

УТВЕРЖДАЮ:

Директор

ООО Агентство оценки «Прайс-Информ»

Зайнутдинов И.З.



ОТЧЁТ № 132.2

Об определении рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества:
Имущественный комплекс стационарной автозаправочной станции и право аренды земельного участка площадью 2 519 кв.м., адрес (местоположение) объектов:
Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Ямальский, с.Яр-Сале,
ул. Советская, д.54

Заказчик:

ООО "Максим"

Исполнитель:

ООО Агентство оценки «Прайс-Информ»

Дата составления отчета:

27 мая 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.2. Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объекта оценки.....	3
1.3. Основание для проведения оценки объекта оценки.	4
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	4
2. ИНФОРМАЦИОННО – ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	5
2.1. Задание на оценку	5
2.2. Сведения о Заказчике	5
2.3. Сведения об Оценщике	6
2.4. Сведения об Исполнителе	7
2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
2.6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	8
2.7. Описание объекта оценки	9
3. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	13
3.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	13
3.3. Обзор рынка недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа	21
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	23
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
5.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки.....	24
5.2. Описание процесса оценки в части затратного подхода	24
5.3. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода	24
5.4. Описание процесса оценки в части применения доходного подхода	25
5.5. Согласование результатов оценки.....	25
6. ВЫВОДЫ О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	26
6.1. Затратный подход к оценке.....	26
6.2. Сравнительный подход к оценке	26
6.3. Доходный подход к оценке	26
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
7.1. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом	27
7.2. Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса автозаправочной станции сравнительным подходом.	35
7.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки: Имущественный комплекс стационарной автозаправочной станции затратным подходом.....	41
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	45
9. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
10. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ	51
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	52

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Имущественный комплекс автозаправочной станции, адрес (местоположение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Ямальский, с.Яр-Сале, ул.Советская, д.54;

Право аренды земельного участка, кадастровый номер 89:03:040101:57, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2 519 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Ямальский, с.Яр-Сале, ул.Советская, д.64.

1.2 Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 1.1

Наименование объекта оценки	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Итоговое значение рыночной стоимости
Имущественный комплекс автозаправочной станции, адрес (местоположение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Ямальский, с.Яр-Сале, ул.Советская, д.54	Не применялся	4 928 567,67	4 230 678,58	4 579 623,13
Земельный участок, кадастровый номер 89:03:040101:57, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2 519 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Ямальский, с.Яр-Сале, ул.Советская, д.64	Не применялся	Не применялся	665 179,19	665 179,19
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.				5 244 802,32

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, по нашему мнению итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки 24 мая 2019г. с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет:

5 240 000 (Пять миллионов двести сорок тысяч) рублей 00 копеек

В том числе:

- стоимость права аренды земельного участка:

660 000 (Шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек;

- стоимость имущественного комплекса автозаправочной станции:

4 580 000 (Четыре миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, с учетом округления, на дату оценки 24 мая 2019 г. по нашему мнению, составит:

3 350 000,00 (Три миллиона триста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

В том числе:

- стоимость права аренды земельного участка:

420 000 (Четыреста двадцать тысяч) рублей 00 копеек;

- стоимость имущественного комплекса автозаправочной станции:

2 930 000 (Два миллиона девятьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек.

1.3. Основание для проведения оценки объекта оценки.

Договор на проведение оценки №042/р-2019 от 29 апреля 2019 г.

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости указаны в п.2.6. разделе настоящего отчета

Директор
ООО Агентство оценки «Прайс-Информ»

И.З. Зайнутдинов

Оценщик I категории

И.З. Зайнутдинов



2. ИНФОРМАЦИОННО – ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

2.1. Задание на оценку

Таблица 2.1.

Основание для проведения оценки	Договор 042/р-2019 от 29 апреля 2019 г.
Объект оценки	Имущественный комплекс автозаправочной станции, адрес (местоположение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Ямальский, с.Яр-Сале, ул.Советская, д.54; Земельный участок, кадастровый номер 89:03:040101:57, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2 519 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Ямальский, с.Яр-Сале, ул.Советская, д.64
Состав объекта оценки	- Автозаправочная станция, назначение: нежилое, общая площадь 60,7 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных – 0, адрес (местоположение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Ямальский, с.Яр-Сале, ул.Советская, д.54; - Навес, общей площадью 133,4 кв.м.; - Пожарная емкость, объем 100 куб.м.; - Резервуар для хранения ГСМ, объем 25 куб.м.; - Резервуары для хранения ГСМ, объем 28,082 куб.м., количество 4 шт.
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки как независимое профессиональное суждение о стоимости Объекта оценки предполагается использовать для совершения гражданско-правовых сделок и действий
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Использование результатов оценки возможно только в рамках предполагаемого использования
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Специальные допущения заказчиком не наложены
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	24 мая 2019г.
Срок проведения оценки	29 апреля 2019г. – 27 мая 2019г.

2.2. Сведения о Заказчике

Таблица 2.2.

Организационно-правовая форма и полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ Строительная компания "Максим"
Почтовый адрес	629400, ЯНАО, г. Лабытнанги, ул. Первомайская, д.10
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1028900554517 от 30.07.2002 г.

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.3. Сведения об Оценщике

Таблица 2.3.

Зайнутдинов Ильдар Закиевич	Профессиональный оценщик (Диплом ПП №341275 о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Выдан 16 марта 2002г. Московским государственным университетом экономики, статистики и информатики, г. Москва.)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №008935-1 от 04 апреля 2018г.
	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен в реестр оценщиков за №00427 от 07.03.2008 г.
	Ответственность застрахована в Страховом Обществе «РЕСО-Гарантия»- полис №922/14942559550 от 12.02.2019г. обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Общий лимит ответственности 3 000 000,00 рублей.
	Местонахождение оценщика: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Сургут, ул Мелик-Карамова, д 45/2, тел. 8(3462)25-40-30; адрес электронной почты: inform@surgut.ru.
	Общий стаж работы в оценочной деятельности 12 лет.
	Между оценщиком Зайнутдиновым И.З. и ООО Агентство оценки «Прайс-Информ» в лице Зайнутдиновой М.В. заключен трудовой договор №1 с оценщиком от 14.11.2016г.
	Сведения о независимости оценщика: Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.4. Сведения об Исполнителе

Таблица 2.4.

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ».
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1168617072414 от 14.11.2016г.
Юридический адрес	ул. Мелик-Карамова, 45/2, г. Сургут, ХМАО-Югра, Тюменская область, Российская Федерация, 628401
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность застрахована в Страховом Обществе «РЕСО-Гарантия»- полис №922/1449135523 от 23.10.2018г. обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Общий лимит ответственности 50 000 000,00 рублей.
Информация о членстве в СРО	Член Некоммерческого партнерства "Российская коллегия оценщиков", номер по реестру №86187, зарегистрирован на основании Протокола №19 от 28.10.2002 г. заседания Правления НП "РКО".

Дополнительные сведения об исполнителе:

ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ» - специализированная оценочная организация:

- ✓ С 1997 года на рынке оценочных и консалтинговых услуг
- ✓ ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ» является действительным членом Российской коллегии оценщиков, регистрационный номер №86187 и ее официальным представителем на территории ХМАО.
- ✓ Полис №922/14942559550 от 12.02.2019г. добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности.
- ✓ ООО «Прайс-Информ» также является членом Торгово-промышленной палаты Сургута и РФ, членом Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Объединение транспортных экспертов, аккредитовано при АИЖК при Правительстве РФ, аккредитовано при РФФИ по ХМАО, при Некоммерческом партнёрстве «Сибирская гильдия антикризисных управляющих», аккредитовано при МЧС России.

«Прайс-Информ» предоставляет **комплекс экспертно-оценочных и консалтинговых услуг** для крупных и средних предприятий ведущих отраслей экономики:

- **оценочная деятельность**: оценка бизнеса, ценных бумаг, дебиторской задолженности; оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов; оценка эффективности инвестиционных проектов; коммерческой недвижимости и объектов незавершенного строительства; земельных ресурсов; квартир, коттеджей, загородной недвижимости, в том числе для целей ипотечного кредитования; оценка арендной платы; всех видов оборудования и транспортных средств; а также переоценке основных средств.

- **налоговый консалтинг**: оптимизация налогообложения, разработка новых моделей уплаты налогов, что позволяет сделать налоговые платежи равномерными и умеренными, обеспечивающими репутацию аккуратного налогоплательщика при снижении общего налогового бремени до приемлемых размеров.

- **составление бизнес-планов**: бизнес-планирование позволяет выйти на новые рынки, оценить риски, сформировать структуру доходов и расходов предприятия на ближайший и отдалённый период. Каждому из нас известно, что грамотно составленный бизнес-план помогает привлечь инвесторов и кредиторов, оценить возможности и перспективы компании, чтобы управлять ею более эффективно.

- **экологический консалтинг**: подразумевает консультирование по экологическому учету, отчетности и налогообложению, а также оптимизация экологических платежей; разработку проектов нормативов образования отходов и лимитов на их размещение (ПНООЛР), проектов нормативов предельно допустимых выбросов (ПДВ), проектов нормативов предельно допустимых сбросов (ПДС),

расчет платежей, формирование статотчетности формы 2тп (воздух), 2тп (вода), 2тп (отходы), экологических паспортов.

Нашими Заказчиками на протяжении многих лет являются такие компании и учреждения как: ОАО "ГАЗПРОМ", РАО "ЕЭС России", ОАО "Нефтяная Компания "ЛУКОЙЛ", ОАО "Авиакомпания "ЮТэйр", ЗАО "Сибирьгазбанк", ЗАО "Сургутнефтегазбанк", Сбербанк РФ, ОАО "Урало-Сибирский банк", ОАО КИТ Финанс Инвестиционный банк, Банк "Агропромкредит", ОАО «Импексбанк», ОАО «Собинбанк», ОАО «Ханты-Мансийский банк», Страховая Компания "СОГАЗ", Государственный таможенный комитет РФ, Департамент государственной собственности ХМАО-Югры, Администрация Сургута и Сургутского района, Департамент имущественных, земельных отношений и природопользования Ханты-Мансийского района, предприятия малого и среднего бизнеса г. Сургута, Министерство юстиции РФ, Арбитражный суд ХМАО, арбитражные и конкурсные управляющие и др.

Главный потенциал Агентства оценки «Прайс-Информ» - команда профессионалов, ориентированная на достижение высоких результатов, имеющих опыт работы в различных областях и постоянно повышающих свою квалификацию.

В основе нашей стратегии лежит построение конструктивного диалога с нашими клиентами и партнёрами, а также комплексный и системный подход к требованиям заказчика, что является преимуществом нашего агентства.

2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральные стандарты оценочной деятельности

- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
- Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке, и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 297;
- Федеральные стандарты оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 298;
- Федеральные стандарты оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611.

Стандарты оценки саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

2.6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась, как достоверная.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Оценщик не имел возможности осмотра объектов-аналогов и ознакомления с их технической документацией. В данном случае использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, а также полученные в результате интервью лиц, занимающихся реализацией объектов-аналогов на рынке.

Данные, использованные при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако в текущей рыночной ситуации Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам, поэтому

Все правоустанавливающие документы на Объект оценки оформлены в соответствии с действующим законодательством.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации. Не предполагается финансовая или иная ответственность оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию и оценке их влияния на стоимость имущества.

Ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Результаты и содержание Отчета достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора.

Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния Объекта оценки, которые могут наступить после даты проведения оценки и повлиять на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение о величине стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной полученному значению стоимости.

Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов оценки и непредвиденным последствиям.

Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика, невозможна, иначе как с обязательным изложением всех допущений, ограничений и пределов применения полученных результатов.

Оценщик не обязан на основании Отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять интересы в суде или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Оценщиком

Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Оценщиком, отсутствуют.

Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Заказчиком

Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Заказчиком, отсутствуют.

