



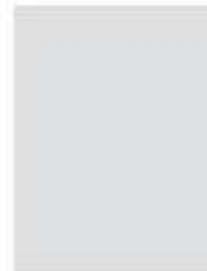
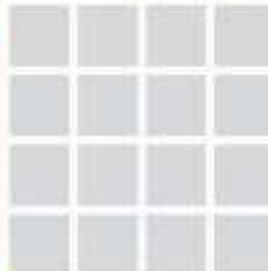
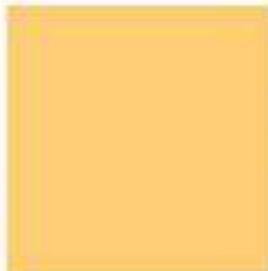
## Отчет №1152/2018

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1

Заказчик: АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО)

Дата проведения оценки: 25 сентября 2018 года

Дата составления отчёта: 20 ноября 2018 года







**АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО)**

**Председателю правления**

**А. В. Пушкину**

195027, г. Санкт-Петербург,  
пр. Шаумяна, д.10/1, литер А  
Телефон: +7 812 326-20-06  
Электронная почта: info@afkgroup.com  
www.afkgroup.com

### Сопроводительное письмо

Согласно Договору №АФК/08-18/О-1069 от 25 сентября 2018 года, специалистами ООО «АФК-Аудит» была проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества в составе:

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый и/или условный номер	Площадь, кв.м.
1	Сооружение (Нежилое, Многофункциональный заправочный комплекс)	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майвер»	76:05:010101:5956	281,4
2	Земельный участок	Ярославская обл, Даниловский район, Бабаевский сельский округ в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Свободы в д. Ростилово-строение 1	В аренде	76:05:023801:9031	9 000,0
3	навес – 1 шт.	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майвер»	-	238,5
4	ТРК – 5 шт.			-	-
5	аварийный резервуар – 1 шт.			-	-
6	подземная емкость для хранения ЖМТ – 1 шт.			-	-
7	подземная емкость СУГ – 1 шт.			-	-
8	подземная емкость для хранения ЖМТ – 3 шт.			-	-
9	пожарный резервуар – 1 шт.			-	-
10	площадка слива А/Ц			-	-
11	стела – 1 шт.			-	-
12	сгонно-разгонная полоса – 1 шт.			-	-
13	трансформаторная подстанция – 1 шт.			-	-
14	заправочный островок			-	-
15	колодец железобетонный – 1 шт.			-	-
16	асфальтовое покрытие	-	-		

Цель и предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости для целей купли-продажи.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, ФСО № 10, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 328, а также Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщик пришел к следующему заключению:

**Рыночная стоимость объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1, по состоянию на 25 сентября 2018 года, составляет с учетом округления:**  
**24 050 000 (Двадцать четыре миллиона пятьдесят тысяч) руб. без учета НДС.**

В том числе:

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый и/или условный номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Сооружение (Нежилое, Многофункциональный заправочный комплекс)	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майвер»	76:05:010101:5956	281,4	7 351 800,00
2	Земельный участок	Ярославская обл, Даниловский район, Бабаевский сельский округ в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Свободы в д. Ростилово-строение 1	В аренде	76:05:023801:9031	9 000,0	6 983 100,00
3	навес – 1 шт.	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майвер»	-	238,5	5 001 500,00
4	ТРК – 5 шт.			-	-	1 302 100,00
5	аварийный резервуар – 1 шт.			-	-	236 700,00
6	подземная емкость для хранения ЖМТ – 1 шт.			-	-	358 000,00
7	подземная емкость СУГ – 1 шт.			-	-	45 800,00
8	подземная емкость для хранения ЖМТ – 3 шт.			-	-	358 000,00
9	пожарный резервуар – 1 шт.			-	-	458 200,00
10	площадка слива А/Ц			-	-	91 000,00
11	стела – 1 шт.			-	-	138 300,00
12	сгонно-разгонная полоса – 1 шт.			-	-	15 400,00
13	трансформаторная подстанция – 1 шт.			-	-	128 600,00
14	заправочный островок			-	-	47 200,00
15	колодец железобетонный – 1 шт.			-	-	31 300,00
16	асфальтовое покрытие			-	-	1 503 000,00

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости Оценщиками могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Руководитель Отдела оценки недвижимого имущества<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ / К.Н. Гнездилов

<sup>1</sup> По доверенности №ДА/2018-16706 от 21.05.2018 г.

