынке офисной недвижимости в апреле наблюдается спад во всех сегментах, в том числе и по магазинам в Екатеринбурге.

Таблица 8

Площади в кв. метрах выставленной на продажу офисной недвижимости

| Недвижимость | 16.04.13 | 19.11.13 | 17.12.13 | 21.01.14 | 18.02.14 | 19.03.14 | 20.04.14 |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Екатеринбург (магазины) | 131122 | 166255 | 167540 | 134923 | 133682 | 132677 | 134910 |
| Екатеринбург | 350732 | 420051 | 424482 | 353871 | 395668 | 389323 | 385697 |
| Область | 19679 | 31901 | 29676 | 39791 | 37704 | 31958 | 34142 |
| 75 км | 13218 | 21095 | 17583 | 29341 | 30925 | 25663 | 27729 |
| свыше 75 | 6461 | 10806 | 12093 | 10450 | 6779 | 6295 | 6413 |



Длительный период времени мы наблюдали спад объемов предложения, но в июле – ноябре 2011 года наблюдается постоянный рост площадей на продажу. В декабре 2012 года и в январе-марте прошлого года, спад площадей возобновился. В апреле-мае 2013 года наметился незначительный рост, но в целом объем предложения оставался стабильным до июля. на уровне 350-370 тыс. кв метров. Рост начался в августе и продолжался по декабрь. Общий рост предложения по офисным площадям в Екатеринбурге за 12 месяцев с апреля 2013 по апрель т.г. составил 9,97%. Общий рост предложения по магазинным площадям в Екатеринбурге за 12 месяцев составил 2,89%. За 12 месяцев отмечен значительный рост площадей в областном недвижимости, но уже не во всех сегментах, самый значительный, на удаленности от районного центра в 75 км.

Отчет № 41-06/14 от 18.07.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объ-ем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., рас-положенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское.

Таблица 9

Изменение объемов предложения на офисную недвижимость на 20 апреля в %

| Недвижимость | За 12 месяцев | За квартал | За месяц |
|-------------------------|---------------|------------|----------|
| Екатеринбург (магазины) | 2,89 | -0,01 | 1,68 |
| Екатеринбург | 9,97 | 8,99 | -0,93 |
| Область | 73,49 | -14,20 | 6,83 |
| 75 км | 109,78 | -5,49 | 8,05 |
| свыше 75 | -0,74 | -38,63 | 1,87 |

В апреле 2014 года отмечен резкий рост предложения площадей в областной недвижимости.

Таблица 10

Количество выставленных на продажу лотов офисной недвижимости

| Недвижимость | 16.04.13 | 19.11.13 | 17.12.13 | 21.01.14 | 18.02.14 | 19.03.14 | 20.04.14 |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Екатеринбург (магазины) | 336 | 366 | 374 | 344 | 375 | 373 | 396 |
| Екатеринбург | 779 | 904 | 927 | 873 | 887 | 910 | 901 |
| Область | 81 | 98 | 96 | 88 | 73 | 70 | 58 |
| 75 км | 65 | 84 | 80 | 73 | 62 | 59 | 47 |
| свыше 75 | 16 | 14 | 16 | 15 | 11 | 11 | 11 |



В целом количество лотов выставленных на продажу по офисам выросло по итогам 12 месяцев в Екатеринбурге на 15.66%, по магазинам рост на 17.86%, а по области наблюдается спад по офисной недвижимости на 28.4%.

Таблица 11

Изменение объемов лотов на офисную недвижимость на 20 апреля в %

| Недвижимость | За 12 месяцев | За квартал | За месяц |
|-------------------------|---------------|------------|----------|
| Екатеринбург (магазины) | 17,86 | 15,12 | 6,17 |
| Екатеринбург | 15,66 | 3,21 | -0,99 |
| Область | -28,40 | -34,09 | -17,14 |
| 75 км | -27,69 | -35,62 | -20,34 |
| свыше 75 | -31,25 | -26,67 | 0,00 |

12 месяцев назад средняя площадь одного лота составляла 450 кв. метра, а в апреле 2014 года 428 кв. метров. Рынок по этому параметру за год снизился на 4.92%.

Коммерческая недвижимость

Рынок коммерческой недвижимости за последние 12 месяцев не претерпел значительных изменений в плане роста или падения цен предложения, в помесичной динамике рост наблюдался, который составил 1.05% в расчете на месяц (причем самый значительный рост пришелся на февраль т.г.). Так офисная недвижимость по Екатеринбургу за 12 месяцев показала спад, а в коммерческой недвижимости за 12 месяцев (исключение магазинные площади), рост составил 12.69% (что выше уровня инфляции). По Екатеринбургу, за 12 месяцев рост площадей составил в коммерческой недвижимости 2.54%.

Таблица 12

Динамика средних цен предложения по коммерческой недвижимости

| Недвижимость | 16.04.13 | 19.11.13 | 17.12.13 | 21.01.14 | 18.02.14 | 19.03.14 | 20.04.14 |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Екатеринбург | 49781 | 50578 | 49140 | 52555 | 55580 | 55157 | 56096 |
| Область | 14028 | 14794 | 14712 | 13979 | 14468 | 15674 | 14125 |
| 75 км | 14713 | 15583 | 15127 | 14135 | 14785 | 16047 | 14361 |
| свыше 75 | 12873 | 13311 | 13995 | 13772 | 14040 | 15215 | 13850 |

Рост цен в коммерческой недвижимости по Екатеринбургу в апреле был не запланирован, но если это произошло то только по причине спада заявок и площадей.



Таблица 13

Изменение средних цен на коммерческую недвижимость на 20 апреля в %

| Недвижимость | За 12 месяцев | За квартал | За месяц |
|--------------|---------------|------------|----------|
| Екатеринбург | 12,69 | 6,74 | 1,70 |
| Область | 0,69 | 1,04 | -9,88 |
| 75 км | -2,39 | 1,60 | -10,51 |
| свыше 75 | 7,59 | 0,57 | -8,97 |

На рынке коммерческой недвижимости движение цен разнонаправленное, так цены выросли только в Екатеринбурге.