2.7. Описание объекта оценки

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах, предоставленных Заказчиком:

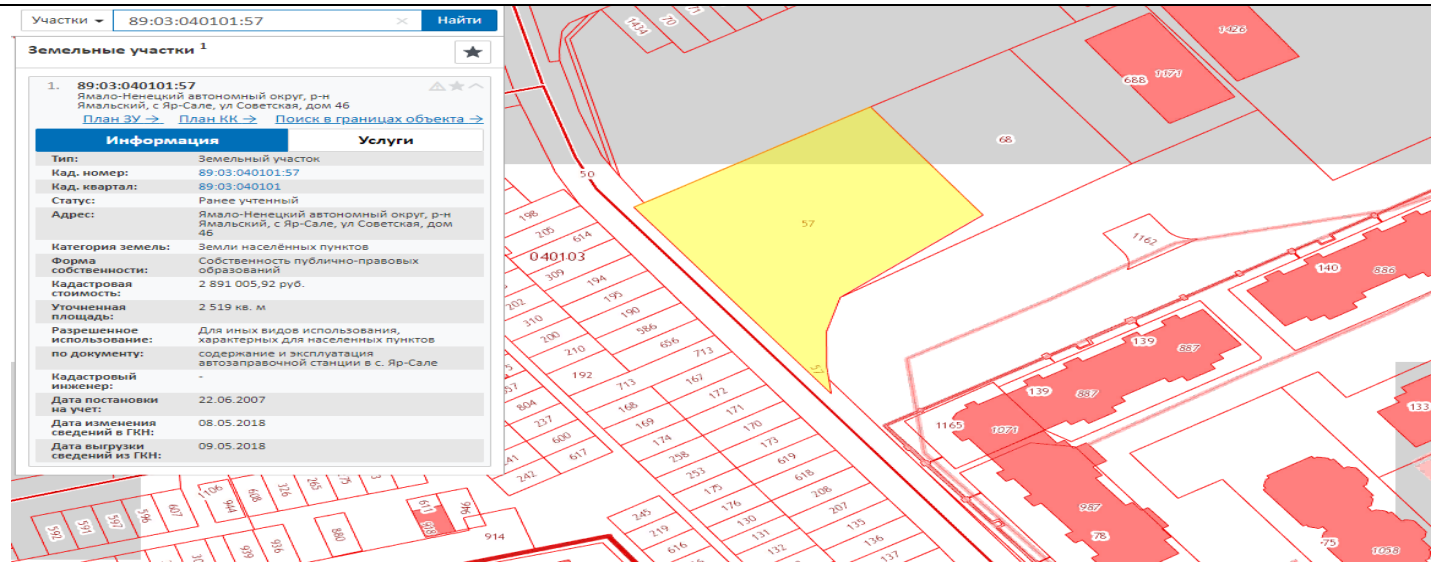
Таблица 2.5.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.04.2019 г.
	Технический паспорт от 04.09.2007 г.

Копии документов представлены в разделе Приложения.

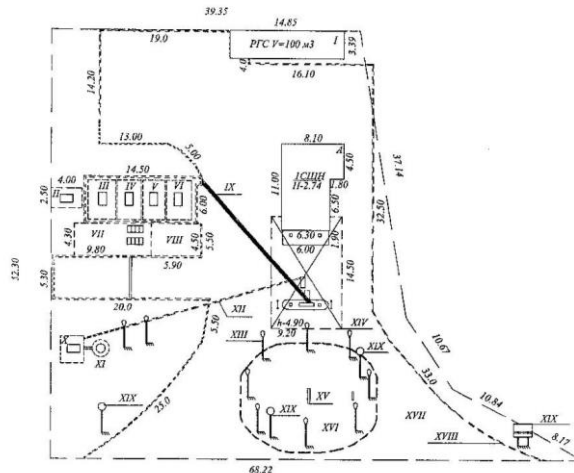
Описание Объекта оценки составлено на основании полученных от Заказчика данных, характеризующих Объект оценки. Полученные данные об Объекте оценке были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму:

Таблица 2.6.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Описание прав на земельный участок, в границах, которого расположена автозаправочная станция	
Объект оценки:	Земельный участок
Местоположение:	Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Ямальский, с Яр-Сале, ул Советская, дом 46
Имущественные права:	Собственность
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Предоставленные правоустанавливающие документы:	Не предоставлены
Кадастровый номер:	89:03:040101:57
Кадастровая стоимость, руб.:	2 891 005,92 ¹
Текущее использование:	По назначению
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано
Техническое описание на земельный участок	
Общая площадь:	2 519 кв.м.
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов; По документу: содержание и эксплуатация автозаправочной станции в с. Яр-Сале
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Предоставленная техническая документация:	Не предоставлены
Вид границ земельного участка на публичной кадастровой карте	
	

1

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=8168716.222102001&y=8682596.962235732&z=20&text=86%3A10%3A0101038%3A6435&type=1&app=search&opened=1>

Состав объекта					
					
Объект оценки:	Автозаправочная станция, назначение: нежилое, общая площадь 60,7 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных – 0,				
Местоположение:	Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Ямальский, с.Яр-Сале, ул.Советская, д.54				
Имущественные права:	Собственность				
Правообладатель:	ООО «Максим»				
Предоставленные правоустанавливающие документы:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.04.2019 г.				
Кадастровый номер	89:03:040101:321				
Кадастровая стоимость, руб.:	3 224 899,34				
Назначение:	Нежилое				
Текущее использование:	По назначению				
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано				
Техническое описание на основное строение					
Литера	A	Год постройки	2006	Число этажей	1
Группа капитальности	IV	Вид внутренней отделки	простая	Общая площадь, кв.м.	60,7
Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов		Техническое состояние	
Фундамент		Ж/б монолит		удовлетворительное	
Наружные стены и их отделка		Сборно-щитовые, металлопрофиль		удовлетворительное	
Перегородки		Сборно-щитовые		удовлетворительное	
Перекрытие чердачное		Сборно-щитовые утепленное		удовлетворительное	
Крыша		Металлопрофиль по деревянной обрешетке		удовлетворительное	
Полы		Дощатые		удовлетворительное	
Оконные проемы		2-е створчатые, стеклопакет		удовлетворительное	
Дверные		Пластиковые		удовлетворительное	

Внутренняя отделка	ГКЛ, плитка, линолеум, покраска, обои, стеновые панели	удовлетворительное
Отопление	Электричество	удовлетворительное
Водопровод	Есть	удовлетворительное
Септик	Есть	удовлетворительное
Электроосвещение	Есть	удовлетворительное

Сооружения АЗС, в том числе:

№ на плане	Наименование зданий, сооружений	Площадь, кв.м./Объем, куб.м.	Материал конструкций	Состояние
I	Пожарная емкость	100	Металлическая	удовлетворительное
II	Емкость сбора пролива нефтепродуктов	25	Металлическая	удовлетворительное
III	Топливная емкость	28,082	Металлическая	удовлетворительное
IV	Топливная емкость	28,082	Металлическая	удовлетворительное
V	Топливная емкость	28,082	Металлическая	удовлетворительное
VI	Топливная емкость	28,082	Металлическая	удовлетворительное
VII	Навес	133,4	-	удовлетворительное

Предоставленная техническая документация:

Технический паспорт от 04.09.2007 г.

Описание района расположения объекта оценки

Район расположения объекта оценки	Ул.Советская
Престижность района расположения объекта оценки	Низкая
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Остановки общественного транспорта	Отсутствуют
Благоустройства дворовой территории	В районе расположения объекта оценки отсутствуют объекты оказывающее сколь либо значимое влияние на привлекательность объекта оценки
Экологическая обстановка	Хорошая

Местоположение объекта оценки на карте

Советская улица, 54
село Яр-Сале, Ямалский район, Ямало-Ненецкий автономный округ, Россия
66.869998, 70.830498

Маршрут

Исправить неточность

Добавить организацию

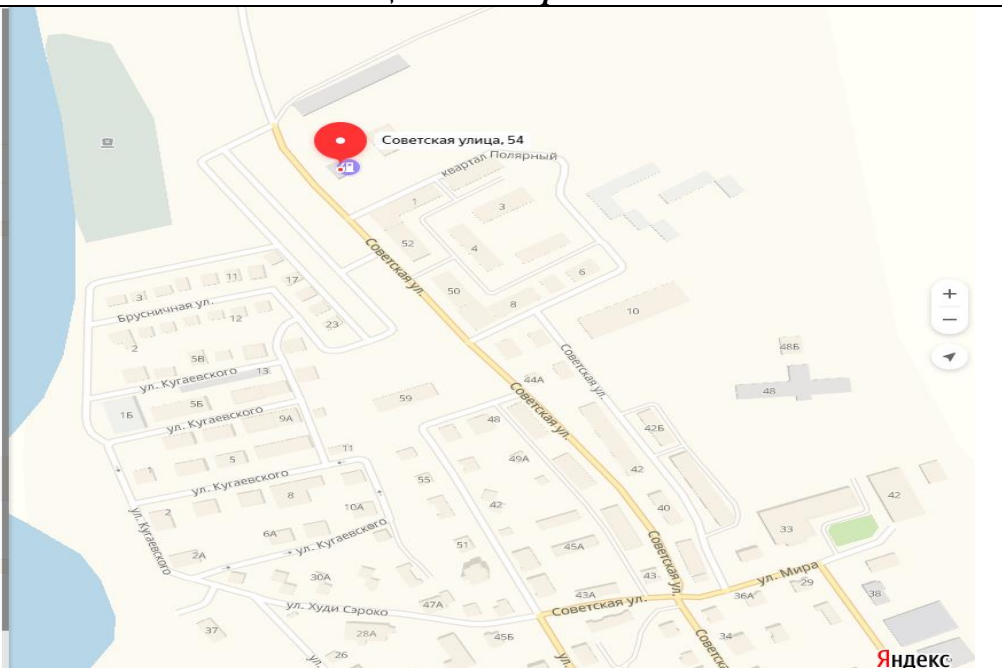


В этом доме

АЗС
АЗС

Искать рядом:

 Еда
  Продукты
  Кино
  Гостиницы



3. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

3.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки²

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

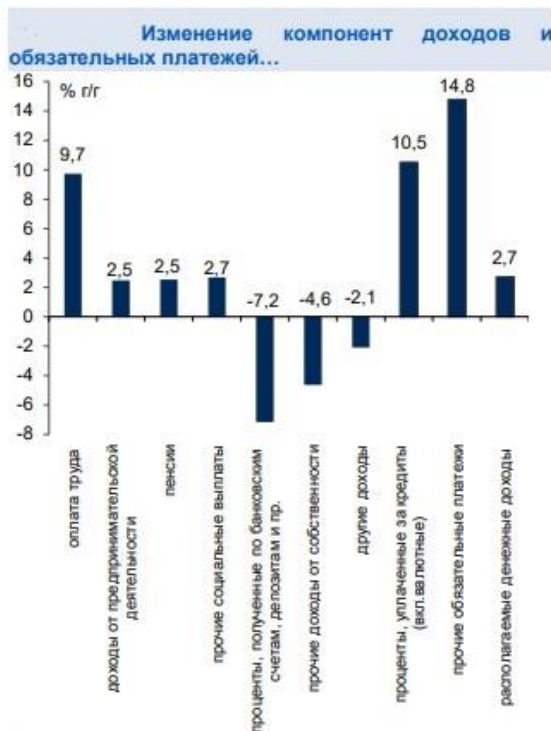
В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»). Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.



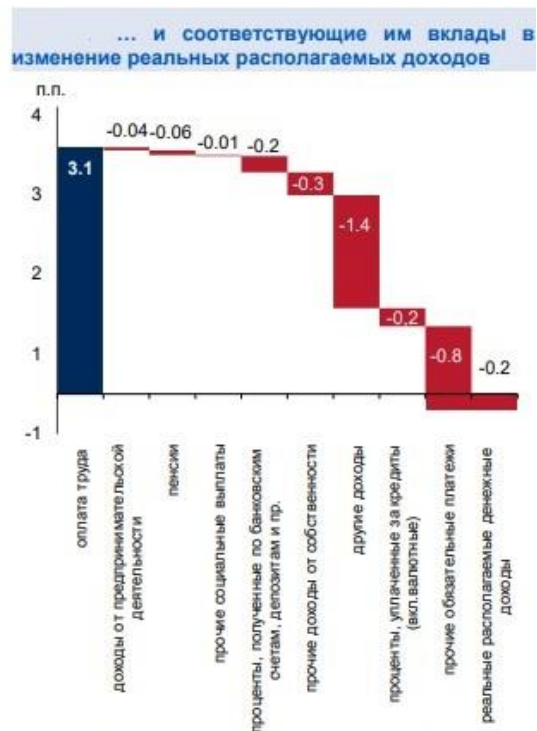
Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

²источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему. Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году. Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах. По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %). Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.



Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %. В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %). Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.



Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок. Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле

динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом. Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее). Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров. Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным. В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.



В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП). Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году. По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ. Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.