## Оглавление

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>7</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....</b>	<b>16</b>
3.1. Основные допущения и ограничивающие условия .....	16
3.2. Особые допущения и ограничивающие условия .....	16
<b>4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>18</b>
4.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	18
4.2. Идентификация Объекта оценки .....	18
4.3. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки .....	19
4.4. Описание местоположения Объекта оценки .....	24
4.5. Позиционирование Объекта оценки .....	25
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>26</b>
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	26
5.2. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-сентябре 2018 года .....	28
5.3. Анализ социально-экономического положения Ярославской области в январе-сентябре 2018 года .....	30
5.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	31
5.5. Анализ рынка объекта оценки .....	32
5.5.1. Обзор рынка АЗС .....	32
<b>6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>40</b>
6.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, входящего в состав объекта оценки 40	
6.2. Анализ наиболее эффективного использования имеющихся улучшений .....	41
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>42</b>
7.1. Процесс оценки .....	42
7.2. Описание подходов и методов, используемых при проведении оценки .....	42
7.3. Выбор и обоснование подходов и методов к оценке .....	45
7.4. Определение рыночной стоимости Объекта оценки с использованием сравнительного подхода .....	47
7.5. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода .....	70
7.5.1. Расчет затрат на воспроизводство (замещения) улучшений, входящих в состав Объекта оценки. 70	
7.5.1. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) здания и сооружений, входящих в состав Объекта оценки 73	
7.5.2. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) объектов движимого имущества, входящих в состав Объекта оценки .....	79
7.5.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки .....	88
<b>8. Согласование результатов расчета рыночной стоимости .....</b>	<b>100</b>
<b>9. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>103</b>
<b>10. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>105</b>
10.1. Основные термины и определения .....	105
10.2. Рыночная информация .....	108
10.2.1. Информация о продаже АЗС .....	108

10.2.2.	Информация о продаже земельных участков.....	129
10.2.3.	Информация о продаже объектов движимого имущества.....	132
10.2.4.	Информация из Справочников Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве».....	134
10.3.	Документы Исполнителя и Оценщиков.....	143
10.4.	Документы, предоставленные Заказчиком.....	154