Таблица 14

Площади в кв. метрах выставленной на продажу коммерческой недвижимости

| Недвижимость | 16.04.13 | 19.11.13 | 17.12.13 | 21.01.14 | 18.02.14 | 19.03.14 | 20.04.14 |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Екатеринбург | 331681 | 380138 | 368039 | 327349 | 344303 | 340771 | 340095 |
| Область | 230390 | 280279 | 302806 | 278857 | 255214 | 233952 | 248129 |
| 75 км | 144606 | 182922 | 191519 | 158575 | 146573 | 128980 | 133202 |
| свыше 75 | 85784 | 97357 | 111287 | 120282 | 108641 | 104972 | 114927 |

Отчет № 41-06/14 от 18.07.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объ-ем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., рас-положенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское.



В коммерческой недвижимости Екатеринбурга объем предложения резко вырос в марте-августе 2012 года превысив уровень 2009 года, почти в три раза. Затем наблюдался спад в течение девяти месяцев 2013 г., а в ноябре-декабре 2013 г. спад предложения продолжился, в марте-апреле т.г. спад площадей возобновился.

Таблица 15

Изменение площадей предложения на коммерческую недвижимость на 20 апреля в %

| Недвижимость | За 12 месяцев | За квартал | За месяц |
|--------------|---------------|------------|----------|
| Екатеринбург | 2,54 | 3,89 | -0,20 |
| Область | -7,70 | -11,02 | 6,06 |
| 75 км | -7,89 | -16,00 | 3,27 |
| свыше 75 | 33,97 | -4,45 | 9,48 |

Спад коммерческих площадей по Екатеринбургу в апреле не вписывается в общую тенденцию рынка.

Таблица 16

Количество выставленных на продажу лотов коммерческой недвижимости

| Недвижимость | 16.04.13 | 19.11.13 | 17.12.13 | 21.01.14 | 18.02.14 | 19.03.14 | 20.04.14 |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Екатеринбург | 434 | 591 | 573 | 577 | 557 | 556 | 549 |
| Область | 184 | 211 | 199 | 199 | 180 | 179 | 163 |
| 75 км | 122 | 156 | 145 | 144 | 129 | 125 | 108 |
| свыше 75 | 62 | 55 | 54 | 55 | 51 | 54 | 55 |

Количество лотов выставленных на продажу выросло по итогам 12 месяцев в Екатеринбурге на 26.5%, площади предложения при этом выросли на 2.54%. Это говорит о том, что площадь одного лота хотя и выросла в апреле на 1.07%, но спад за 12 месяцев составил 18.94% (что выше показателей марта). В областной коммерческой недвижимости за 12 месяцев наблюдается значительный спад числа объектов, при адекватном росте площадей на 6.06%. По сравнению апрелем прошлого года, площадь лота по Екатеринбургу снизилась с 764 кв. метров до 619 кв. метров в одном лоте.



Таблица 17

Изменение объемов лотов на коммерческую недвижимость на 20 апреля в %

| Недвижимость | За 12 месяцев | За квартал | За месяц |
|--------------|---------------|------------|----------|
| Екатеринбург | 26,50 | -4,85 | -1,26 |
| Область | -11,41 | -18,09 | -8,94 |
| 75 км | -11,48 | -25,00 | -13,60 |
| свыше 75 | -11,29 | 0,00 | 1,85 |

В апреле 2014 года отмечен спад числа заявок во всех сегментах, кроме как на удаленности свыше 75 км от Екатеринбурга.

Промышленная недвижимость

Рынок промышленной недвижимости по Екатеринбург за 12 месяцев упал в цене предложения на 6.59%, а площади предложения выросли на 54.58%. По своим колебаниям в марте т.г. рынок промышленной недвижимости по Екатеринбург показал незначительный рост цены предложения к февралю, который составил 0.91%, а по количеству заявок рост составил 11.11%, а по площадям спад на 0.45%. По области, средние цены предложения за 12 месяцев выросли на 17.98%. Самый значительный рост цены по области в промышленной недвижимости, за 12 месяцев, на удаленности свыше 75 км, где он составил 53.9%, а объем предложения площадей в этом сегменте снизился на 40.94%.

Таблица 18

Динамика средних цен предложения по промышленной недвижимости

| Недвижимость | 16.04.13 | 19.11.13 | 17.12.13 | 21.01.14 | 18.02.14 | 19.03.14 | 20.04.14 |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Екатеринбург | 29173 | 26460 | 26101 | 26142 | 25939 | 26174 | 25843 |
| Область | 7234 | 8598 | 8000 | 7775 | 8871 | 8819 | 9271 |
| 75 км | 10641 | 10138 | 9909 | 9959 | 10282 | 9711 | 11043 |
| свыше 75 | 4846 | 7378 | 6369 | 5868 | 7182 | 7581 | 7098 |



Как видно из графика рынок было пришедший в движение в 2011 года, тут же прекратил его, при этом рост цен возобновился с августа 2011 года. Но цены в январе-марте 2012 года, хоть и выросли, но остаются ниже уровня марта 2009 года, а в апреле 2012 года произошел резкий спад, вернув цены к годовому минимуму 2012 года. В июле-декабре 2012 года рост возобновился и продолжился в январе-июле 2013. Уровень цен превысил уровни начала 2009 года, что может говорить о кризисном состоянии рынка в данном сегменте и недвижимости в целом, так как рост тарифов в конце концов должен сказаться на начальной стоимости любого квадратного метра. Подтверждением тому служит начавшаяся отрицательная динамика в сентябре-декабре прошлого года и в январе-апреле т.г. Все это косвенно говорит о стагнации в экономике не только Екатеринбурга, Свердловской области, но и РФ. И не только о стагнации, но и о кризисе.

Таблица 19

Изменение средних цен на промышленную недвижимость на 20 апреля в %

| Недвижимость | За 12 месяцев | За квартал | За месяц |
|--------------|---------------|------------|----------|
| Екатеринбург | -11,41 | -1,14 | -1,26 |
| Область | 28,16 | 19,24 | 5,13 |
| 75 км | 3,78 | 10,88 | 13,72 |
| свыше 75 | 46,47 | 20,96 | -6,37 |

Таблица 20

Площади в кв. метрах выставленной на продажу промышленной недвижимости

| Недвижимость | 16.04.13 | 19.11.13 | 17.12.13 | 21.01.14 | 18.02.14 | 19.03.14 | 20.04.14 |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------|
| Екатеринбург | 188766 | 370098 | 381942 | 362727 | 324491 | 323046 | 352845 |
| Область | 369254 | 340130 | 384038 | 373763 | 304767 | 299805 | 311036 |
| 75 км | 152141 | 162920 | 176940 | 174214 | 166032 | 174103 | 171329 |
| свыше 75 | 217113 | 177210 | 207098 | 199549 | 138735 | 125702 | 139707 |



В промышленной недвижимости Екатеринбурга резкие колебания предложения, как в прочем и цены не редкость. В марте-мае 2012 года наметился значительный рост площадей к февралю 2011 г. В июне-августе 2012 года наметился спад площадей. В сентябре-декабре 2012 года. рост возобновился. Январь-февраль 2013 г. показал спад данного показателя. В марте наметился незначительный рост, который вновь сменился падением в апреле-июне прошлого года. В июле-декабре рост возобновился и значительно в ноябре 2013 г. В январе-марте т.г., как обычно сезонное падение площадей, которое должно прекратиться уже в апреле. Что и произошло, рост площадей составил 9.22%.