Ненефтегазовый экспорт по итогам прошлого года также продемонстрировал уверенный рост (на 13,6 % г/г по сравнению с 2017 годом). Из товаров сырьевой группы значительный рост наблюдался по углю (+25,9 % в стоимостном, +10,0 % – в натуральном выражении). В рост несырьевого неэнергетического экспорта наибольший вклад внесла продукция металлургии – как черной, так и цветной (в частности, стоимостной объем экспорта алюминия в 2018 году вырос на 2,7 %). Уверенная положительная динамика в стоимостном выражении наблюдалась и по другим товарным группам – продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки и машиностроения. Вместе с тем во второй половине 2018 г. наметилась тенденция к снижению годовых темпов роста несырьевого неэнергетического экспорта. Она была обусловлена в первую очередь коррекцией цен на металлы на глобальных рынках, а также замедлением роста физических объемов продовольственного экспорта по мере исчерпания эффекта рекордного урожая 2017/2018 сельскохозяйственного года. Экспорт услуг в 2018 г. вырос на 13,2 %, что стало отражением проведенного в России чемпионата мира по футболу. Особенно активный рост экспорта услуг в прошлом году наблюдался по статье «поездки».



Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России. В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.



Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле–декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)³

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04-16.02.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
Предыдущий опрос (20.11–01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

3.3. Анализ рынка АЗС 2018 г.

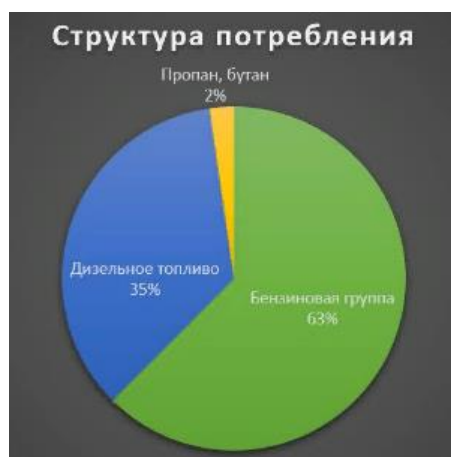
С полной уверенностью можно утверждать, что интерес к отрасли реализации сопутствующих нефтепродуктов проявляет большинство дееспособных граждан. Несмотря на очевидность крупномасштабной коррупции в этой нише, она остается привлекательной для внедрения и развития предпринимательских навыков. Перед открытием бизнеса соискателям потребуются результаты анализа топливного рынка России и более чем детальные коммерческие расчеты.

Зависимые факторы

Бизнес, ведущийся на автозаправочных станциях, испытывает определенное давление от национального благосостояния и ситуации на международном рынке нефтепродуктов. Именно по такому сценарию развивались события в 2015 году, когда на фоне падения продаж автомобилей снизился спрос на топливо. Ситуация выравнивается за счет активного развития кредитования, увеличивающего рост транспортного ритейла.

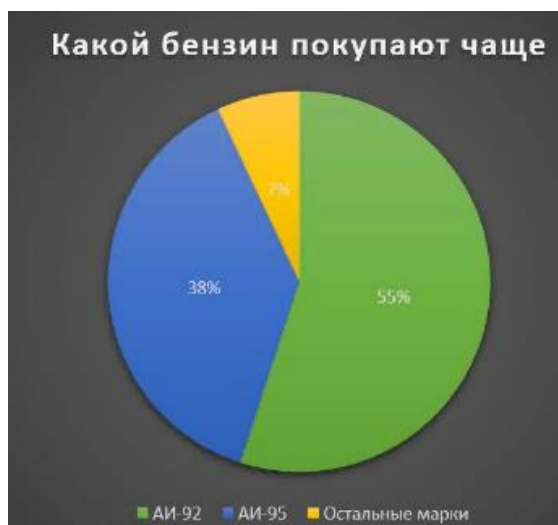
Структура потребления

Согласно анализу рынка АЗС, общая тенденция развития профильных компаний заключается в повышении прибыли за счет расширения ассортимента продукции газомоторного топлива и сопутствующих расходных материалов. Структура потребления показывает превалирование бензина в общем объеме продаж – свыше 60 процентов рынка. На втором месте по реализации остается более экономичное дизельное топливо, за ним прочно закрепилась цифра 34%. Третье место газу обеспечивают автовладельцы, переоборудовавшие свои авто под альтернативный вид топлива.



³ <https://dcenter.hse.ru>

В сегменте бензиновых видов топлива, согласно анализу топливного рынка РФ, преобладают народная марка АИ-92 (более половины продаж), не менее активно продается более качественный АИ-95 (до 38 процентов). Менее десятой доли приходится на остальные марки.



Структура игроков рынка

Формирование конъюнктуры ритейла нефтегазовой отрасли окончательно завершилось в последние годы. Окончательное распределение сил на рынке происходило с участием добывающего сегмента и государственных органов. Оптовая торговля нефтепродуктами остается за крупными отраслевыми компаниями, занятыми разработкой месторождения и доставкой ископаемых продуктов из недр.

В числе основных игроков именитая «Роснефть», контролирующая деятельность 2557 заправочных станций. За «Лукойлом» чуть меньше – 2544 пунктов. Предприятие «Газпром нефть» располагает 1853 такими объектами. По обзору рынка АЗС на долю вышеуказанных корпораций приходится свыше 60 процентов общего ритейла. Ввиду естественных экономических факторов в отрасли нередко происходит реструктуризация. К примеру, «Лукойл» не раз заявлял о продаже некоторой части заправок. Остальные объемы продаж приходятся на независимых трейдеров и частных предпринимателей.

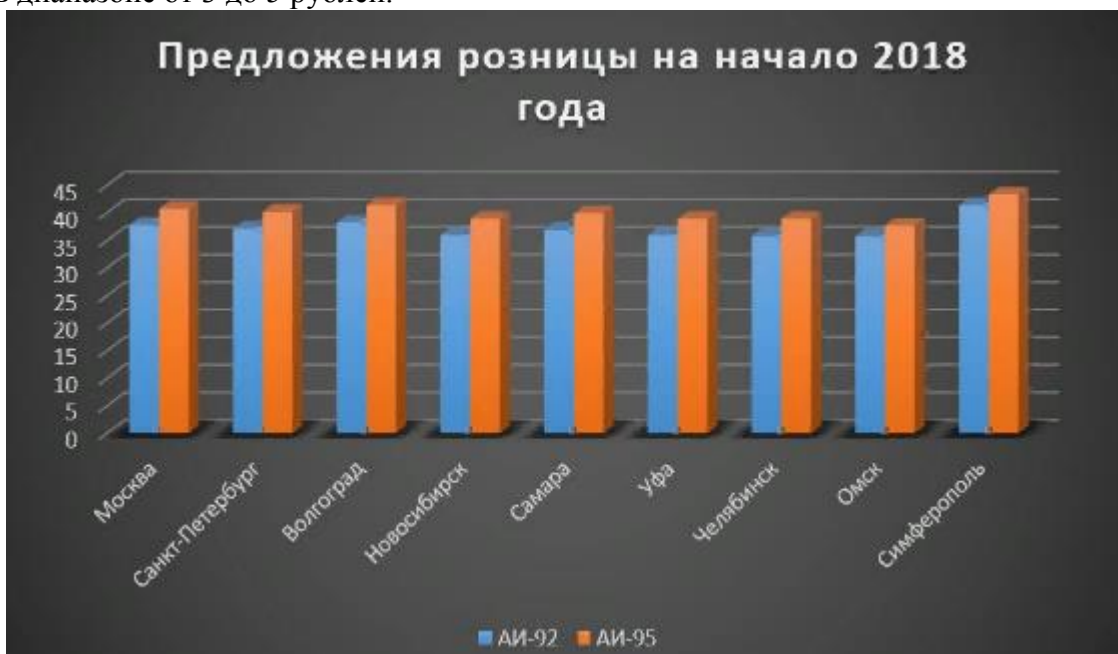


Рыночные цены

Стоимость нефтепродуктов на рынке АЗС остается одним из ведущих вопросов отрасли. Перманентное увеличение акцизов и попытки административного вмешательства в ценообразование способствуют прямому повышению цены топлива. Государство, пополняя бюджет, рискует получить в

свои руки потенциально нерентабельный бизнес. В свою очередь, рынок АЗС в России 2017 постепенно насыщается дополнительным ассортиментом, который позволяет балансировать между показателями выручки и увеличением давления административного аппарата.

Цены на топливо продолжают оставаться динамичными. В исследованиях рынка АЗС в России 2018 часто приводятся сравнения с цифрами на начало года. В результате проведенных срезов стоимости автомобильных бензинов был выявлен достаточный разброс показателей. В числе причин, обуславливающих ценовые разницы в розницу, названы удаленность от производства и, собственно, покупательский спрос. Учитывая сохранение основного вектора стоимости, разброс по регионам сохраняется в диапазоне от 3 до 5 рублей.



Аналитики не обошли стороной недавно вошедший в состав Федерации Крымский полуостров. Цена на бензин в регионе остаются на уровне средних значений. Топливо марки АИ-92 обходится владельцам по цене 38,79 рубля. За АИ-95 на южных заправках берут 4042 рубля.

При кажущейся дороговизне газомоторного топлива российские цены остаются в самом низком ценовом сегменте Европы. Это объясняется наличием развитого собственного производства и преобладанием в дистрибуции экспортных стратегий.

Особенности топливного ритейла

Пока одним потенциальные предприниматели изучают проходимость точки размещения заправок и удаленность ближайших конкурентов, действующий рынок АЗС 2018 активно насыщает нетопливный ассортимент. Все чаще встречается применение формулы, в которой совмещается сама станция, кафе, розница расходных материалов. На многих автозаправках все чаще встречаются оборудованные туалеты и моечные пункты. Все делается для того, чтобы клиенты могли задержаться (отдохнуть или закупиться в дорогу).

Перехват тенденций передового европейского опыта начинает приносить свои плоды. Если в ряде зарубежных стран весомые показатели продаж приходятся на непрофильную розницу (до 70 процентов реализации), в России эти цифры уже дошли до уровня 47%. Также рынок АЗС России активно внедряет бонусные программы: топливные карты для частных и корпоративных автовладельцев. Повсеместно расширяется качество сервиса, — даже на удаленных заправках.

Явления сезонности и требовательность к отрасли

Автомобиль как недешевое средство передвижения остается довольно чувствительным к характеристикам розничного топлива. Все чаще потребители требуют предъявления паспортов качества (имеющих ограниченный срок действия), самостоятельно проводят неэкспертные проверки. В межсезонный период автозаправочные станции должны включать в ассортимент специальные, зимние виды топлива. В рейтинге качества нефтегазовых продуктов лидерство между компаниями

соответствует количеству заправочных станций. Первое, второе и, соответственно, третье места остаются за «Роснефтью», «Лукойлом» и «Газпром-нефтью».

3.3 Обзор рынка недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа

Рынок недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа развит неравномерно. Наибольшее количество предложений зарегистрировано в г. Новый Уренгой, являющимся самым крупным городом ЯНАО (119,6 тыс. жителей), а также достаточное количество предложений в г. Ноябрьске (111,0 тыс. жителей) и Надыме (46,9 тыс. жителей). Также, не смотря на относительно небольшую численность населения, достаточно развитым рынком недвижимости обладает Салехард, благодаря своему статусу административного центра округа.

Значительно слабее развит рынок недвижимости в городах с численностью населения до 50 тыс. чел. В остальных населенных пунктах, имеющих низкую численность населения, сделки с объектами недвижимости единичны и не отражают основные тенденции в ценообразовании.

Наибольшее количество сделок во всех муниципальных образованиях округа приходится на рынок жилой недвижимости.

Рынок коммерческой недвижимости в округе развит слабо в силу того, что города и инфраструктура возводились исходя из потребностей освоения крупных месторождений полезных ископаемых. Даже в настоящее время производственные объекты явно преобладают в числе вновь введенных зданий и сооружений. Жилая недвижимость и объекты соцкультбыта долгое время были лишь «придатками» к добывающим и перерабатывающим производствам. Однако в города округа все равно приходят общегосударственные инвесторы. В первую очередь это происходит в сегменте торговой недвижимости. Интерес к этому сегменту рынка вполне объясним, учитывая высокие доходы населения города, и устойчивую тенденцию роста оборота розничной торговли, как в абсолютных, так и относительных показателях. В настоящее время фонд производственной и складской недвижимости города представлен производственными базами, а также специализированными промышленными и складскими объектами нефтяной и газовой отрасли, при почти полном отсутствии предложения качественной складской недвижимости.

Рынок жилой недвижимости в населенных пунктах ЯНАО по сегментам

Среди населенных пунктов ЯНАО наиболее высокие цены на жилую недвижимость наблюдаются в г. Новом Уренгое (крупный экономический центр округа), в Салехарде (административном центре округа). Далее следуют Ноябрьск, Надым, Муравленко, где цены примерно на одном и том же уровне. Наибольшее количество предложений зафиксировано по 2-хкомнатным и 3-хкомнатным квартирам, предложения 4-комнатных квартир единичны. Наименьшую стоимость имеют предложения квартир в старом деревянном фонде;

Следует также учесть то фактор, что при назначении цены продавец может придерживаться своего собственного мнения относительно стоимости объекта, ориентируясь на какие-то индивидуальные характеристики, что может вообще не отражать текущую ситуацию на рынке. В результате чего возникает ситуация, когда две, три или более аналогичных квартир значительно отличаются в цене.