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки				
Объект оценки	Объекты недвижимого и движимого имущества в составе:			
	№	Объект оценки	Кадастровый /или/ условный номер	Площадь, кв.м.
	1	Сооружение (Нежилое, Многофункциональный заправочный комплекс)	76:05:010101:5956	281,4
	2	Земельный участок	76:05:023801:9031	9 000,0
	3	навес – 1 шт.	-	238,5
	4	ТРК – 5 шт.	-	-
	5	аварийный резервуар – 1 шт.	-	-
	6	подземная емкость для хранения ЖМТ – 1 шт.	-	-
	7	подземная емкость СУГ – 1 шт.	-	-
	8	подземная емкость для хранения ЖМТ – 3 шт.	-	-
	9	пожарный резервуар – 1 шт.	-	-
	10	площадка слива А/Ц	-	-
	11	стела – 1 шт.	-	-
	12	сгонно-разгонная полоса – 1 шт.	-	-
	13	трансформаторная подстанция – 1 шт.	-	-
	14	заправочный островок	-	-
	15	колодец железобетонный – 1 шт.	-	-
16	асфальтовое покрытие	-	-	
Адрес	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1			
Существующие имущественные права	Право собственности			
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Майвер» (ООО «Майвер»), ИНН 7728791488, ОГРН 1117746968833 от 30.11.2011 г.			
Оцениваемые права	на улучшения, входящие в состав Объекта оценки – Право собственности на земельный участок – право аренды			
Существующие ограничения (обременения) права	Перечень ограничений (обременений) представлен в разделе 4 настоящего Отчета. Согласно Заданию на оценку, оценка проводится без учета обременений оцениваемых объектов в случае их наличия			
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Сведения о балансовой стоимости не предоставлены. Отсутствие указанных сведений не влияет на результаты оценки.			
Данные об отчете				
Дата оценки	25 сентября 2018 года			
Дата осмотра объекта оценки	25 сентября 2018 года			
Дата составления отчета об оценке	20 ноября 2018 года			
Основание для проведения оценки	Договор №АФК/08-18/О-1069 от 25 сентября 2018 года			
Цель оценки	определение рыночной стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки	для целей купли-продажи			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 ФЗ-135, рыночная стоимость, определенная Исполнителем в результате проведения оценки, «может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета». Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений			
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная			
Валюта оценки	Рубли РФ			
Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым у Оценщика заключен трудовой договор				
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АФК-Аудит»			
ОГРН	№ 1027801551106 от 12 ноября 2002 года			
ИНН/КПП	7802169879/780201001			
Адрес регистрации	Россия, Санкт-Петербург, улица Магнитогорская, дом 11, литер Б, помещение 6-Н			
Адрес места нахождения	Россия, Санкт-Петербург, проспект Шаумяна, дом 10, корп. 1			
Банковские реквизиты	р/с 40702810438000003048 в ПАО «Банк Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург, Охтинское отделение К/С 30101810900000000790 БИК 044030790			
Сведения о страховании имущественных интересов	Имущественные интересы ООО «АФК-Аудит» застрахована в ОАО «АльфаСтрахование»; страховой полис №7862R/776/00125/6-03 от 09 апреля 2018 года, страховая сумма 2 000 000 001 (Два миллиарда один) рубль, срок страхования с 09 апреля 2018 года по 20 января 2020 года			
<i>Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</i>				

<b>Сведения об Оценщиках</b>	
<b>Оценщик</b>	<b>Гнездилов Константин Николаевич</b>
<i>Трудовой договор</i>	Трудовой договор от 04 апреля 2011 года, заключен с ООО «АФК-Аудит», ИНН 7802169879
<i>Почтовый адрес</i>	Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «АФК-Аудит», с которым у Оценщика заключен трудовой договор, - г. Санкт-Петербург, проспект Шаумяна, дом 10, корп.1
<i>Номер контактного телефона</i>	+7(812) 326-20-06 (доб. 1202)
<i>Адрес электронной почты Оценщика</i>	k.gnezdilov@afkgroup.com
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации</i>	Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», в реестре за номером 009655 от 12 октября 2015 года
<i>Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности</i>	Профессиональное образование в области оценки – Диплом «Финансы и кредит» (Оценка стоимости предприятия (бизнеса) ВЭШ СПб ГУЭиФ, ПП-1 № 050025 от 21.06.2008 г.),
<i>Сведения о получении квалификационного аттестата в соответствии со ст.4 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г.</i>	Аттестованный оценщик по направлению: «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат №001414-1 от 20.12.2017 г.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности</i>	Профессиональная ответственность оценщика застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, договор (полис) № 7862R/776/00058/8 от 30.07.2018 г. сроком действия с 30.07.2018 г. по 29.07.2019 г.
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	С 2008 года
<i>Степень участия в проекте</i>	Руководство проектом, проверка отчета на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности и на соответствие полученных результатов рыночным условиям
<b>Оценщик</b>	<b>Иванова Анастасия Владимировна</b>
<i>Трудовой договор</i>	Трудовой договор №307 от 09 июля 2012 года заключен с ООО «АФК-Аудит», ИНН 510704735266
<i>Почтовый адрес</i>	Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «АФК-Аудит», с которым у Оценщика заключен трудовой договор, - г. Санкт-Петербург, проспект Шаумяна, дом 10, корп.1
<i>Номер контактного телефона</i>	+7(812) 326-20-06 (доб. 1225)
<i>Адрес электронной почты Оценщика</i>	an.ivanova@afkgroup.com
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации</i>	Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», в реестре за номером 009606 от 24 августа 2015 года
<i>Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности</i>	Профессиональное образование в области оценки - Диплом Негосударственного частного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Институт переподготовки и повышения квалификации» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № 352400788303 от 21.05.2015 г.
<i>Сведения о получении квалификационного аттестата в соответствии со ст.4 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г.</i>	Аттестованный оценщик по направлению: «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат №001416-1 от 20.12.2017 г.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности</i>	Полис страхования ответственности №7862R/776/00154/7 от 28.12.2017, выданный страховщиком ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия полиса с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	С 2010 года
<i>Степень участия в проекте</i>	Анализ предоставленных Заказчиком документов, осуществление расчетов и согласование, вывод об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки, проверка полученных результатов на соответствие рыночным условиям, составление обзоров и отчета об оценке и т.д.
<i>Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</i>	
<b>Сведения о Заказчике</b>	
Полное наименование	Акционерный коммерческий банк «Инвестиционный торговый банк» (Публичное акционерное общество)
Сокращенное наименование	АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО)
Юридический адрес	115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 45
ИНН / КПП	ИНН 7717002773 КПП 770501001
ОГРН	1027739543182 от 13.11.2002 г.
Банковские реквизиты	К/счет 30101810645250000267 В ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525267
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г.</li> </ul>	