Таблица 21

Изменение объемов предложения на промышленную недвижимость на 20 апреля в %

| Недвижимость | За 12 месяцев | За квартал | За месяц |
|--------------|---------------|------------|----------|
| Екатеринбург | 86,92 | -2,72 | 9,22 |
| Область | -15,77 | -16,78 | 3,75 |
| 75 км | 12,61 | -1,66 | -1,59 |
| свыше 75 | -35,65 | -29,99 | 11,14 |

По итогам 12 месяцев самый значительный спад площадей на удаленности свыше 75 км от Екатеринбурга, а самый высокий рост в Екатеринбурге.

Таблица 22

Количество выставленных на продажу лотов промышленной недвижимости

| Недвижимость | 16.04.13 | 19.11.13 | 17.12.13 | 21.01.14 | 18.02.14 | 19.03.14 | 20.04.14 |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Екатеринбург | 66 | 95 | 96 | 93 | 81 | 90 | 101 |
| Область | 104 | 107 | 99 | 98 | 92 | 96 | 102 |
| 75 км | 66 | 48 | 45 | 43 | 43 | 45 | 47 |
| свыше 75 | 38 | 59 | 54 | 55 | 49 | 51 | 55 |

В целом количество лотов выставленных на продажу за 12 месяцев по Екатеринбургу выросло на 53.03%. По области спад 1.92%. Изменение в площади одного лота по Екатеринбургу в апреле 2014 года к марту т.г. года составило плюс 12.22% (в этом году самое значительное изменение).



Таблица 23

Изменение объемов лотов на промышленную недвижимость на 20 апреля в %

| Недвижимость | За 12 месяцев | За квартал | За месяц |
|--------------|---------------|------------|----------|
| Екатеринбург | 53,03 | 8,60 | 12,22 |
| Область | -1,92 | 4,08 | 6,25 |
| 75 км | -28,79 | 9,30 | 4,44 |
| свыше 75 | 44,74 | 0,00 | 7,84 |

За последний месяц отмечена равнонаправленная тенденция к росту заявок во всех сегментах.

Источник информации: ЗАО «ИАА «ФинИнфо», от 06 июля 2014 года

3.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3.2.1. Теоретические основы

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Так как каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наилучшего и наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта используются четыре критерия анализа.



Доступность с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положениям зонирования.

Физическая возможность — физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наилучшего и наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения

функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

3.2.2. Рассмотрение различных вариантов использования объекта оценки

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования участка как незастроенного

Анализ ННЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений или строительстве новых улучшений. Анализируя местоположение земельного участка и окружающую застройку можно предположить следующие виды использования:

- Жилая.
- Административная.
- Торговая.
- Производственная.

Все виды использования представляются весьма возможными.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта с существующими улучшениями

Физически возможно: На земельном участке возведен объект недвижимости – Склад горюче-смазочных материалов. Объект эксплуатируется и обслуживается, находятся в удовлетворительном состоянии. Физический износ не позволяет предполагать возможность сноса Склада.

Юридически и Финансово целесообразно: Оценщик не рассматривает иного использования объекта оценки, кроме физически допустимого.

Исходя из физически допустимого, наилучшее и наиболее эффективное использование здания происходит при его текущем разрешенном использовании.

Учитывая, что лучшим и наиболее эффективным использованием участка как незастроенного является любое использование, и лучшим вариантом использования уча-

Отчет № 41-06/14 от 18.07.2014г. Об определении рыночной стоимости объектова недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объ-ем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., рас-положенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское.

стка при существующих улучшениях является текущее использование можно сделать общий вывод о том, что вариантом лучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости является текущее использование.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.3.1. Затратный подход

3.3.1.1. Общие положения

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект 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 сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Реализация затратного подхода к оценке предполагает осуществление следующих процедур и операций.

1. Определяется рыночная стоимость земельного участка, на котором находится объект недвижимости.

2. Рассчитывается стоимость замещения или восстановительная стоимость объекта недвижимости.

3. Рассчитываются все виды износа объекта недвижимости: физического, функционального и внешнего.

4. Вычитается общий износ объекта недвижимости из затрат на его воспроизводство или замещение. Получается стоимость объекта недвижимости за минусом износа.

5. Рассчитывается общая стоимость объекта недвижимости и земельного участка путем суммирования этих стоимостей.

3.3.1.2. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок.

Объектом оценки является недвижимое имущество, при оценке рыночной стоимости недвижимости необходимо учитывать стоимость прав на земельный участок.

Склад горюче-смазочных материалов расположен на двух земельных участках: земельный участок общей площадью 1991 кв.м., кадастровый № 66:19:1906012:4 расположенный по адресу РФ, Свердловская обл., Пригородный р-н, в 55 м на северо-восток от железнодорожного тупика в с.Николо-Павловское и земельный участок общей площадью 5428 кв.м., кадастровый № 66:19:1906012:98 расположенный по адресу РФ, Свердловская обл., Пригородный р-н, севернее производственной базы «Сельхозхимия».

С приобретением в собственность объекта недвижимости - Склад горюче-смазочных материалов, в соответствии с пп.1,5 ст. 36 Земельного кодекса РФ юридические лица имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом. Данным правом ООО «Вираз Плюс НТ» не воспользовался.

В настоящее время ООО «Вираз Плюс НТ» в лице конкурсного управляющего Лисициной Е.В. проводят работы по заключению договора аренды земельного участка необходимого для эксплуатации объекта недвижимости - Склада горюче-смазочных материалов.

Оценке подлежит право аренды земельного участка.

Затратный подход и обоснование отказа от его применения.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Применительно к оценке земельных участков несельскохозяйственного назначения, затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод остатка) и доходном подходе (метод выделения). Поэтому затратный подход в части определения стоимости права аренды земельного участка применен не был.