Рынок коммерческой недвижимости по населенным пунктам ЯНАО

Рынок коммерческой недвижимости ЯНАО развит слабо. Предложения о продаже объектов ограничены в открытых источниках информации. В малых населенных пунктах с населением менее 30 тыс. практически отсутствуют предложения о продаже, либо единичны.

Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют встроенные помещения на первых этажах на красной линии домов (могут достигать отметки в 100 тыс. руб.), минимальную - отдельно-стоящие здания, расположенные на территории баз, либо которые в своем составе имеют помещения иного назначения (гараж, бытовые и вспомогательные помещения), стоимость на такие помещения колеблется от 10 до 20 тыс..

Среди населенных пунктов ЯНАО наиболее высокие цены на коммерческую недвижимость зафиксировано в Салехарде и Новом Уренгое. Большое количество предложений наблюдается в Ноябрьске.

Большая часть помещений коммерческого назначения - встроенные помещения, которые могут использоваться в качестве торговых, так и офисных, в зависимости от сферы бизнеса собственника/арендатора.

Следует также учесть тот фактор, что при назначении цены продавец может придерживаться своего собственного мнения относительно стоимости объекта, ориентируясь на какие-то индивидуальные характеристики, что может вообще не отражать текущую ситуацию на рынке. В результате чего возникает выше упомянутый неравномерный характер.

Рынок производственно-складской недвижимости ЯНАО

Рынок производственно-складской недвижимости ЯНАО развит слабо. Предложения о продаже объектов ограничены в открытых источниках информации. Цены носят неравномерный характер. В малых населенных пунктах с населением менее 30 тыс. практически отсутствуют предложения о продаже, либо единичны.

Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют промышленные базы, имеющие в своем составе: производственные и складские здания, офисные помещения, различного рода подъемные механизмы (кран-балки, тельферы), ж/д тупики, вспомогательные здания и сооружения (котельные, трансформаторные подстанции, скважины), стоимость может достигать 25 - 40 тыс. (в Новом Уренгое), минимальную - производственно-складские площади, в неудовлетворительном состоянии, неотапливаемые, преимущественно расположенные в составе крупных промышленных баз, стоимость на такие помещения колеблется от 2-5 тыс. руб./кв. м.

Среди населенных пунктов ЯНАО наиболее высокие цены на производственно-складскую недвижимость зафиксировано в Новом Уренгое.

Большая часть помещений производственно-складского назначения - крупные промышленные базы, предложения отдельно-стоящих зданий производственно-складского назначения единичны.

Следует также учесть тот фактор, что при назначении цены продавец может придерживаться своего собственного мнения относительно стоимости объекта, ориентируясь на какие-то индивидуальные характеристики, что может вообще не отражать текущую ситуацию на рынке. В результате чего возникает выше упомянутый неравномерный характер.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Из всех факторов влияющих на стоимость важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли как незастроенного и участка земли с существующей застройкой. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование" применяемое в данном отчете подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых финансово приемлемых юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу помещения.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта использования, который из физически осуществимых правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный, чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Так как на дату оценки на земельном участке расположен имущественный комплекс: автозаправочная станция, наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом имеющегося объекта капитального строительства. В рамках данного отчёта оценщик принял решение не рассматривать вариант, основанный на гипотетическом освобождении земельного участка, поскольку, по мнению оценщика, данный вариант является неоправданным.

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, техническое состояние и хорошую транспортную доступность, можно предположить, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является текущее использование.

Закключение: в настоящем отчете наилучшим вариантом использования будет использование по текущему назначению - в качестве автозаправочной станции.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 мая 2015г. №297, при определении рыночной стоимости используются следующие подходы:

1. затратный;
2. доходный;
3. сравнительный.

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

5.2. Описание процесса оценки в части затратного подхода

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п.23 ФСО №1).

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости квартир и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем аналогичного объекта.

Затратный подход не применяется, так как не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

5.3. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, необходимо:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

5.4. Описание процесса оценки в части применения доходного подхода

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, необходимо:

- а) установить период прогнозирования;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

5.5. Согласование результатов оценки

Согласование результатов, полученных на основе различных подходов и методов, является последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта. На данном этапе оценкам, прежде всего, необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень расхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов.

Процедура согласования проверенных результатов определяется содержанием оценочного задания, использованных подходов и методов оценки, полнотой и достоверностью использованной информации, выявлением преимуществ и недостатков используемых методов.

Определяющими критериями иерархии каждого результата является возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя, качество информации, на основании которой проводится анализ, способность каждого метода и подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие черты объекта, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. С учетом вышеизложенного, оценщиком принимаются коэффициенты весомости промежуточных результатов, полученных на основе использования различных подходов. Весовое значение каждого подхода может рассчитываться как экспертным, так и математическим методами.

В настоящем отчете для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также профессиональное мнение Оценщика.

6. ВЫВОДЫ О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1. Затратный подход к оценке

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п.23 ФСО №1).

В ходе изучения объекта оценки оценщикам удалось выявить информацию о конструктивных элементах, объемах и размерах, что позволяет рассчитать стоимость объекта в текущих ценах в рамках затратного подхода.

Так же затратный подход применяется когда существует возможности заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Независимость данного метода от материального выражения сделок с объектом создает одно из главных преимуществ затратного подхода при оценке стоимости объектов. В рамках затратного подхода оценщиком была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки: имущественный комплекс автотопливной станции, применен метод замещения.

6.2. Сравнительный подход к оценке

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.22 ФСО №1).

В результате анализа предложений о продаже аналогичных земельных участков и имущественных комплексов АЗС, Оценщиком выявлено достаточное количество предложений о продаже объектов аналогичных оцениваемым.

Вследствие вышесказанного, оценщики приняли решения реализовать применение сравнительного подхода, методом прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок.

6.3. Доходный подход к оценке

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.21 ФСО №1).

Существующий в регионе рынок аренды жилых домов развит слабо, либо он остается не прозрачным. Договора аренды в подавляющем большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Доходный подход не применяется, так как не существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом

ФСО №1, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

Согласно 22 ФСО №1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода используются следующие методы оценки:

-метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и объектов-аналогов, для которых известны цены);

-метод, основанный на применении валового рентного мультипликатора (основан на применении к величине дохода объекта оценки коэффициента (мультипликатора), рассчитанного по объектам – аналогам, как отношение дохода к их цене).

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы (сравнения продаж), как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок продаж земельных участков достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже недвижимости, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Таблица 7.1.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/labytnangi/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_sot._izhs_1124247766	https://www.avito.ru/labytnangi/zemelnye_uchastki/uchastok_8.3_sot._izhs_1082459515	https://www.avito.ru/labytnangi/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1691832006
Адрес объекта	ЯНАО, Ямальский р-н, с.Яр-Сале, ул.Советская, д.46	ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Студенческая	ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Студенческая	ЯНАО, г.Лабытнанги
Состав передаваемых прав	аренда	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа
Дата предложения	-	II квартал 2019г.	II квартал 2019г.	II квартал 2019г.
Цена предложения, руб.	-	800 000,00	850 000,00	650 000,00
Общая площадь, м2	2 519,00	810,00	830,00	600,00
Цена предложения 1м2, руб.	-	987,65	1 024,10	1 083,33
Наличие построек	условно пустой земельный участок	пустой земельный участок	пустой земельный участок	пустой земельный участок
Категория земель	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
Разрешенное использование	для содержания АЗС	ИЖС	ИЖС	ИЖС

* - публичные предложения объектов аналогов распечатаны и подписаны к настоящему отчету

Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м общей площади земельного участка. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади земельного участка.

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- возможность торга;
- дата предложения;
- вид сделки;
- район расположения;
- категория земель;
- вид разрешенного использования;
- площадь объекта;

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

– Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Обоснование введенных корректировок.

1. Возможность торга.

Цены предложений при развитом рынке недвижимости формируются исходя из цен фактических сделок с учетом торга. Данный факт обусловлен, прежде всего, субъективными представлениями собственников отчуждаемых объектов об их рыночной стоимости.

В ходе исследования рынка путем телефонных переговоров, с лицами, которые предлагают к продаже объекты аналогичные объекту оценки установлено следующее: собственник допускает снижение стоимости отчуждаемого объекта в пределах 3-7%. Данная величина отражает разницу в цене предложения и цене реально совершившейся сделки.

Вследствие вышесказанного оценщиком была принята корректировка в размере 5%.

2. Дата предложения.

В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках разумного срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится.

В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки. Одним из возможных расчетов оценщик рассматривает использование метода индексации цены продажи объектов-аналогов с использованием данных Федеральной службы государственной статистики.

Учитывая развитость рынка недвижимости и наличие достаточного количества объектов-аналогов находящихся в продаже на дату оценки, оценщик не видит надобности в проведение корректировки.

Предложения по сравнимым объектам относятся к разумному сроку экспозиции - для недвижимости 6 месяцев, поэтому поправка по данному элементу сравнения не проводилась.

3. Состав передаваемых прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы земельных участков продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невоз-

можно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений земельных участков, находящихся на праве долгосрочной аренды (а также участков, предоставленных для инвестиционных проектов с правом последующего оформления права собственности либо долгосрочной аренды участка), к ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности. К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки (земли населенных пунктов) под торговые, офисные и автосервисные здания	0,78	0,90	0,84
2	Земельные участки (промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов), предназначенные для размещения объектов производственно-складского назначения	0,84	0,94	0,89
3	Земельные участки под многоквартирное строительство	0,89	0,97	0,93
4	Земельные участки категории сельскохозяйственного назначения	0,64	0,78	0,71

4. Вид сделки.

В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу на открытом рынке в виде публичной оферты, предметом сделки является приобретения права аренды. Имущественные права на объект оценки идентичны объектам аналогам.

Корректировка не вводилась.

5. Район расположения.

Проводится в случаях, когда объект оценки и аналог расположены в различных районах, характеризующимися различиями транспортной доступности, инфраструктурой и т.д. Выявление ценовых различий в зависимости от месторасположения объекта оценки и аналогов осуществляется либо методом парных продаж, либо бальным методом. На основе выявленных ценовых различий, рассчитывается корректировка на местоположение:

Таблица 7.2.

Критерии	Подъездные пути	Престижность района	Транспортная насыщенность	Инфраструктура	Итого	Коэф
Объект оценки	2	1	2	2	7,00	-
Объект аналог №1	3	3	3	3	12,00	0,58
Объект аналог №2	3	3	3	3	12,00	0,58
Объект аналог №3	3	3	3	3	12,00	0,58

6. Категория земель

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои коррективы в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.

В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

- Земли населённых пунктов
- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли промышленности, специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения)

Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории объединены в рамках исследования в единую группу с наименованием «прочие» в связи с тем, что участки в данных категориях практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке.

При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населённых пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населённого пункта.

Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
Прочие категории		1,00	2,60	3,00	4,00
Земли сельскохозяйственного назначения		0,38	1,00	1,15	1,54
Земли пром-ти, спец. назначения		0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населённых пунктов		0,25	0,65	0,75	1,00

6. Вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Согласно Приказу №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Практического распространения данный документ на конец 2016 года не получил и в практическом обороте используется в рамках земель населённых пунктов 17 вариантов разрешенного использования:

№ ВРИ	Наименование ВРИ
1 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднетажной и многоэтажной жилой застройки.
2 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок.
10 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12 ВРИ	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14 ВРИ	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16 ВРИ	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
17 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке возрастания активности:

ВРИ 8,17 (лечебно-оздоровительное, рекреационное назначение, для образовательных, административных, социальных и пр. объектов);

ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно складскому назначению);

ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды);

ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем);

ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость).

Данные группировки характерны для активного рынка, т.е. рынка, где уровень делового и торговой активности высок, объем продавцов и покупателей достаточно велик, имеется конкуренция и существенный объем сделок.

Кроме активных рынков, предполагаемых расположение локации в крупных населенных пунктах (региональных, федеральных, муниципальных центров), иная тенденция сложилась для неактивного рынка, где основным видом разрешенного использования, представленным в открытых источниках, является ВРИ 2,4.

К неактивным рынкам относят локации с низким уровнем деловой и торговой активности, разброс цен достаточно велик, а количество продавцов и покупателей существенно ниже, чем на активных рынках. Как правило, это рынки небольших населенных пунктов, либо рынки с уникальных объектов.

Корректировка введена с помощью Сборника корректировок, сегмент «Земельные участки».