<p>№ 297. Данный федеральный стандарт был применен при определении общих понятий оценки, подходов к оценке и требований к проведению оценки, применяемых при осуществлении оценочной деятельности;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 298.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 299.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом МЭР от 25.09.2014 г. № 611.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом МЭР от 01.06.2015 г. № 328.</li> <li>• Свод стандартов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»<sup>2</sup> (Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (СОО РОО 2015) утвержденный протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г.).<sup>3</sup></li> <li>• Международные стандарты оценки (в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык - Международные стандарты оценки, 2011, М.: Российское общество оценщиков, 2013).</li> </ul> <p><i>Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщики являются членами указанной Саморегулируемой организации оценщиков. Обоснованием применения Федеральных стандартов оценки и Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» служит тот факт, что данные нормативные документы обязательны к применению на территории РФ при проведении оценки</i></p>		
<b>Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки</b>		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб. без НДС
Затратный подход	0%	30 562 300
Сравнительный подход	100%	24 050 000
Доходный подход	0%	не применялся
Согласованное значение стоимости, руб. без НДС	24 050 000	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки</b>		
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	<p style="text-align: center;"><b><i>Рыночная стоимость объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1, по состоянию на 25 сентября 2018 года, составляет с учетом округления:</i></b></p> <p style="text-align: center;"><b><i>24 050 000 (Двадцать четыре миллиона пятьдесят тысяч) руб. без учета НДС.</i></b></p>	

<sup>2</sup> Саморегулируемая организация оценщиков, внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за № 0003.

<sup>3</sup> <http://srrooo.ru/board/1411785/>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1  
к Договору № АФК/08-18/О-1069  
от «25» сентября 2018 года

### Задание на оценку

#### 1. Объект оценки (далее Объект оценки):

Объекты недвижимого и движимого имущества в составе:

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Оценочный права	Кадастровый № или условный номер	Площадь, кв.м.
<b>ЛК №2</b>					
1	Здание (Нежилое здание, Многофункциональный деловой/офисный комплекс)	Владимирская область, р-н Суздальский, км 244+700 (левая) федеральной автодороги М-7 «Волга» в г. Иваново	Право собственности ООО «Майстер»	33:05:054101:055	158,5
2	Лифт – 1 шт.	Владимирская область, р-н Суздальский, км 244+700 (левая) федеральной автодороги М-7 «Волга» в г. Иваново	Право собственности ООО «Майстер»		
3	система вентиляции «Струна-М» – 1 шт.				
4	тепловая радиаторная колонка (ТРК) – 4 шт.				
5	устройство радиально-кольцевой (УРК) – 4 шт.				
6	панель с покрытием S 254 кв. м.				
7	стекла – 1 шт.				
8	стекло дополнительных услуг – 1 шт.				
9	тепловая насосная система ЖМТ (жидкого моторного топлива) – 1 шт.				
10	вертикальное оборудование (бункер) – 1 шт.				
11	ШЛП (переходно-скоростные приводы) – 1 шт.				
12	технологическая система СУЭ (электрических управляющих газов) – 1 шт.				
13	резервуар аварийный – 1 шт.				
14	резервуар стеновомонтажной емкости – 1 шт.				
15	резервуар ЖМТ – 3 шт.				
16	резервуар поварный – 2 шт.				
17	резервуар ЖМТ – 1 шт.				
18	коллекторные трансформаторная колонка – 1 шт.				
<b>ЛК №3</b>					
1	Здание (Нежилое здание, Многофункциональный деловой/офисный комплекс)	Ярославская область, р-н Ростовский, г. Ростов, ш. Барышевское шоссе	Право собственности ООО «Майстер»	76:19:010102:70	283,2
2	Земельный участок, категория земель: для размещения объектов многофункционального делового назначения	Ярославская обл., г. Ростов, Барышевское шоссе	Право собственности ООО «Майстер»	76:19:010102:152	4 956,0
3	Лифт	Ярославская область, р-н Ростовский, г. Ростов, ш. Барышевское	Право собственности ООО «Майстер»		
4	резервуар подпиточный – 6 шт.				
5	радиаторная колонка – 4 шт.				
6	резервуар сбора аварийного топлива топчане – 1 шт.				
7	резервуар стеновомонтажной емкости – 2 шт.				
8	стекла – 1 шт.				
9	система вентиляции Струна-М – 1 шт.				
<b>ЛК №4</b>					
1	Здание (Нежилое здание, АЭС)	Владимирская область, р-н Собинский, г. Собинка, ул. Береговая, д.1а	Право собственности ООО «Майстер»	33:24:010102:50	281,6
3	лифт – 1 шт.	Владимирская область, р-н Собинский, г. Собинка, ул. Береговая, д.1а	Право собственности ООО «Майстер»		
4	система вентиляции Струна-М – 1 шт.				
5	тепловая радиаторная колонка (ТРК) – 3 шт.				
6	устройство радиально-кольцевой (УРК) – 1 шт.				