Сравнительный подход

На сравнительном подходе к оценке земельного участка основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

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

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

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

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

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

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

информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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.

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.*

Все методы сравнительного подхода основаны на выборе аналогов для оцениваемого земельного участка: как незастроенных земельных участков (метод сравнения продаж), так и единых объектов недвижимости (метод выделения, метод распределения). В качестве источника ценовой информации об объектах аналогах (сопоставимых объектах) оценщиком использованы данные Интернет. В указанном источнике информации не выявлено информации о сделках, либо предложений на продажу права аренды незастроенных земельных участков. Также нет проданных, либо выставленных на продажу с правом аренды сопоставимых по месторасположению, конструктивным характеристикам, физическому состоянию и другим параметрам единых объектов недвижимости, что делает невозможным применение метода выделения и тем более метода распределения, поскольку несбалансированный рынок не позволяет установить наиболее вероятную долю стоимости прав на земельный участок в стоимости единого объекта недвижимости.

Использование при оценке земельных участков методов выделения или распределения тех же сопоставимых объектов, что и в сравнительном подходе для зданий, нарушило бы один из основных принципов оценки: независимости подходов. Так как стоимость земельного участка методом выделения равна разнице между рыночной стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью воспроизводства (замещения) имеющихся на земельном участке улучшений (зданий), то это, очевидно, привело бы к равенству результатов, полученных затратным и сравнительным подходами. Ввиду ограниченного объема информации о сопоставимых объектах, произвести расчет стоимости земельного участка не представляется возможным. То есть получить достоверные результаты стоимости земельного участка методами сравнительного подхода не возможно.

В ходе проведенных исследований установлено, что единоличным собственником земельных участков, за редким исключением, является по-прежнему государство. Стоимость земельного участка при выкупе у данного собственника не может превышать нормативно устанавливаемую. Потому что, данный собственник продает земельные участки в соответствии с нормативной документацией. Поскольку в открытых источниках информации не выявлено информации о сделках, либо предложений на продажу земельных участков другими участниками рынка, указанную величину можно рассматривать как среднерыночную. Следовательно, нет разницы между среднерыночной и выкупной стоимостью за землю. Соответственно право аренды как разница между рыночной и выкупной стоимостью земельного участка равна нулю и стоимость права аренды – *ноль*.

Доходный подход.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход к оценке подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду). В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные, так и прогнозные данные. При этом допускается использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо соблюдать при капитализации доходов, - потоки денежных средств для различных объектов оценки должны рассчитываться на одинаковой основе.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-

первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Расчет текущей стоимости всех будущих доходов может производиться методом дисконтирования денежных потоков (при этом учитывается и денежный поток от продажи объекта по окончании периода владения, то есть реверсия, который так же дисконтируется на текущий момент), либо методом прямой капитализации.

Применительно к оценке земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Метод капитализации земельной ренты для настоящей оценки может быть рассмотрен как капитализированная разница между рыночной ставкой аренды земли и фактической платой за землю. В ходе проведенных исследований установлено, что рыночные ставки аренды земли не могут превышать нормативно устанавливаемые. Потому что единоличным собственником земельных участков, за редким исключением, является по-прежнему государство. Данный собственник предоставляет земельные участки в аренду в соответствии с нормативной документацией. Поскольку по другим ставкам земельные участки не сдаются, указанную величину можно рассматривать как среднерыночную. Следовательно, нет разницы между среднерыночной и фактической арендной платой за землю. Соответственно капитализируемая величина равна нулю и стоимость права аренды – ноль.

Таким образом, в результате анализа с применением метода капитализации земельной ренты установлено, что стоимость права аренды рассматриваемого земельного участка равна 0 (нулю).

Метод предполагаемого использования и метод остатка предусматривают составление прогноза доходов от единого объекта недвижимости. Таким образом, прогнозирование дохода от единого объекта недвижимости с учетом современной стоимости строительства показывает отрицательную величину потока доходов, приходящихся на земельный участок. Соответственно, методы предполагаемого использования и остатка не могут быть адекватно применены.

Согласование результатов

Таким образом, рыночная стоимость прав на земельный участок на дату оценки приравнивается, в виду их равного результата, к стоимости, определенной сравнительным и доходным подходами, и составляет на дату оценки:

0 (Ноль) рублей.

3.3.1.3. Методология и определение остаточной восстановительной стоимости улучшений.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект 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 сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Процедура оценки улучшений включает следующие последовательные шаги:

- 1. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение восстановительной стоимости.*
- 2. Определение величины накопленного износа.*

3. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость нового строительства здания рассчитана методом сравнительной единицы по стоимости восстановления на основе справочника оценщика «Магистральные сети и транспорт» (Справочник Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008). Укрупненные показатели, приведенные в справочнике, составлены в ценах на 01.01.2008 года. Расчет восстановительной стоимости объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ произведен по следующей формуле:

$$BC = V * C_{ед.изм} * K_{попр.} * K_{рег} * I_{01.01.08-до} * K_{приб} * 1,18$$

где:

V – общая площадь помещений (м²);

C_{ед.изм.} - в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки определяем стоимость единицы измерителя (1 м³) объекта аналога для соответствующего класса конструктивной системы здания, используя соответствующий аналог из справочника. Рассматриваемое здание согласно классификации справочника относится к классу конструктивных систем КС-1;

K_{попр.} – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника.

K_{рег} - коэффициент регионально-климатический, в соответствии с технической частью к соответствующему Справочнику.

I_{01.01.08-до} - коэффициент перехода от базы цен Справочника к ценам на дату оценки на основе соотношения базисных индексов цен к уровню сметных цен 2001 года.

Таблица 24

| Параметры | Значение | Источник |
|--|----------|--|
| Индекс на СМР к ТЕР-2001 (без НДС), I кв. 2008г. | 3,494 | Выписка из протокола № 13 заседания комиссии по ценообразованию в строительном-комплексе Свердловской области от 17.12.2007г. |
| Индекс на СМР к ТЕР-2001 (без НДС), июнь 2014г. | 5,940 | Выписка из протокола № 5 заседания Межведомственной комиссии по ценообразованию в строительстве на территории Свердловской области от 24.06.2014г. |
| I _{01.01.08-до} | 1,7001 | Расчетно |

K_{приб} – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера.