Таблица 16. Шкала корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на неактивном рынке.

Объект оценки	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,6,7
Объект-аналог				
ВРИ 2,4	0,65	1,00	1,30	1,40

7. Площадь объекта.

При проведении поправки Оценщик должен руководствоваться принципом, что объекты меньшей общей площади имеют более высокую стоимость за 1 кв.м площади, и наоборот.

Поправка на площадь может быть определена с помощью Сборника корректировок, сегмент «Земельные участки».

Таблица 39. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	свыше 500 000	от 50 000 до 500 000	от 10 000 до 50 000	от 5 000 до 10 000	от 1 000 до 5 000	до 1 000
Объект-аналог						
свыше 500 000	1,00	1,07	1,15	1,23	1,27	1,29
от 50 000 до 500 000	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20	1,22
от 10 000 до 50 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,12	1,14
от 5 000 до 10 000	0,82	0,86	0,92	1,00	1,04	1,06
от 1 000 до 5 000	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00	1,02
до 1 000	0,78	0,82	0,87	0,94	0,98	1,00

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Расчет стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода представлен в таблице расположенной ниже:

Таблица 7.3.

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес объекта	ЯНАО, Ямальский р-н, с.Яр-Сале, ул.Советская, д.46	ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Студенческая	ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Студенческая	ЯНАО, г.Лабытнанги
Общая площадь, м2	2 519,00	810,00	830,00	600,00
Цена предложения, руб.	-	800 000,00	850 000,00	650 000,00
Цена предложения 1м2, руб.	-	987,65	1 024,10	1 083,33
Возможность торга	-	возможен	возможен	возможен
Корректировка, коэф.		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, 1м2, руб.		888,89	921,69	975,00
Дата предложения	-	II квартал 2019г.	II квартал 2019г.	II квартал 2019г.
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		888,89	921,69	975,00
Состав передаваемых прав	аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэф.		0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, 1м2, руб.		791,11	820,30	867,75
Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		791,11	820,30	867,75
Район расположения	с.Яр-Сале	г.Лабытнанги	г.Лабытнанги	г.Лабытнанги
Корректировка, коэф.		0,58	0,58	0,58
Скорректированная цена, 1м2, руб.		461,48	478,51	506,19
Наличие построек	условно пустой земельный участок	пустой земельный участок	пустой земельный участок	пустой земельный участок
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		461,48	478,51	506,19
Категория земель	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		461,48	478,51	506,19
Разрешенное использование	для содержания АЗС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, коэф.		0,650	0,650	0,650
Скорректированная цена, 1м2, руб.		299,96	311,03	329,02
Общая площадь, м2	2 519,00	810,00	830,00	600,00
Корректировка, коэф.		0,86	0,86	0,82

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, 1м2, руб.		256,51	266,94	268,75
Взвешенная цена, руб.		207 770,42	221 560,09	161 248,67
Взвешенная цена, 1 м2, руб.		256,51	266,94	268,75
Стоимость земельного участка, 1 м2, руб.	264,06			
Стоимость земельного участка, руб.	665 179,19			
Стоимость земельного участка округленно, руб.	665 000,00			

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки 24 мая 2019 г. с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет:

660 000 (Шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

7.2. Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса автозаправочной станции сравнительным подходом.

ФСО №1, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

Согласно 22 ФСО №1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода используются следующие методы оценки:

-метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и объектов-аналогов, для которых известны цены);

-метод, основанный на применении валового рентного мультипликатора (основан на применении к величине дохода объекта оценки коэффициента (мультипликатора), рассчитанного по объектам – аналогам, как отношение дохода к их цене).

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы (сравнения продаж), как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок продаж земельных участков достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже недвижимости, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Таблица 7.4.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	https://business-asset.com/ru/kurganskaya-oblast/kurgan/prodazha-biznesa/ru334160/	https://business-asset.com/ru/chelyabinsk-aya-oblast/magnitogorsk/prodazha-biznesa/ru492234/	https://business-asset.com/ru/volgogradskaya-oblast/staraya-poltavka/prodazha-biznesa/ru305098/
Адрес объекта	ЯНАО, Ямальский район, с.Яр-Сале, ул.Советская, д.54	Курганская область, Федеральная трасса Р-254"Иртыш", интенсивность движения высокая	Челябинская обл., г.Магнитогорск	с.Старая Полтавка
Район расположения	сельская местность, интенсивность движения транспорта низкая	городская местность, интенсивность движения транспорта высокая	городская местность, интенсивность движения транспорта высокая	сельская местность, интенсивность движения транспорта низкая
Состав переходящих прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа
Дата предложения	-	II квартал 2019г.	II квартал 2019г.	II квартал 2019г.
Цена предложения, руб.	-	7 350 000,00	7 000 000,00	5 500 000,00
Площадь земельного участка, кв.м.	2 519,00	4 211,00	2 158,00	3 162,00
Общая площадь сооружения операторской, м2	60,70	34,00	33,00	64,00
Цена предложения 1м2, руб.	-	216 176,47	212 121,21	85 937,50

* - публичные предложения объектов аналогов распечатаны и подписаны к настоящему отчету

Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м общей площади земельного участка. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади земельного участка.

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- возможность торга;
- дата предложения;
- состав переходящих прав;
- вид сделки;
- интенсивность движения автотранспорта.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух

объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

– Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Обоснование введенных корректировок.

1. Возможность торга.

Цены предложений при развитом рынке недвижимости формируются исходя из цен фактических сделок с учетом торга. Данный факт обусловлен, прежде всего, субъективными представлениями собственников отчуждаемых объектов об их рыночной стоимости.

В ходе исследования рынка путем телефонных переговоров, с лицами, которые предлагают к продаже объекты аналогичные объекту оценки установлено следующее: собственник допускает снижение стоимости отчуждаемого объекта в пределах 5-15%. Данная величина отражает разницу в цене предложения и цене реально совершившейся сделки.

Вследствие вышесказанного оценщиком была принята корректировка в размере 10%.

2. Дата предложения.

В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках разумного срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится.

В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки. Одним из возможных расчетов оценщик рассматривает использование метода индексации цены продажи объектов-аналогов с использованием данных Федеральной службы государственной статистики.

Учитывая развитость рынка недвижимости и наличие достаточного количества объектов-аналогов находящихся в продаже на дату оценки, оценщик не видит надобности в проведение корректировки.

Предложения по сравнимым объектам относятся к разумному сроку экспозиции - для недвижимости 6 месяцев, поэтому поправка по данному элементу сравнения не проводилась.

3. Вид сделки.

В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу на открытом рынке в виде публичной оферты, предметом сделки является приобретения права собственности. Имущественные права на объект оценки идентичны объектам аналогам.

Корректировка не вводилась.

5. Район расположения.

Проводится в случаях, когда объект оценки и аналог расположены в различных районах, характеризующимися различиями транспортной доступности, инфраструктурой и т.д. Выявление ценовых

различий в зависимости от месторасположения объекта оценки и аналогов осуществляется либо методом парных продаж, либо бальным методом.

Таблица 7.5.

Критерии	Подъездные пути	Престижность района	Транспортная насыщенность	Инфраструктура	Итого	Коэф
Объект оценки	2	2	2	3	9,0	-
Объект аналог №1	5	5	5	5	20,0	0,45
Объект аналог №2	5	5	5	5	20,0	0,45
Объект аналог №3	2	2	2	3	9,0	1,0

7. Площадь объекта.

При проведении поправки Оценщик должен руководствоваться принципом, что объекты меньшей общей площади имеют более высокую стоимость за 1 кв.м площади, и наоборот.

Поправка на разницу в объеме (V_o) или площади (S_o) между оцениваемым зданием и объектами аналогами (V_{cnp} , S_{cnp}) определяется с помощью коэффициентов по данным таблицы ниже.*

Таблица 7.6.

На разницу в объеме		На разницу в площади	
V_o / V_{cnp}	K_o	S_o / S_{cnp}	K_o
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,20	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

*таблица составлена с помощью Справочника Оценщика

Рыночная стоимость земельных участков для объектов-аналогов рассчитывается как доля в общей стоимости имущественных комплексов АЗС. Оценщик считает обоснованным в данном случае применить удельный показатель доли земельных участков согласно исследованиям СтатРиэлт.

расчеты СтатРиэлт на основе рыночных данных

№	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,14	0,20	0,17
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха, коттеджи) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,19	0,27	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,19	0,29	0,24

Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса автозаправочной станции в рамках сравнительного подхода представлен в таблице расположенной ниже:

Таблица 7.7.

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес объекта	ЯНАО, Ямальский район, с.Яр-Сале, ул.Советская, д.54	Курганская область, Федеральная трасса Р-254"Иртыш"	Челябинская обл., г.Магнитогорск	с.Старая Полтавка
Общая площадь, м2	60,70	34,00	33,00	64,00
Цена предложения, руб.	-	7 350 000,00	7 000 000,00	5 500 000,00
Доля стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости		17%	17%	17%
Стоимость земельного участка		1 249 500,00	1 190 000,00	935 000,00
Стоимость имущественного комплекса АЗС без земельного участка		6 100 500,00	5 810 000,00	4 565 000,00
Цена предложения 1м2, руб.	-	179 426,47	176 060,61	71 328,13
Возможность торга	-	возможен	возможен	возможен
Корректировка, коэф.		0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, 1м2, руб.		170 455,15	167 257,58	67 761,72
Дата предложения	-	II квартал 2019г.	II квартал 2019г.	II квартал 2019г.
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		170 455,15	167 257,58	67 761,72
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		170 455,15	167 257,58	67 761,72
Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		170 455,15	167 257,58	67 761,72
Интенсивность движения транспорта	сельская местность, интенсивность движения транспорта низкая	городская местность, интенсивность движения транспорта высокая	городская местность, интенсивность движения транспорта высокая	сельская местность, интенсивность движения транспорта низкая
Корректировка, коэфф.		0,45	0,45	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		76 704,82	75 265,91	67 761,72
Общая площадь, м2	60,70	34,00	33,00	64,00
Корректировка, коэфф.		0,93	0,93	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		71 335,48	69 997,30	67 761,72
Взвешенная цена, руб.		2 425 406,29	2 309 910,75	4 336 750,00
Взвешенная цена, 1 м2, руб.		71 335,48	69 997,30	67 761,72
Стоимость имущественного комплекса АЗС, 1 м2, руб.	69 698,16			
Стоимость имущественного комплекса АЗС, руб.	4 230 678,58			

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость имущественного комплекса АЗС округленно, руб.	4 230 000,00			

Итоговая величина рыночной стоимости имущественного комплекса АЗС, по состоянию на дату оценки 24 мая 2019 г., рассчитанная в рамках сравнительного подхода с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет:

4 230 000 (Четыре миллиона двести тридцать тысяч) рублей 00 копеек.

7.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки: Имущественный комплекс стационарной автозаправочной станции затратным подходом

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

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.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. определение рыночной стоимости земельного участка;
2. определение затраты на воспроизводство или затраты на замещение оцениваемого улучшения (здания, помещения, сооружения);
3. определение величины предпринимательской прибыли (прибыль инвестора, девелопера);
4. определение величины совокупного износа и устаревания (выявленных видов износа и устаревания улучшения);
5. расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом как суммы стоимости участка земли и затрат на воспроизводство/замещение улучшения за вычетом совокупного износа и устаревания.

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

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

Методология оценки с применением затратного подхода

Затратный подход, используемый для оценки объектов недвижимости, основан на предположении, что затраты на строительство с учетом износа и в совокупности со справедливой стоимостью земельного участка, на котором находится имущество являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости. Определение справедливой стоимости в рамках затратного подхода может быть реализовано на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства. В данной работе справедливая стоимость имущества определяется на базе стоимости замещения. Поэтому справедливая стоимость имущества с использованием затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$PC = CЗ + З, (1)$$

Где

PC – справедливая стоимость имущества

CЗ – стоимость замещения объекта, определяемая как сумма затрат на создание аналога объекта оценки с учетом износа.

З – стоимость прав на земельный участок

В соответствии со Стандартами под стоимостью замещения объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Удельная восстановительная стоимость для оцениваемого сооружения определялась на основе данных представленных в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, по состоянию на 1 января 1972г.

При проведении расчетов к удельной восстановительной стоимости объекта применялись следующие поправки:

- индекс изменения цен в строительстве с 1969 года по 1984 год;

- индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам здания и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации;
- поправка на изменение цен в строительстве;

Определение восстановительной стоимости объекта. Восстановительная стоимость объекта оценки определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.о.} = V * K_{об} * K_{гп} * 1969-1984 * K_{рег84} * K_{84-2014} * K_{2014-2019}$$

где $C_{ед}$ - удельная стоимость единицы сравнения объекта оценки;

V – единица измерения объекта оценки;

$K_{об}$ -корректировка на различие в объеме/площади;

$K_{гп}$ -корректировка на группу капитальности;

K_{69-84} - коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 1969г. на 1984г.;

$K_{рег.}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы;

$K_{84-2014}$ - коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 1984 г. На 2014 г.;

$K_{2014-2019}$ - коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 2014 г. На 2 квартал 2019г.