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Осуществляемые права	Квотированный объект условной меры	Площадь, кв.м.				
7	панельная с покрытием - 1 шт.								
8	стеллаж - 1 шт.								
9	система отопительных услуг - 1 шт.								
10	технологическая система ЖМТ (жидкого моторного топлива) - 1 шт.								
11	наружное освещение (фонари) - 1 шт.								
12	ИСП (переключатель-автоматический) - 1 шт.								
13	технологическая система СУГ (жидкого углеводного топлива) - 1 шт.								
14	стационарные установки емкостного дозирования - 1 шт.								
15	резервуар аварийный - 1 шт.								
16	резервуар стеклоочистительной жидкости - 1 шт.								
17	резервуар ЖМТ 50 куб. м - 3 шт.								
18	резервуар топливный - 4 шт.								
19	резервуар ЖМТ 25 куб. м - 1 шт.								
20	КТП и комплект электродов - 1 шт.								
<b>АЗК №5</b>									
1	Здание (Иванское здание, впадение здания (АЗК))					Ивановская область, г.Фурманов, ул.Демьяна Белозера, д.22а	Право собственности ООО «Майсер»	37:27:010511:209	223,0
2	земельный участок, занят строениями, для строительства автомобильного комплекса с магазином, кафе и мойкой					Ивановская область, г.Фурманов, ул.Демьяна Белозера, д.22	Право собственности ООО «Майсер»	37:27:010511:13	2 800,0
3	навес - 1 шт.					Ивановская область, г.Фурманов, ул.Демьяна Белозера, д.22а	Право собственности ООО «Майсер»		165,6
4	островок для ТРК - 2 шт.								12,2
5	резервуар двухфазный горюч. стальной подземный - 4 шт.								-
6	резервуар аварийный односторонний горюч. стальной - 1 шт.	-							
7	топливно-радиочастотные колонны (ТРК) - 2 шт.	-							
8	резервуар неметаноланной жидкости - 1 шт.	-							
9	наружное освещение (фонари) - 1 шт.	-							
10	панельная с покрытием - 1 шт.	-							
11	стеллаж - 1 шт.	-							
12	система отопительных услуг - 1 шт.	-							
13	технологическая система ЖМТ (жидкого моторного топлива) - 1 шт.	-							
14	металлические электроды - 1 шт.	-							
15	устройство розничной жидкости (СУРЖ) - 2 шт.	-							
16	система измерения СТРУНА-М - 1 шт.	-							
17	набор металлических - 1 шт.	-							
<b>АЗК №7</b>									
1	Здание (Иванское здание, Автозаправочная станция (АЗС) (впадение окрестности))	Владимирская область, Судогодский район, Андреевское сельское поселение, д.Новая, 59 км. автодороги Владимир-Муром-Арзамас	Право собственности ООО «Майсер»	33:11:110305:510	158,2				
2	земельный участок, под размещение автозаправочной станции	Ивановская область, Судогодский район, Судогодский д. Новая	Право собственности ООО «Майсер»	33:11:110305:21	26 217,0				
3	навес - 1 шт.	Владимирская область, Судогодский район, Андреевское сельское поселение, д.Новая, 59 км. автодороги Владимир-Муром-Арзамас	Право собственности ООО «Майсер»		291,2				
4	светофор - 1 шт.				-				
5	контрастная разметка - 1 шт.				-				
6	ТРК - 4 шт.				-				
7	емкость для хранения ЖМТ - 3 шт.				-				

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Описываемые права	Кадастровый №/дл условной номер	Площадь, кв.м.				
8	емкость для хранения ЖМТ – 1 шт.								
9	емкость для стекломывающей жидкости – 1 шт.								
10	аварийный резервуар – 1 шт.								
11	пожарный резервуар – 2 шт.								
12	планшета связи АЦ								
13	стела – 2 шт.								
14	столно-разборная полка – 1 шт.								
15	площадка приема «свального» газа								
16	раздаточная колонна сжиженного газа – 1 шт.								
17	Резервуар для хранения сжиженного газа – 1 шт.								
18	трансформаторная подстанция – 1 шт.								
<b>АИЖ №9</b>									
1	Здание (Нежилое здание, Автопарковочный комплекс (здание операторской))					Владимирская область, Судогодский район, МО, Андреевское сельское поселение, д.Новая, 59 км. автодороги Владимир-Муром-Арзамас	Право собственности ООО «Майнер»	35:11:110501:011	359,1
2	земельный участок, под размещение автопарковочной стоянки					оба: Владимирская р-н Судогодский, д. Новая	Право собственности ООО «Майнер»	35:11:110505:23	17 402
3	автос – 1 шт.					Владимирская область, Судогодский район, МО, Андреевское сельское поселение, д.Новая, 59 км. автодороги Владимир-Муром-Арзамас	Право собственности ООО «Майнер»		
4	автомобиль – 1 шт.								
5	многофункциональный контейнер – 1 шт.								
6	ТРК – 4 шт.								
7	резервуары – 6 шт.								
8	пожарный резервуар – 2 шт.								
9	планшета связи АЦ								
10	стела – 2 шт.								
11	столно-разборная полка – 1 шт.								
<b>АИЖ №12</b>									
1	Здание (Нежилое здание, Многофункциональный автопарковочный комплекс)	Ярославская область, Ростовский р-н, Ново-Николаевский сельский округ, с. Макарово, придорожная полоса федеральной автодороги М-8 "Холмогоры" км 224+900 слева	Право собственности ООО «Майнер»	76:13:010305:467	199,9				
2	земельный участок, для строительства и эксплуатации многофункционального автопарковочного комплекса	оба: Ярославская р-н Ростовский, с/п Ново-Николаевский, у с.Макарово	Право собственности ООО «Майнер»	76:13:010301:27	7 998,8				
3	автос – 1 шт.	Ярославская область, Ростовский р-н, Ново-Николаевский сельский округ, у с.Макарово, придорожная полоса федеральной автодороги М-8 "Холмогоры" км 224+900 слева	Право собственности ООО «Майнер»		257,6				
4	ТРК – 3 шт.								
4	Емкости для хранения ЖМТ – 3 шт.								
6	Емкости для хранения ЖМТ – 1 шт.								
7	емкости для стекломывающей жидкости – 1 шт.								
8	аварийный резервуар – 2 шт.								
10	планшета связи АЦ								
11	стела – 1 шт.								
12	столно-разборная полка – 1 шт.								
13	трансформаторная подстанция – 1 шт.								
14	пожарный резервуар – 2 шт.								
15	резервуар сбора аварийного дренажа топлива – 1 шт.								
16	защитный островок – 1 шт.								
17	объектовое имущество								
18	Объекты сооружения очистных вод (автооборудованный колодец) – 1 шт.								