При завершении строительства доход (или убыток) девелопера определяется как разница между суммой всех затрат по проекту и рыночной стоимостью законченного объекта. Прибыль девелопера состоит из двух компонентов: доход и мотивационное вознаграждение. Смысл поощрительного вознаграждения состоит в том, чтобы мотивировать девелопера принять на себя риски и выполнить огромную работу, необходимую для реализации проекта. По сути, это вознаграждение за усилия девелопера по сведению воедино разнородных элементов, обеспечивающих создание объекта недвижимости.

Отчет № 41-06/14 от 18.07.2014г. Об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объ-ем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., рас-положенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское.

Функции девелопера многообразны: это поиск и приобретение участка земли, разработка концепции проекта, обеспечение необходимого финансирования, проектирования, планирования и управления строительством, наконец, поиск арендаторов и эксплуатация объекта вплоть до его продажи. Девелопер знает, насколько трудоемкой является эта задача, и оценивает свои усилия исходя из той цены, которую можно выручить после завершения объекта. Доля прибыли девелопера в продажной цене определяется разницей между стоимостью объекта и расходами самого девелопера. Если мотивация достаточна, для того чтобы оправдать его усилия, девелопер возьмется за проект. Если нет, он займется поиском новых проектов на рынке недвижимости.

На развитых рынках западных стран вознаграждение девелопера исторически колеблется в пределах от 10 до 30% от стоимости объекта, в России вознаграждение девелопера колеблется в пределах от 15 до 20% от стоимости объекта, в зависимости от связанных с ним рисков. Более крупные проекты даже с меньшей долей прибыли привлекательны для девелопера уже хотя бы потому, что в них задействованы огромные финансовые средства.

На момент оценки, на рынке недвижимости наблюдается экономический спад, обусловленный влиянием мирового финансового кризиса, в связи с чем разница между суммой всех затрат по проекту и рыночной стоимостью законченного объекта скорее всего будет нулевой или отрицательной величиной.

Таким образом, для рассматриваемого имущества, учитывая его функциональное назначение и местоположение величина прибыли девелопера будет составлять 0%, соответственно коэффициент, учитывающий прибыль девелопера составляет - 1,00.

1,18 – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (НДС).

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Таблица 25

| № п/п | Наименование | Литер | Основной показатель | Единица измерения основного показателя | Стоимость единицы измерения по справочнику, рублей | Источник информации об аналоге | Наименование аналога | Код здания | Класс качества | Класс конструктивной системы | Поправка к стоимости с учетом климатического района | Коэффициент корректировки по конструктивным решениям | Коэффициент перехода | Прибыль девелопера | НДС, 18% | Стоимость нового строительства с НДС, рублей |
|-------|--|-------|---------------------|--|--|---|-----------------------------------|--------------|----------------|------------------------------|---|--|----------------------|--------------------|----------|--|
| | Склад горюче-смазочных материалов | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Здание операторской | 1 | 203 | куб.м. | 4709,2 | Справочник Магистральные сети и транспорт, 2008 | Аппаратная | М4.05.01.002 | Э | КС-1 | 1,09 | 1,0 | 1,7001 | 1,0 | 1,18 | 2 090 332 |
| 2 | Здание насосной | 2 | 126 | куб.м. | 3823,51 | Справочник Магистральные сети и транспорт, 2008 | Насосные станции складов ГСМ | М4.03.13.001 | Э | КС-1 | 1,09 | 1,0 | 1,7001 | 1,0 | 1,18 | 1 053 428 |
| 3 | Резервуарный парк (Резервуары для хранения ГСМ (цистерны)) | Г-Г20 | 1000 | куб.м. | 10533 | Справочник Магистральные сети и транспорт, 2008 | Резервуары металлические наземные | М3.03.08.01 | - | КС-11 | 1,09 | 1,0 | 1,7001 | 1,0 | 1,18 | 23 031 601 |
| 4 | Эстакада под резервуарный парк | 3 | | | | | | | | | | 1,0 | 1,7001 | 1,0 | 1,18 | |

| № п/п | Наименование | Литер | Основной показатель | Единица измерения основного показателя | Стоимость единицы изменения по справочнику, рублей | Источник информации об аналоге | Наименование аналога | Код здания | Классификация | Класс конструктивной системы | Поправка к стоимости с учетом климатического района | Коэффициент корректировки по конструктивным решениям | Коэффициент перепада | Прибыль девелопера | НДС, 18% | Стоимость нового строительства с НДС, рублей |
|---------------|--|-------|---------------------|--|--|---|--|-------------|---------------|------------------------------|---|--|----------------------|--------------------|-------------------|--|
| 4.1 | Открытая площадка для резервуаров | 3 | 935 | кв.м. | 3158 | Справочник Магистральные сети и транспорт, 2008 | Дороги и площадки | МЗ.06.10.01 | - | КС-8 | 1,09 | 1,0 | 1,7001 | 1,0 | 1,18 | 6 456 480 |
| 4.2 | Эстакада с лестницей на ж/бетонных столбах | 6-9 | 4 | шт | 320493 | Справочник Магистральные сети и транспорт, 2008 | Эстакада железнодорожная сливно-наливная | МЗ.02.26.01 | - | КС-10 | 1,09 | 1,0 | 1,7001 | 1,0 | 1,18 | 2 803 177 |
| 4.3 | Ограждение из железобетонных плит | - | 192 | м | 7521 | Справочник Магистральные сети и транспорт, 2008 | Ограда | МЗ.06.21.01 | - | КС-10 | 1,09 | 1,0 | 1,7001 | 1,0 | 1,18 | 3 157 540 |
| ИТОГО: | | | | | | | | | | | | | | | 38 592 558 | |

Далее был рассчитан совокупный износ и остаточная восстановительная стоимость.

Совокупный износ может определяться непосредственно путем осмотра зданий и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, или же с помощью специальных формул, основанных на учете физических или экономических факторов срока службы здания. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

Существует три метода, используемые для определения степени износа:

1. **Метод разбиения.** При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. **Метод срока жизни.** Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. **Метод экстракции или рыночный метод.** Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных.

В настоящем отчете для определения степени износа здания использован метод разбиения.

Физический износ включает любое изнашивание здания: от потускневшей краски до разрушения конструкций; износ может быть либо устранимым, либо неустранимым.

Функциональный износ означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени, современным стандартам.