Расчет накопленного износа объекта оценки

Накопленный износ строений выражается в уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения данных строений, которое может происходить в результате явного и неявного физического разрушения (физический износ), функционального устаревания (функциональный износ), внешнего устаревания (экономический износ).

Общий накопленный износ определяется по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{физ.}/100) * (1 - И_{функ.}/100) * (1 - И_{эк.}/100),$$

где: $И$ – общий накопленный износ строения, $И_{физ.}$, $И_{функ.}$ и $И_{эк.}$ соответственно измеренные в процентах физический, функциональный и экономический износы строения.

Физический износ оцениваемого строения рассчитан как суммарное значение устранимого (явного износа) и неустраняемого (неявного износа, обусловленного естественным старением материалов конструктивных элементов данных строений в процессе их эксплуатации) физического износов данных строений.

Под физическим износом конструкций объекта недвижимости в целом, понимается утрата ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, устойчивости, надежности и пр.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Устранимый физический износ оцениваемого строения определен путем сопоставления данных осмотра строений, со шкалой физического износа, представленной в ВСН 53-86.

Критерии физического износа определены с помощью «Методики определения физического износа гражданских зданий» утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. №404.

Критерии физического износа

Таблица 7.8.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Функциональный износ (Ифн) – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу. Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д.

Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Оцениваемое здание представляет собой широко распространенные строительные конструкции применяющиеся повсеместно. Факторы и данные, определяющие функциональный износ не выявлены. На основании этого принимаем функциональный износ равным нулю.

Внешний износ (Ивн) – потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, снижения функциональной пригодности зданий и сооружений вследствие влияния внешней среды (состояние экономики, отрасли, общий упадок региона, плохое месторасположение объекта в районе или состояние рынка). Износ внешнего воздействия в большинстве случаев является неустрашимым и может быть измерен капитализированной величиной потери арендной платы, либо методом прямого сравнительного анализа продаж, когда на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой нет.

Влияния внешних политико-экономических факторов не выявлено. На основании этого принимаем внешний износ равным нулю.

Таблица 7.9.

Наименование	Ифиз, %	Ифн, %	Ивн, %	Иоб. %
Навес	40,00	0,00	0,00	40,00
Емкость сбора нефтепродуктов	30,00	0,00	0,00	30,00
Пожарная емкость	30,00	0,00	0,00	30,00
Топливные емкости	30,00	0,00	0,00	30,00
Основное строение	30,00	0,00	0,00	30,00
Замоещение	40,00	0,00	0,00	40,00

Расчет восстановительной стоимости имущественного комплекса стационарной автозаправочной станции

Таблица 7.5.

Наименование и обозначение показателя		Навес	Емкость сбора нефтепродуктов	Пожарная емкость	Топливные емкости	Основное строение	Замоещение
№ сборника		УПВС 26, том 4, отдел 1, раздел 4, таб.60	УПВС 2 отдел 2, табл.134	УПВС сборник 21, отдел 1, раздел 2	УПВС сборник 2, отдел 2	УПВС 1(6), отдел 2	УПВС 29, отдел 3
№ таблицы		60	134	45	134	21,7	65
Измеритель		м2	1 шт.	м3	м3	м3	м2
Стоимость по таблице		19,40	1970	56,5	1970	21,7	5,6
Поправки к стоимостям в коэффициентах	Корректировка на объем	1	1	1	1	1	1
	Корректировка на группу капитальности	1	1	1	1	1	1
	К регионально-климатический	1	1	1	1	1	1
	К84тер	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
	Крег	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
	К1984-2014	131,96	131,96	131,96	131,96	131,96	131,96
	К2014-II квартал 2019 г.	1,079	1,079	1,079	1,079	1,079	1,079
Количество, Объем, куб.м./Площадь, кв.м.		133,4	1	100	4	212	1214,3
Восстановительная стоимость в руб.		539 463,90	410 649,27	1 177 750,44	1 642 597,08	958 959,85	1 417 486,24
Износ, %.		40,00%	30%	30%	30%	30%	40%
Остаточная стоимость без НДС, руб.		323 678,34	287 454,49	824 425,31	1 149 817,95	671 271,89	850 491,74
Остаточная стоимость с НДС, руб.		388 414,01	344 945,39	989 310,37	1 379 781,55	805 526,27	1 020 590,09
Итоговая стоимость имущественного комплекса АЗС, руб.		4 928 567,67					
Итоговая стоимость имущественного комплекса АЗС, руб. (округленно)		4 930 000,00					

Рыночная стоимость имущественного комплекса АЗС, по состоянию на дату оценки 24 мая 2019г, рассчитанная в рамках затратного подхода с учетом округления, составила 4 930 000 (Четыре миллиона девятьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости выносится оценщиком на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости оцениваемого актива, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Согласование результатов включает основные задачи: перепроверку, переосмысление процедуры процесса оценки и суждение о весомости ее результатов.

В данном отчете определение рыночной стоимости объекта оценки: земельный участок производилось в рамках сравнительного подхода, стоимость объекта оценки: Автозаправочная станция в рамках затратного подхода. Учитывая вышеприведенный факт, сравнительному подходу присваивается вес – 1,0, затратному подходу вес-1,0.

С учетом особенностей ценообразования на рынке аналогичных объекта, округлений, принятых в расчетах, и величины рассчитанной рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная рыночная стоимость объекта оценки округлена до десятков тысяч рублей.

Согласование результатов расчета рыночной Объекта оценки: Земельный участок.

Таблица 8.1.

Подход	Стоимость, руб.	Вес подхода	Стоимость, руб.
Затратный	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный	665 179,19	1,0	665 179,19
Доходный	Не применялся	-	Не применялся
Рыночная стоимость жилого дома и земельного участка, руб.			665 179,19
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)			660 000,00

Согласование результатов расчета рыночной Объекта оценки: имущественного комплекса стационарной автозаправочной станции.

Таблица 8.2.

Подход	Стоимость, руб.	Вес подхода	Стоимость, руб.
Сравнительный	4 230 678,58	0,5	2 115 339,29
Затратный	4 928 567,67	0,5	2 464 283,84
Доходный	Не применялся	-	Не применялся
Рыночная стоимость жилого дома и земельного участка, руб.			4 579 623,13
Рыночная стоимость имущественного комплекса стационарной автозаправочной станции, руб. (округленно)			4 580 000,00

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, по нашему мнению итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки 24 мая 2019г. с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет:

5 240 000 (Пять миллионов двести сорок тысяч) рублей 00 копеек

В том числе:

- стоимость права аренды земельного участка:

660 000 (Шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек;

- стоимость имущественного комплекса автозаправочной станции:

4 580 000 (Четыре миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

9. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные термины

Должник – субъект предпринимательской деятельности, который не в состоянии выполнить свои обязательства перед кредиторами в рамках установленного срока.

Дата оценки – дата, на которую действительно суждение оценщика о стоимости объекта оценки.

Залог – способ обеспечения обязательств, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае невыполнения должником (залогодателем) обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами.

Ликвидационная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть продан на открытом конкурентном рынке, если реализация объекта оценки носит вынужденный характер и период экспозиции этого объекта короче «разумно долгого» для данного типа объектов на данном рынке.

Объекты залога – имущество и имущественные права, которые выступают в роли объектов залога.

Объекты оценки – имущество и имущественные права, которые подлежат оценке.

Период экспозиции – период времени между моментом начала публичного предложения объекта к реализации и моментом его завершения.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект может быть продан на открытом конкурентном рынке при наличии признаков честного соглашения и при отсутствии нетипичных условий финансирования с учетом того, что период экспозиции объекта должен быть при этом разумно долгим.

Разумно долгий период экспозиции – период экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов.

Ставка дисконта – процентная ставка, используемая для определения текущей стоимости величин будущих денежных потоков.

Условно-денежные потоки (CCF) – потоки объектов экономических отношений между субъектами экономических отношений в определенный период времени, выраженные в денежном эквиваленте.

Фиксированный период экспозиции – период экспозиции объекта, который принимается оценщиком как условие для дальнейшего определения стоимости, по которой объект может быть продан в пределах этого фиксированного периода, если он будет публично предложен к продаже по этой стоимости на открытом конкурентном рынке.

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}, \quad (1)$$

где V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (грн.);

V_m – рыночная стоимость объекта оценки (грн.);

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течении года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки (V_m) определяется согласно требований действующего законодательства.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. В целях обеспечения более высокого уровня ликвидности объектов залога базой для расчета служит срок экспозиции объекта залога – **2 месяца**.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f).

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (t_f), который условно может быть приравнен к нулю:

$$t_f = 0. \quad (2)$$

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (t_d), которое осуществляется с использованием результатов выполнения этапов, предусмотренных п.п. 4., 5., по формуле:

$$t_d = t_r - t_f, \quad (3)$$

где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), **принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным**.

В других случаях годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским депозитам, которая определяется по рыночным данным.

При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости (i), должна быть избрана годовая ставка по депозитам/кредитам, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования (t_d), определенному в соответствии с 6.

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течении года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Седьмым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется таблица.

9.1 Определение коэффициента эластичности (K_e)

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И.Маркуса и А.А.Петрищева невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

При наличии данных, необходимых для определения коэффициента эластичности спроса по цене (E_D), коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), может быть определен по формуле:

$$K_e = \operatorname{th}|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}}, \quad (4)$$

где th – гиперболический тангенс;

E_D – коэффициент эластичности спроса по цене;

$e = 2,71828$ (const).

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L), которое осуществляется с использованием результатов выполнения этапов, предусмотренных п.п.4-9 Методических рекомендаций. Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) определяется при помощи таблиц.

В случае необходимости более точного определения коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L), он может быть вычислен по формуле:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}. \quad (5)$$

Девятым этапом является определение затрат, связанных с процессом реализации предмета залога, которые включают:

- вознаграждение посреднику, риэлтору за реализацию предмета залога;
- вознаграждение, выплачиваемое оценщику, консультанту и пр. специалистам, готовящим процесс продажи предмета залога;
- административные издержки, требуемые до завершения ликвидационной задолженности.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или стандартном уровне административных расходов.

В данном случае сложившийся процент, составляющий вознаграждение посреднику за реализацию объекта залога равен **1%** от рыночной стоимости объекта залога, **1%** - оплата прочих специалистов.

Десятым заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта (V_m) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) по формуле (1) за минусом затрат, связанных с реализацией объекта залога.

Таблица 9.2 Расчет ликвидационной стоимости

	Право аренды земельного участка	Имущественный комплекс АЗС
Рыночная стоимость объекта залога, рублей	660 000,00	4 580 000,00
Фиксированный период экспозиции (мес.)	0,00	0,00
Разумно долгий период экспозиции (мес.)	2,00	2,00
Годовая ставка по банковскому кредиту (принята максим.), %	0,18	0,18
Коэффициент эластичности	0,68	0,68
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости	0,66	0,66
Затраты, связанные с процессом реализации предмета залога, %	2%	2%
Затраты, связанные с процессом реализации предмета залога, рублей	13 200,00	91 600,00
Ликвидационная стоимость объекта залога, рублей	422 432,99	2 931 428,95
Итоговая ликвидационная стоимость объектов залога, рублей	3 353 861,94	

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, с учетом округления, на дату оценки 24 мая 2019 г. по нашему мнению, составит:

3 350 000,00 (Три миллиона триста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ

Таблица 9.1.

№ п/п	Используемые данные	Источник информации
1	Данные о стоимости объектов-аналогов, используемые для расчета стоимости объекта оценки	www.avito.ru ; Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов УПВС; Прочие тематические ресурсы.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и количественные характеристики объекта оценки

Таблица 9.2.

№ п/п	Наименование документ
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.04.2019 г.;
2	Технический паспорт от 04.09.2007 г.;
3	Фотоматериалы объекта оценки.