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Юридические права	Кадастровый и/или условный номер	Площадь, кв.м.			
<b>АЗК №13</b>								
1	Создание (Поземье, Минифункциональный транспортный комплекс)	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майнер»	76:05:010101:5930	281,8			
2	Земельный участок	Ярославская обл., Даниловский район, Бабаевский сельский округ в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Свободы в д. Ростилово-строение 1	В аренде	76:05:023801:0031	9 050,0			
3	лесов - 1 шт.	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майнер»	-	238,4			
4	ТК - 5 шт.			-				
5	защитный резервуар - 1 шт.			-				
6	подземная емкость для хранения ЖМГ - 1 шт.			-				
7	подземная емкость СУГ - 1 шт.			-				
8	подземная емкость для хранения ЖМГ - 3 шт.			-				
9	защитный резервуар - 1 шт.			-				
10	плоская крыша АД			-				
11	стела - 1 шт.			-				
12	трансформаторная подстанция - 1 шт.			-				
13	матричный островок			-				
14	колесно-железобетонный - 1 шт.			-				
15	объемное покрытие			-				
<b>АЗК №14</b>								
1	Землю (Независимые здания, Автозаправочная станция)			Нижегородская обл., Владимирский район, д. Луки Луки, 284 км (сторона) автомобильной дороги М-7 "Волга - 1 шт."		Право собственности ООО «Майнер»	33:08:08010:108	50,0
2	земельный участок, под размещение автозаправочной станции			обл. Владимирская, р-н Владимирский, в районе д. Луки Луки 284 км (сторона) автомобильной дороги М-7 "Волга - 1 шт."		Право собственности ООО «Майнер»	33:08:080209:361	7 827,0
3	лесов - 1 шт.	Владимирская обл., Владимирский район, д. Луки Луки, 284 км (сторона) автомобильной дороги М-7 "Волга - 1 шт."	Право собственности ООО «Майнер»	-	170,2			
4	ТК - 4 шт.			-				
5	Емкость автотопочная - 3 шт.			-				
6	Емкость топливная - 2 шт.			-				
7	Емкость металлическая - 1 шт.			-				
8	осевые резервуар - 2 шт.			-				
9	плоская крыша АД			-				
10	стела - 2 шт.			-				
11	осново-рабочие площадки - 1 шт.			-				
12	трансформаторная подстанция - 1 шт.			-				
13	связаны - 1 шт.			-				
14	вытребной насос - 1 шт.			-				
<b>АЗК №10</b>								
1	Землю (Независимые здания, автозаправочный комплекс)			Нижегородская область, р-н Тейковский, д. Пелгуново		Право собственности ООО «Майнер»	37:18:030133:131	66,5
2	Земельный участок	Нижегородская обл., Тейковский район, близ деревни Пелгуново	В аренде	37:18:030154:40	4 378,0			
3	лесов в триа безвозвратными 135,2 кв. м	Нижегородская область, р-н Тейковский, д. Пелгуново	Право собственности ООО «Майнер»	-	135,2			
4	резервуары для хранения нефтепродуктов - 4 шт.			-				
5	резервуар для хранения полимеризационной эмульсии - 1 шт.			-				
6	резервуар сбора аварийного разлива - 1 шт.			-				
7	резервуар противопожарный - 2 шт.			-				
8	резервуар условия чистой воды - 1 шт.			-				
9	ТК - 3 шт.			-				