Внешний износ представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами; всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соот-

ветствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$I_{\text{сов}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{внеш}}),$$

где:

$I_{\text{сов}}$ - совокупный износ;

$I_{\text{физ}}$, $I_{\text{фун}}$, $I_{\text{внеш}}$ - степень соответствующего частного износа или обесценения - физического, функционального и внешнего (экономического).

Физический износ для зданий и сооружений определен методом экспертных оценок на основании визуального осмотра. Коэффициенты износа определены в соответствии со шкалой экспертных оценок физического износа:

Таблица 26

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа.

| Состояние объекта | Характеристика физического состояния | Физический износ, % |
|----------------------|--|---------------------|
| Отличное | Практически новый объект | 0 - 15 |
| Хорошее | Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации | 15 - 35 |
| Удовлетворительное | Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации | 35 - 60 |
| Неудовлетворительное | Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации | 60 - 80 |
| Аварийное | Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости | 80 - 100 |

Информационный источник - МОК-Информ Опубликовано на сайте www.ValNet.ru

Расчет величины физического износа оцениваемых зданий и сооружений приводится ниже.

Таблица 27

| № п/п | Наименование | Литер | Дата ввода (год постройки) | Состояние | Физический износ, % |
|-------|--|-------|----------------------------|--------------------|---------------------|
| | <i>Склад горюче-смазочных материалов</i> | | | | |
| 1 | Здание операторской | 1 | 2002 | Хорошее | 30% |
| 2 | Здание насосной | 2 | 2002 | Хорошее | 30% |
| 3 | Резервуарный парк (Резервуары для хранения ГСМ (цистерны)) | Г-Г20 | 2002-2008 | Удовлетворительное | 50% |
| 4 | Эстакада под резервуарный парк | 3 | 2002-2008 | Удовлетворительное | 50% |

Функциональное устаревание появляется из-за технического и технологического прогресса. Здания, сооружения, построенные много лет назад, естественно, отличаются от современных. Это отличие может быть многогранно: большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д. Все это снижает привлекательность стареющих основных фондов и приводит к их обесцениванию. Анализ факторов функционального износа приведен в таблице:

Таблица 28

| Факторы функционального износа | Признаки функционального износа | Качественная характеристика имеющихся признаков функционального износа | Количественная оценка величины износа, % |
|--|---|--|--|
| Устранимый функциональный износ | | | |
| Недостатки, требующие добавления элементов | Элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении, и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. | Рассматриваемые здания и сооружения проектировалось как производственно-складские. Признаки износа по данному критерию отсутствуют. | 0% |
| Недостатки, требующие замены или модернизации элемента | Позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам. | Здания и сооружения удовлетворяет действующим нормативам по организации противопожарной сигнализации, имеет соответствующие нормативам учетное оборудование. | 0% |

Отчет № 41-06/14 от 18.07.2014г. Об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объ-ем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское.

| Факторы функционального износа | Признаки функционального износа | Качественная характеристика имеющихся признаков функционального износа | Количественная оценка величины износа, % |
|------------------------------------|---|--|--|
| Сверхулучшения | Позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. | Рассматриваемые строения не имеет элементов, которые можно было бы рассматривать как сверхулучшения. | 0% |
| Неустраняемый функциональный износ | Устаревшие объемно-планировочные и конструктивные характеристики оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства | Здания имеют все необходимые удобства. Здание построено с применением современных объемно-планировочных и конструктивных решений. Капитальные и эксплуатационные затраты не превышают среднего для рынка значения. | 0% |
| ИТОГО: | | | 0% |

Таким образом, функциональный износ объекта оценки равен **0%**.

Экономический износ появляется из-за внешних по отношению к объекту собственности причин (экономических) и приводит к обесцениванию объектов, т.е. снижению уровня доходов, приносимых ими владельцу. Поэтому такое устаревание и связанное с ним обесценивание часто называют внешним устареванием.

На момент оценки, на рынке недвижимости наблюдается экономический спад, обусловленный влиянием мирового финансового кризиса. Однако, экономический износ не учитывается и величина его равна 0,0%, так как уже учтен, при определении стоимости воспроизводства объекта оценки, коэффициентом перехода от цен января 2008г. к ценам на дату оценки.

Стоимость объекта недвижимости затратным подходом - остаточная восстановительная стоимость (ОВС) получена путем уменьшения полной восстановительной стоимости на величину накопленного совокупного износа. Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Таблица 29

| № п/п | Наименование | Литер | Стоимость нового строительства с НДС, рублей | Физический износ, % | Функциональный износ, % | Внешний износ, % | Совокупный износ, % | Остаточная стоимость воспроизводства с НДС, рублей |
|-------|--|-------|--|---------------------|-------------------------|------------------|---------------------|--|
| | <i>Склад горюче-смазочных материалов</i> | | | | | | | |
| 1 | Здание операторской | 1 | 2 090 332 | 30% | 0% | 0% | 30% | 1 463 232 |
| 2 | Здание насосной | 2 | 1 053 428 | 30% | 0% | 0% | 30% | 737 400 |
| 3 | Резервуарный парк (Резервуары для хранения ГСМ (цистерны)) | Г-Г20 | 23 031 601 | 50% | 0% | 0% | 50% | 11 515 801 |
| 4 | Эстакада под резервуарный парк | 3 | 12 417 197 | 50% | 0% | 0% | 50% | 6 208 599 |
| | ИТОГО: | | 38 592 558 | | | | | 19 925 031 |

3.3.1.4. Итоговый расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Стоимость объекта недвижимости затратным подходом равна сумме остаточной восстановительной стоимости улучшений и стоимости прав на земельный участок и составляет на дату оценки:

Таблица 30

| № п/п | Наименование | Литер | ОВС, рублей с НДС | Стоимость прав на земельный участок, рублей | Стоимость затратным подходом с НДС, рублей |
|-------|--|-------|-------------------|---|--|
| | <i>Склад горюче-смазочных материалов</i> | | | | |
| 1 | Здание операторской | 1 | 1 463 232 | 0 | 1 463 232 |
| 2 | Здание насосной | 2 | 737 400 | 0 | 737 400 |
| 3 | Резервуарный парк (Резервуары для хранения ГСМ (цистерны)) | Г-Г20 | 11 515 801 | 0 | 11 515 801 |
| 4 | Эстакада под резервуарный парк | 3 | 6 208 599 | 0 | 6 208 599 |
| | ИТОГО: | | 19 925 031 | | 19 925 031 |

Отчет № 41-06/14 от 18.07.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объ-ем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., рас-положенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское.

Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода составляет на дату оценки:

19 925 031 рубль с учетом НДС.

3.3.2. Сравнительный подход

3.3.2.1. Общие положения

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

3.3.2.2. Обоснование отказа от применения Сравнительного подхода.

При анализе рынка недвижимости, аналогичного оцениваемому, выяснилось, что информация о продажах зданий и сооружений образующих склад ГСМ, носит отрывочный и зачастую малодостоверный характер, продажи зачастую осуществляются между аффилированными участниками рынка. Аналогичные объекты, как правило, не выступают в качестве самостоятельных объектов на вторичном рынке недвижимости, а в составе комплекса имущества. Вторичный рынок аналогичного имущества крайне узок, а информация по сопоставимым объектам недостаточна. Поэтому сравнительный подход для целей определения рыночной стоимости в рамках настоящего отчета не применен.

3.3.3. Доходный подход

3.3.3.1. Общие положения

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход к оценке подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть

получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду). В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные, так и прогнозные данные. При этом допускается использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо соблюдать при капитализации доходов, - потоки денежных средств для различных объектов оценки должны рассчитываться на одинаковой основе.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Расчет текущей стоимости всех будущих доходов может производиться методом дисконтирования денежных потоков (при этом учитывается и денежный поток от продажи объекта по окончании периода владения, то есть реверсия, который так же дисконтируется на текущий момент), либо методом прямой капитализации.

Так как рассматриваемое здания и сооружения не нуждается в реконструкции, не ожидается в будущем резких изменений ставок аренды за указанные помещения, в данном отчете использовался метод прямой капитализации.

3.3.3.2. Определение ставки арендной платы.

Для расчета ставки арендной платы объектов движимого имущества использовался метод расчета по цене однородного объекта.

Ставку арендной платы аналогичных услуг по хранению ГСМ определяется без учета издержек на их хранение. Данную ставку могут подтвердить предприятия - специализирующиеся на хранении ГСМ и нефтепродуктов.

Расчет ставки арендной платы приведен ниже.

Таблица 31

| Стоимость хранения ежемесячная | | |
|--------------------------------|--------------------|------------------|
| от 1000 до 1500 тн | от 1500 до 2000 тн | свыше 2000 тн |
| 350 руб. за 1 тн | 300 руб. за 1 тн | 250 руб. за 1 тн |

Источник информации: <http://lincoln-cars.ru/section/15/>

Поскольку плотность бензина составляет 710кг/м³, ставка арендной платы для объема менее 1500т, составляет на дату оценки:

350 рублей за 1 т. с учетом НДС в месяц,
или
248,5 рублей за 1 куб.м. с учетом НДС в месяц

3.3.3.3. Определение ставки капитализации.

Данный метод предусматривает капитализацию дохода в стоимость при помощи ставки капитализации. Ставка капитализации, в отличие от ставки дисконтирования, должна обеспечивать инвестору не только приемлемый уровень отдачи на вложенные средства, но и возмещение этих средств, то есть конечный инвестор уже не надеется продать объект, и каждый год должен получать от вложения инвестиций не только доход на них, но и какую-то часть возмещения самих вложенных средств.

Ставка капитализации = Ставка дисконтирования + Ежегодный процент возмещения вложенных средств.

Ежегодный процент возмещения вложенных средств = 100 / Остаточный срок жизни.

Оставшийся срок службы исчислен путем соотнесения нормативного срока службы здания и накопленного физического износа объекта. За оставшийся срок жизни инвестор должен вернуть 100% вложенных средств.

Термин «Ставка дисконтирования» определяется, как «коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем». Таким образом, ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

В случае оценки недвижимости ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Под степенью риска понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов. Для прогнозирования потока денежных средств риск может рассматриваться как вероятность или степень осуществления прогнозных оценок, иными словами, как риск реализации прогноза.

При оценке недвижимости ставка дисконтирования выбирается методом кумулятивного построения. По данному подходу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и поправка на неликвидность.

Определение очищенной от риска нормы дохода.

В настоящем отчете используются российские показатели по безрисковым операциям. В качестве безрисковой ставки принят индикатор доходности рынка ОФЗ – 8,29% годовых (<http://www.cbr.ru/>).

Расчет поправки на неликвидность.

Поправка на неликвидность - это поправка на длительность рыночной экспозиции (маркетингового времени) при продаже или время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. То есть, поправка на неликвидность представляет собой процент на капитал, который смог бы получить потенциальный инвестор по безрисковой ставке, за время, в течение которого объект недвижимости выставлен на продажу.

В результате статистического анализа динамики продаж аренды объектов недвижимости в Екатеринбурге установлено, среднее время рыночной экспозиции объектов данного типа составляет около 6 месяцев. В настоящем отчете принят горизонт расчетов, равный ука-

занному периоду и, следовательно, поправка на неликвидность равна 1/2 размера безрисковой ставки и составляет 4,145%.

Расчет поправки на риск вложения в недвижимость.

При инвестировании капитала в объекты недвижимости основную часть риска утраты имущества можно переложить на страховые компании. Размер поправки на риск определяется, как размер страховых начислений за страховку недвижимости по полному пакету в наиболее надежных страховых компаниях. В ходе консультаций установлено, что средние действующие ставки в страховых компаниях по страхованию аналогичных объектов недвижимости составляют в среднем 0,37%.

Таблица 32

| № п/п | Страховая компания | Адрес, тел. | Место в рейтинге уральских и западносибирских страховых компаний по добровольному страхованию* | Размер страхового взноса, в % от страховой суммы |
|---|--------------------|--|--|--|
| 1 | СОГАЗ | г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 35 (356-56-57) | 2 | 0,15-0,2 |
| 2 | Росгосстрах | г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова, 13 (376-83-66) | 1 | 0,2-0,5 |
| 3 | Северная Казна | г. Екатеринбург, ул. Гурзуфская, 16 (310-13-30) | 22 | 0,2-0,25 |
| 4 | ГУТА-СТРАХОВАНИЕ | г. Екатеринбург, ул. Мичурина, 108 (343) 311-00-52 | 21 | 0,05-0,3 |
| 5 | Югория | г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 19 (351-07-23) | 5 | 0,09-1,75 |
| 6 | Ростра | г. Екатеринбург, ул. Белинского, 34 (204-74-90) | 28 | 0,05-1,0 |
| 7 | Росно | г. Екатеринбург, ул. Шарташская, 10 (269-45-95) | 13 | 0,15-0,3 |
| <i>Среднее значение размера страхового взноса, %:</i> | | | | 0,37 |

*Место в рейтинге уральских и западносибирских страховых компаний по добровольному страхованию по итогам 2012г. (источник: <http://www.expert-ural.com/2-51-12390/>).