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Источники:

1. Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон N136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" N137-ФЗ от 25 октября 2001 г.).
2. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1;
3. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.01.1996 N 14-ФЗ – Часть 2;
4. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) ФЗ-117 от 05.08.2000г
5. Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
6. Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке, и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 297;
7. Федеральные стандарты оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 298;
8. Федеральные стандарты оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 299;
9. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611;
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
11. "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Литература:

12. Аканов А. Методики определения стоимости земельных участков, на которые оформлено право бессрочного пользования или право аренды. Ключевые положения и основные проблемы;
 13. Бабенко Р.В. Стандарт оценочной деятельности «СТП ЛЭИ 011300-2006. Оценка жилой недвижимости», 2005.
 14. Грибовский С.В. Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» – М.: Маросейка, 2009. — 432 с.
 15. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998.
 16. Ковалев А.П. «Оценка активной части основных фондов», Москва, Финстатинформ, 1997.
 17. Лейфер Л. А., Кашникова З. А. Оценка права бессрочного пользования земельного участка. www.pcfko.ru
 18. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
 19. «Оценка недвижимости» Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.
 20. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 2006г.
 21. Тарасевич Е.И. «Экономика недвижимости», СПбГПУ, 2007. – 580 с.
 22. Тепман Л.Н «Оценка стоимости недвижимости» (2-е издание) - М.: «Юнити», 2008 – 464с.
 23. Федотова М.А., Грязнова А.Г. Учебник «Оценка стоимости недвижимости» - М.: «Финансы и статистика», 2007 – 496с.
 24. Фридман Д., Ордуэй Н., "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., "Дело", 1997, 462с.
 25. Шевчук Д.А. «Оценка недвижимости и управление собственностью», Феникс, 2007. – 157 с.
- Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков, www.cpcpa.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ

Фотоматериалы объекта оценки

Фотография №1: Общий вид объекта оценки	Фотография №2: Общий вид объекта оценки
 A wide-angle photograph of a gas station in winter. The ground is covered in snow, and the sky is clear blue. A red-roofed gas station canopy is visible in the background, along with a signpost and a few parked cars.	 A close-up photograph of a gas station canopy. The canopy has a red roof and white pillars. The ground is covered in snow, and a circular sign is visible on the left.
Фотография №3: Общий вид объекта оценки	Фотография №4: Общий вид объекта оценки
 A photograph of a gas station building. The building has a white facade with red trim and a red roof. There are signs on the building, including a 'No Smoking' sign. The ground is covered in snow.	 A photograph of a gas station pump. The pump is white and red, and the ground is covered in snow. A red fire extinguisher is visible on the left.

Фотография №5: Общий вид объекта оценки



Фотография №6: Общий вид объекта оценки



Фотография №7: Общий вид объекта оценки



Фотография №8: Общий вид объекта оценки



Фотография №9: Общий вид объекта оценки**Фотография №10: Общий вид объекта оценки****Фотография №11: Общий вид объекта оценки****Фотография №12: Общий вид объекта оценки**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу
 Управление государственной регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			Раздел I, Лист I	
Вид объекта недвижимости				
Лист №1, Раздел I	Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3	
17 апреля 2019г.				
Кадастровый номер:				
89-03-040101:321				
Номер кадастрового квартала:				
89-03-040101				
Дата присвоения кадастрового номера:				
21.11.2011				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				
Инвентарный номер 08031342; Инвентарный номер 89-72-30/008/2007-264				
Адрес (местоположение):				
Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Ямальский, с Яр-Сале, ул Советская, д 54				
Площадь, м²:				
600,7				
Назначение:				
Нежилое				
Назначение:				
автозаправочная станция				
Количество этажей, в том числе подземных этажей:				
1, в том числе подземных 0				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:				
2006				
Год завершения строительства:				
2006				
Кадастровая стоимость, руб.:				
3224899,34				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:				
89-03-040103:171				
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:				
данные отсутствуют				
Виды разрешенного использования:				
данные отсутствуют				
Статус земли об объекте недвижимости:				
Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные, ранее учтенные"				
Общие отметки:				
Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Землепользование: Автозаправочная станция. Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.				
Получатель выписки:				
Мамонтов Валерий Борисович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Максим", ИНН: 8902001840				

подпись	подпись	подпись, печать

М.П.

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Значение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Лист №2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
17 апреля 2019г.			
Кадастровый номер: 89-03-040101-321			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Максим", ИНН: 8902001840, ОГРН: 1028900554517
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 89-03-040101-321-89/052/2019-2 17.04.2019 11:37:45 Право восстановлено по решению суда, дата регистрации: 17.04.2019
3	Документы-основания	3.1	Определение Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа, Выдан 19.01.2018 Акт государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительства объекта от 18.12.2006 г., утвержденный постановлением Администрации муниципального образования Ямальский район, № 775, Выдан 21.12.2006
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Арест	
	дата государственной регистрации:	19.09.2016 16:38:12	
	номер государственной регистрации:	89-89/001-89/001/201/2016-11625/1	
	арест, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Исполнительный лист, № А81-4805/2016, Выдан 12.09.2016 Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа	

полное наименование должника	полность	инициала, фамилия
М.П.		

Лист 3

Здание			
влад. объект недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
17 апреля 2019г.			
Кадастровый номер: 89:03:040101:321			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

подпись, наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

№ 08031342
с. Яр-Сале
16.09.07

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЯМАЛО - НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ
 ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
 "ОКРУЖНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
 ЯМАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Автозаправочная станция
 (назначение нежилого строения)

ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЯМАЛО - НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ

Город (пос.) с.Яр-Сале

Улица Советская, № 54

Инвентарный номер	08031342					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на ((04)) сентября 2007 г.
 (указывается дата обследования объекта учета)

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
10.09.07	ООО "Максим"	Постановление № 775 от 21.12.2006г.		

II. Эскипликация земельного участка - кв. м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	факт	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	уборочная лестниц	уборочная кровли
2519,0	2519,0	267,4	1214,3	238,7			89,0

III. Благоустройство полезной площади (кв. м)

Водопрод. автономный	септик	Отопление				Бойлерное гор. водоснабжение	Ванна, душ			Газоснабжен.		Электроснабжение	Лифты - шт.			
		от ТЭЦ	от собственной (квартирной) котельной	от собственной котельной	электричество	печное	с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	электрогаз	централизованное	жилищным газом		пассажирские	грузовые	Электролифты	стационарные
60,7	60,7				60,7							60,7				

IV. Общие сведения

Назначение Автозаправочная станция

Использование По назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, полуподвалов и пристроек)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м. кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
A	Основное строение	$11,0 \times 6,30 + 1,80 \times 4,50$	77,4	2,74	212
I	Пожарная ёмкость	объём по сведению заказчика			100
II	Ёмкость сбора пролива нефтепродуктов	объём по сведению заказчика			25
III	Топливная ёмкость	объём по сведению заказчика			28,082
IV	Топливная ёмкость	объём по сведению заказчика			28,082
V	Топливная ёмкость	объём по сведению заказчика			28,082
VI	Топливная ёмкость	объём по сведению заказчика			28,082
VII	Сливная площадка	$9,80 \times 4,30$	42,1		
VIII	Газон	$5,90 \times 4,50$	26,6		
IX	Топливопровод	L-22,0 м., d-0,5 см.			
X	Отстойник	объём по сведению заказчика			10
XI	Отстойник	объём по сведению заказчика			3
XII	Трубопровод отстойников	L-30,0 м., d-159 см.			
XIII	Уличное освещение	фонари 10 шт.			
XIV	Навес	$9,20 \times 14,50$	133,4		
XV	Рекламный щит	$0,32 \times 1,91$	0,6		
XVI	Газон	автоплощадь	212,1		
XVII	Замошские	автоплощадь	1214,3		
XVIII	Бортовые камни	L- 172,80м.			
XIX	Дорожные знаки	4 шт.			

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера

А

Год постройки

2006

Число этажей

Один

Группа капитальности

IV

Вид внутренней отделки

простой

п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправ.	Износа в %	% износа к строению	Тек. изм.	
									износ в %	износ в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	ж/б, монолит	хорошее							
2	Стены	а) наружные и их наружная отделка	сборно-щитовые, металлопрофиль	хорошее						
		б) перегородки	сборно-щитовые,	хорошее						
3	Перекрытия	чердачные	сборно-щитовые, утепленное	хорошее						
		междуетажные								
		подвальные								
4	Крыша	металлопрофиль по деревян. обрешетке	хорошее							
5	Полы	дошчатые	хорошее							
6	Проемы	оконные	2-х створчатые, стеклопакет							
		дверные	пластиковые	хорошее						
7	Внутренняя отделка	ГКЛ, плитка, линолеум, покраска, обои, стеновые панели								
8	санитарно-и электротехнические работы	отопление	электричество							
		водопровод	есть							
		септик	есть							
		электроосвещ.	есть							
		горячее водоснаб.		хорошее						
		телефон								
		телевидение								
		санитарнотех. устройства								
		электрослаботочные устройства								
9	Разные работы	замощение								
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} * 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$						X		X		X
Итого: %										

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера		Год постройки		Число этажей						
Группа капитальности			Вид внутренней отделки							
N п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износа в %	% износа к строению	Тек. изм. износ в %	
									элемент	к строению
1	Фундамент									
2	Стены	а) наружные и их наружная отделка								
		б) перегородки								
3	Перекрытия	чердачные								
		междуэтажные								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	санитарно- и электротехнические работы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
		телевидение								
		ванны								
9	Разные работы	горяч. водоснабж.								
		лифты								
%			% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$		Итого		100	X	X	X

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера

Год постройки

Число этажей

Группа капитальности

Вид внутренней отделки

Тек. изм. износ в %

элемент

к строению

Удельный вес по таблице

Поправки к удельному весу

Удельный вес конструктивных элементов с поправками

Износа в %

% износа к строению

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

Фундамент

Стены

а) наружные и их наружная отделка

б) перегородки

Перекрытия

чердачные

междуэтажные

подвальные

Крыша

Полы

Проемы

оконные

дверные

Внутренняя отделка

8

санитарно-и электротехнические работы

отопление

водопровод

канализация

электроосвещ.

радио

телефон

телевидение

вазаны

горяч. водоснабж.

лифты

Работы

X

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

Итого

100

X

X

X

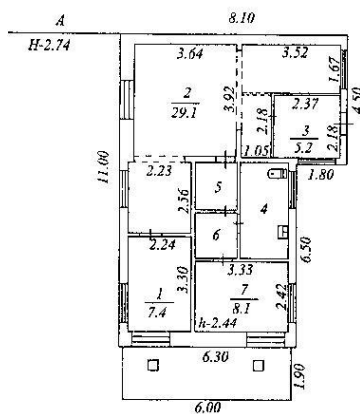
IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	_____				_____				_____			
	Литера _____	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после примен. коэфф.	Литера _____	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после примен. коэфф.	Литера _____	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после примен. коэфф.
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО			X				X			100	X	100

Наименование конструктивных элементов	_____				_____				_____			
	Литера _____	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после примен. коэфф.	Литера _____	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после примен. коэфф.	Литера _____	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после примен. коэфф.
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	X			100	X			100	X	

Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей		193	А		
--	--	-----	---	--	--

[illegible]



	Ямальский филиал ГУП ЯНАО "Окружной центр технической инвентаризации"		РФ
Инв. № 08031342	План основного строения: автозаправочная станция, ул. Советская, № 54, с. Яр-Сале		Масш. 1:200
Лист № 1	Вл.: ООО "Максим"		
Дата	Исполнитель	ФИО	Подпись
07.09.2007	Техник	Бородулин. А.В.	
10.09.2007	Начальник	Шалобода Ю.В.	

К поэтажному плану

[illegible]

[illegible]

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд.вес после примен. коэфф.	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд.вес после примен. коэфф.	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд.вес после примен. коэфф.
	N=				N=				N=			
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	X			100	X			100	X	
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд.вес после примен. коэфф.	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд.вес после примен. коэфф.	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд.вес после примен. коэфф.
N=	N=				N=				N=			
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	X			100	X			100	X	

XII. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литер	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры			Площадь, м. кв.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправки на климат. район	Восстанов. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
			длина м	ширина, м	высота, м									
I	РГС V=100 м3	металлическая												
II	РГС V=25 м3	металлическая												
III	РГС V=28,082 м3	металлическая												
IV	РГС V=28,082 м3	металлическая												
V	РГС V=28,082 м3	металлическая												
VI	РГС V=28,082 м3	металлическая												
VII	Сливная площ.	ж/б												
VIII	Газон													
IX	Топливопровод	пластик, d-0,5 см.												
X	РГС V=10 м3	металлическая												
XI	РВС V=3 м3	металлическая												
XII	Трубопровод отстойников	металлический, d-159 мм.												
XIII	Уличное освещение	металлические, Н-2,0 м.												
XIV	Навес	d-159 мм.												
XV	Рекламный щит	пластик												
XVI	Газон													
XVII	Замощение	ж/б												
XVIII	Бортовые камни	цементные												
XIX	Дорожные знаки	металлические												

XIV. Общая стоимость (в руб)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1969							69152	69152

Перечень документов, приложенных к паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	План земельного участка	10.09.2007г.	1:500	1	
2	Позтажный план	10.09.2007г.	1:200	1	
3	Экспликация	10.09.2007г.		1	

(()) 2006 г

Исполнил

(()) 200 г

Проверил

((10)) с сентября 2007 г

Руководитель

Ю.В.Шалобода

XIV. Отметка о последующих обследованиях

Даты обследования	(()) 2005 г	(()) 200 г	(()) 200 г
Исполнил			
Проверил			
Руководитель			

гви -
ная

§2

XV. Отметка о получении паспорта

Ф. И. О.	(роспись)	(()) 200 г
Ф. И. О.	(роспись)	(()) 200 г
Ф. И. О.	(роспись)	(()) 200 г

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Ямало-Ненецкий АО

Найти

БРУСНИКА

3-к квартира 75 м², 8 этаж
Новин

Подробнее

Сургут, Северный жилой
Югорский тракт, 4

Все объявления в Ямало-Ненецком АО / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее

Участок 8.0 сот. (ИЖС)

800 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 17 апреля в 20:54

В кредит под залог



8 922 060-36-50

Написать сообщение

Наида Арсланбекова
Частное лицо
На Avito с июля 2018

№ 1124247766, 1937 (+3)

Площадь: 8 сот.

Адрес: Лабытнанги, Ямало-Ненецкий автономный округ, Студенческая улица

Посмотреть карту

Продам земельный участок.

3-к квартира 75 м², 8
этаж

Новин

Сургут, Северный жилой
Югорский тракт, 4

Подробнее




1-к квартира 51 м², 16 этаж
Дизайн-квартал МОЕ

Тюмень
Родниковая, 2

3 290 000 ₽

Подробнее

Все объявления в Ямало-Ненецком АО / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее

Участок 8.0 сот. (ИЖС)

850 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 16 апреля в 19:43

Возьми сейчас, плати потом

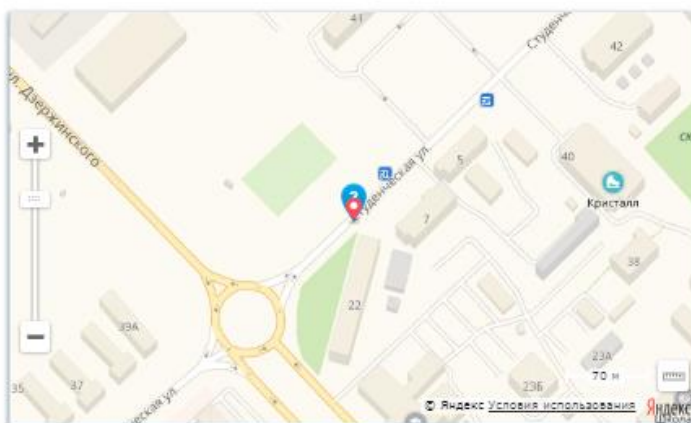
Площадь: 8 сот.

8 902 628-17-51

Написать сообщение

Адрес: Лабитнанги, Ямало-Ненецкий автономный округ

Скрыть карту



Продается земельный участок

Валерий

Частное лицо

На Авито с декабря 2012

Завершено 12 объявлений

№ 1082459515, 170 (+2)



Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Ямало-Ненецкий АО

Найти

БРУСНИКА

3-к квартира 75 м², 8 этаж

Новин

Сургут, Северный жилой
Югорский тракт, 4

Подробнее

Все объявления в Ямало-Ненецком АО / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее

Участок 6 сот. (ИЖС)

650 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 29 апреля в 16:59

В кредит под залог



8 922 061-78-99

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Продавец

Частное лицо

На Avito с августа 2017

№ 1691832006, 505 (+2)



Площадь: 6 сот.

Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, Лабытнанги

Посмотреть карту

Продам земельный участок 8 площадью 6 соток ИЖС, дорога, свет подведён.
Хороший торг, рассмотрю варианты обмена



1-к квартира 51 м², 5 этаж

Дизайн-квартал МОЁ

Тюмень
Родниковая, 2

3 290 000 ₽

Подробнее

С застройщиком и проектной декларацией



https://business-asset.com/ru/kurganskaya-oblast/kurgan/prodazha-biznesa/ru334160/

ДЕЙСТВУЮЩИЕ БИЗНЕСЫ ФРАНШИЗЫ ОБОРУДОВАНИЕ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ГОТОВЫЕ ФИРМЫ

Россия (106) > Курганская область (1) > Курган (1)

Продажа бизнеса (6) > Сервис (3) > Транспорт (2) > Автозаправки (1)

СВЯЗАТЬСЯ С ПРОДАВЦОМ

Пожалуйста, будьте максимально конкретными. Продавец обычно хочет знать:

- Есть ли у Вас средства на покупку?
- Когда Вы готовы совершить сделку?
- Каков у Вас опыт?

Отправить сообщение

ОПОВЕЩЕНИЕ О НОВЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЯХ ПО ПОЧТЕ с данными критериями поиска

Ваш почтовый ящик

Создать оповещение

ОПОВЕЩЕНИЕ О ЛУЧШИХ ПРЕДЛОЖЕНИЯХ ДНЯ ЧЕРЕЗ

ВКонтакте Facebook Google+ LinkedIn

ПОДАТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОНЛАЙН ОЦЕНКА ОТКРЫТЬ СЧЕТ В БАНКЕ СДЕЛКА БЕЗ РИСКА

АЗС в курганской области по трассе р-254 иртыш

Смотреть другие предложения Добавить в избранное Пожаловаться Поделиться




Все фотографии (1)

7 350 000 руб. Как купить без риска? OS

Вид:	Продажа готового бизнеса
Активность:	Действующий
Площадь:	34 кв.м
Возраст (лет):	18
Тип:	Собственник

05.04.2019 в 14:18 Проверка актуальности: 15.04.2019 RU334

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ГЕОГРАФИЯ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Описание бизнеса

Продам действующую АЗС в Курганской области на 239 км Федеральной трассы Р-254 "Иртыш" (Челябинск — Курган — Омск — Новосибирск).

Земельный участок площадью: 4211 кв.м. - в собственности.

Операторская: 32.3 кв.м. - в собственности.

Имеются:

3 ёмкости по 50 куб.м.

2 под дизтопливо, 1 под 92-й бензин.

4 ТРК "НАРА".

3 под дизтопливо, 1 под 92-й бензин.

Хорошее месторасположение. Высокий трафик.

Сервис > Транспорт > Автозаправки

Особенности бизнеса: С материальными активами

Объекты: Работаящий бизнес, Персонал, Помещения (строения), Парковка, Материальные активы

https://business-asset.com/ru/chelyabinskaya-oblast/magnitogorsk/prodazha-biznesa/ru492234/

Продажа бизнеса (41) > Торговля (16) > Транспорт (2) > Автозаправки (2)

АЗС

← Смотреть другие предложения ★ Добавить в избранное 📧 Пожаловаться 🖨 Печать

7 000 000 руб. 📈 Как купить без риска? 📄 🌟

Вид:	Продажа готового бизнеса
Активность:	Действующий
Тип:	Собственник

🕒 17.05.2016 в 20:51 Проверка актуальности: 14.02.2018 RU492234

Подтвердить информацию, предоставленную продавцом в этом предложении, через:

👤 📧

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ГЕОГРАФИЯ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Описание бизнеса

Продам или сдам в аренду АЗС(с последующим выкупом).
Челябинская область, Магнитогорск.
Находиться на пересечении улицы Кирова и Электросети.
Площадь:
- Земельного участка 2158 м2
- Здание оператора 33 м2
Количество и объем резервуаров:
- 3 шт. по 25 куб.м.
- 1 шт. 10 куб. м
- 1 шт. 10 куб.м. для экстренного слива.

Торговля > Транспорт > Автозаправки

Категория актива:	Автозаправки
Особенности бизнеса:	С материальными активами
Объекты:	Работающий бизнес, Помещения (строения), Земля, Материальные активы

Пожалуйста, будьте максимально конкретными. Продавец обычно хочет знать:

- Есть ли у Вас средства на покупку?
- Когда Вы готовы совершить сделку?
- Каков у Вас опыт?

Отправить сообщение

ОПОВЕЩЕНИЕ О НОВЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЯХ ПО ПОЧТЕ с данными критериями поиска

@ Ваш почтовый ящик

Создать оповещение

ОПОВЕЩЕНИЕ О ЛУЧШИХ ПРЕДЛОЖЕНИЯХ ДНЯ ЧЕРЕЗ

В ВКонтakte f Facebook

+ Google + in LinkedIn

📄 ПОДАТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

📊 ОНЛАЙН ОЦЕНКА

⚙ ОТКРЫТЬ СЧЕТ В БАНКЕ

🛡 СДЕЛКА БЕЗ РИСКА

🚩 ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

Пожалуйста, будьте максимально конкретными. Продавец обычно хочет знать:

- Есть ли у Вас средства на покупку?
- Когда Вы готовы совершить сделку?
- Каков у Вас опыт?

Отправить сообщение

ОПОВЕЩЕНИЕ О НОВЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЯХ ПО ПОЧТЕ с данными критериями поиска

@ Ваш почтовый ящик

Создать оповещение

ОПОВЕЩЕНИЕ О ЛУЧШИХ ПРЕДЛОЖЕНИЯХ ДНЯ ЧЕРЕЗ

В ВКонтакте **f** Facebook

g+ Google+ **in** LinkedIn



ПОДАТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



ОНЛАЙН ОЦЕНКА



ОТКРЫТЬ СЧЕТ В БАНКЕ



СДЕЛКА БЕЗ РИСКА

АЗС

← [Смотреть другие предложения](#)

★ [Добавить в избранное](#)

🚩 [Пожаловаться](#)

🖨 [Печать](#)

5 500 000 руб.

🌱 [Как купить без риска?](#)

0★

Вид: Продажа готового бизнеса

Активность: Действующий

Тип: Посредник

🕒 20.04.2018 в 16:26

RU305098

Подтвердить информацию, предоставленную продавцом в этом предложении, через:



ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ГЕОГРАФИЯ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Описание бизнеса

Продажа АЗС, действующая, здание 64 кв.м, земельный участок 3162 кв.м, 3 ТРК, 3 резервуара по 25 м. куб., частичная реконструкция находится на трассе, до ближайших АЗС 50 км.

Сервис ➤ Транспорт ➤ Автозаправки

Особенности бизнеса: С материальными активами

Объекты: Работающий бизнес, Персонал, Помещения (строения), Материальные активы

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ЗАЙНУТДИНОВ
Ильдар Закиевич

ИНН 860203063736

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 28 апреля 2006 года № 8-ч

Президент



В.В. Кругликов

Регистрационный № 00427

Дата выдачи 07 марта 2008 года

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008935-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Зайнутдинову Ильдару Закиевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.

АО «Прайс-Информ», Москва, 2018 г. «В». Регистрационный № 05-05-00000-04/07-19-13/14-100. Тел.: (495) 128-47-42. www.praisinfo.ru



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 - Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1494259550
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «12» февраля 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Зайнутдинов Ильдар Закиевич	Дата рождения: 22.04.1964
	Адрес по месту регистрации: 628400, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Тюменская область, г. Сургут, ул. Университетская д.7, кв.47	
	Паспорт: 6709 № 925712 выдан: Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в городе Сургуте	
	E – mail: inform@surgut тел.8(3462) 25-02-42	

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 19.02.2019г. по 24 часа 00 минут 18.02.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 19.02.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	3.000.000 (Три миллиона) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	3900(Три тысячи девятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1494259550 от 12.02.2019 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Зайцева Ирина Викторовна	Код 15236

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

(Подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)

91.0001.0000.0001.0018

ООО «Генеральный-Брокерский-Центр» ОГРН 1045000000000, Зас. № 000000, Тел. 500-000-0000

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т (495) 730-1000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Naгорный пр-д, Moscow, 117105
т (495) 730-1000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1449135523

**страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 23 » октября 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ» Юридический адрес: ХМАО-ЮГРА г. Сургут ул. Мелик-Карамова 45/2 Индекс 628400 ОГРН. 1028600591117 ИНН: 8602054512 тел.(3462)25-02-42 р/с40702810600000101987 банк АО «Сургутнефтегазбанк» БИК047144709
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 28.10.2018. по 24 часа 00 минут 27.10.2019
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 28.10.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	16800.00 (Шестнадцать тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1449135523 от 23.10.2018 - Правила страхования.
Представитель страхователя: Зайцева Ирина Викторовна	Код15236

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

0001 - Гене́ральное - Оценочное (2018), 1270, 2019 - 1. Шкала М. 10/08/1. Тираж 100/100 экз.