Расчет ставки дисконтирования приведен в следующей таблице.

Таблица 33

| | |
|---|---------------|
| Безрисковая ставка, % | 8,29 |
| Поправка на неликвидность, % | 4,145 |
| Поправка на риск вложения в недвижимость, % | 0,37 |
| Ставка дисконтирования, % | 12,805 |

Расчет ставки капитализации.

Оставшийся срок службы исчислен путем соотнесения нормативного срока службы объекта и накопленного физического износа. За оставшийся срок жизни инвестор должен вернуть 100% вложенных средств.

Расчет ставки капитализации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 34

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Наименование объекта | Склад ГСМ |
| Нормативный срок службы | 100 |
| Физический износ, % | 30 |
| Оставшийся срок службы, лет | 70 |
| Ставка возврата капитала, % | 1,429 |
| Ставка дисконтирования, % | 12,805 |
| Ставка капитализации, % | 14,234 |

Нормативный срок службы зданий принят на основании усредненных нормативных сроков службы зданий приведенный ниже.

учету налогообложения от объектов недвижимости учитываются лишь налоги, непосредственно связанные с оцениваемым объектом. Налоги, связанные с осуществлением бизнеса собственника (налоги с доходов, фонда оплаты труда и др.) в расчетах не участвуют.

Расчет величины чистого операционного дохода приведен в следующей таблице.

Таблица 38

| Наименование | Склад ГСМ |
|--|------------------|
| Потенциальный валовый доход (ПВД), рублей | 2 982 000 |
| Кэф-т загрузки (Кз) | 0,985 |
| Эффективный валовой доход (ЭВД), рублей | 2 937 270 |
| Расходы за год, руб. | 246 500 |
| Чистый операционный доход до уплаты налогов, рублей | 2 690 770 |

3.3.3.5. Определение стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода определена как отношение чистого операционного дохода к ставке капитализации.

$$V=I/R,$$

где

V – стоимость;

I – чистый операционный доход;

R - коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен ниже.

Таблица 39

| Наименование объекта | Склад ГСМ |
|--|-------------------|
| Чистый операционный доход, рублей | 2 690 770 |
| Ставка капитализации, % | 14,23% |
| Стоимость доходным подходом с НДС, рублей | 18 904 391 |

Стоимость объектов оценки в рамках доходного подхода составляет на дату оценки:

18 904 391 рубль с учетом НДС.

3.3.4. Согласование результатов

Анализируя применимость каждого подхода для сегодняшних экономических условий можно сказать следующее:

1. Затратный подход к оценке показывает объем затрат, необходимый для создания объекта, аналогичного оцениваемому. При расчетах использованы достоверные данные об инвестиционных нормативах и величине инфляции. Величины потери стоимости учтены начисляемыми видами износов. Однако затратный подход достаточно статичен, и не способен в полной мере отразить действительные интересы инвесторов, и в меньшей степени отражает текущую рыночную конъюнктуру.

2. Доходный подход наилучшим образом отражает намерения инвестора. Оценка доходным подходом позволяет получить сегодняшнюю стоимость всех будущих денежных поступлений, которые принесет оцениваемый объект. При расчете стоимости методом капитализации использовалась достоверная информация об уровне процентных ставок, ставках арендной платы, использовалась другая информация с рынка. Однако преимущество доходного подхода – возможность учесть будущие поступления от объекта, является также и недостатком, связанным с трудностью в построении прогноза.

При определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки применена процедура взвешивания. Доходному подходу присвоен вес – 0,60, затратному подходу при-

свои вес – 0,40. В результате сопоставления значений стоимостей объекта, полученных различными подходами, нами был получен результат рыночной стоимости объекта оценки. Все расчеты проведены с учетом НДС. Результат расчета рыночной стоимости представлен в таблице:

Таблица 40

| Наименование объекта | Доходный подход, рублей | Сравнительный подход, рублей | Затратный подход, рублей | Согласованное значение, рублей | Рыночная стоимость (округленно), рублей с НДС |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---|
| Весовые коэффициенты | 0,4 | - | 0,6 | | |
| Склад ГСМ | 19 925 031 | - | 18 904 391 | 19 312 647 | 19 300 000 |

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости - Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское, составляет округленно:

19 300 000 (Девятнадцать миллионов триста тысяч) рублей с учетом НДС,
в том числе:

Таблица 41

| № п/п | Наименование | Литер | Рыночная стоимость, рублей с НДС |
|-------|--|-------|----------------------------------|
| | <i>Склад горюче-смазочных материалов</i> | | |
| 1 | Здание операторской | 1 | 1 400 000 |
| 2 | Здание насосной | 2 | 700 000 |
| 3 | Резервуарный парк | Г-Г20 | 11 200 000 |
| 4 | Эстакада под резервуарный парк | 3 | 6 000 000 |
| | ИТОГО: | | 19 300 000 |

Стоимость объекта недвижимости - Склада горюче-смазочных материалов распределена между строениями пропорционально стоимости полученной в Затратном подходе.

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем Отчете методиках оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость рыночная стоимость объекта недвижимости - Склад горюче-смазочных материалов, в том числе: здание операторской, лит 1, площадью 75,1 кв.м.; здание насосной, лит 2, площадью 53,2 кв.м.; резервуарный парк, лит Г-Г20, объем – 1000 куб.м.; эстакада под резервуарный парк, лит 3, площадь застройки 935 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Николо-Павловское, составляет округленно:

19 300 000 (Девятнадцать миллионов триста тысяч) рублей с учетом НДС,
в том числе:

Таблица 42

| № п/п | Наименование | Литер | Рыночная стоимость, рублей с НДС |
|-------|--|-------|----------------------------------|
| | <i>Склад горюче-смазочных материалов</i> | | |
| 1 | Здание операторской | 1 | 1 400 000 |
| 2 | Здание насосной | 2 | 700 000 |
| 3 | Резервуарный парк | Г-Г20 | 11 200 000 |
| 4 | Эстакада под резервуарный парк | 3 | 6 000 000 |
| | ИТОГО: | | 19 300 000 |

ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ:

Оценщик I категории (М.С. Градицкий)

дата составления отчета:
«18» июля 2014 г.