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый номер участка	Площадь, кв. м
<b>А.В. №20</b>					
1	Здание (Нежилые здания, Многофункциональный комплекс с инженерными коммуникациями)	Ярославская область, Ростовский р-н, Ново-Никольский сельский округ, у с. Мясарово, придорожная полоса федеральной автодороги М-8 "Холмогоры" км 224-400, остров	Право собственности ООО «Майер»	76:13:010305:465	182,2
2	земельный участок, для строительства и эксплуатации многофункциональных объектов жилищно-коммунального назначения	обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/п Ново-Никольский, у с. Мясарово	Право собственности ООО «Майер»	76:13:020101:40	1 285,0
3	тротуар – 1 шт.	Ярославская область, Ростовский р-н, Ново-Никольский сельский округ, у с. Мясарово, придорожная полоса федеральной автодороги М-8 "Холмогоры" км 224-400, остров	Право собственности ООО «Майер»	-	166,3
4	ТРС – 3 шт.			-	-
5	резиновый – 4 шт.			-	-
6	резиновый – 1 шт.			-	-
7	резиновый – 1 шт.			-	-
8	асфальтовый резиновый – 2 шт.			-	-
9	плиточная облицовка АЦ			-	-
10	сиденья – 2 шт.			-	-
11	сплошно-рельефная полоса – 1 шт.			-	-
12	защитный островок – 1 шт.			-	-
13	колонны железобетонный – 1 шт.			-	-
14	асфальтовое покрытие			-	3 165,0

**2. Имущественные права на объект оценки:**

Право собственности и право аренды согласно табл. В п.1.

**3. Оцениваемые права:**

Право собственности и право аренды согласно табл. В п.1.

**4. Цель оценки:**

Определение рыночной стоимости.

**5. Вид определяемой стоимости объекта:**

Рыночная стоимость.

**6. Предполагаемое использование результатов оценки:**

Для определения начальной продажной цены Объекта оценки при реализации на торгах в соответствии с Федеральным закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

**7. Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):**

По состоянию на дату осмотра.

**8. Срок проведения оценки:**

В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Договора, предоставления всех необходимых для проведения оценки данных.

**9. Особые допущения и ограничения:**

Отчет об оценке должен соответствовать требованиям:

- Федерального Закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;
- Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №328.

**10. Прочие условия:**

- Результаты оценки представить в Российских рублях с учетом необходимого округления.
- В отчете должны быть приложены копии документов на Объект.
- Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на проведение оценки.
- Для определения рыночной стоимости Объекта Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки.
- Любые дополнения, изменения и приложения к заданию действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Заказчика и Исполнителя.
- Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться (рыночная) стоимость, а приводит лишь конкретную величину (рыночной) стоимости с учетом соответствующего округления.
- Заказчик обязан своевременно обеспечить Исполнителю доступ к оцениваемому Объекту, возможность ознакомиться со всеми необходимыми для проведения оценки документами. Заказчик предоставляет необходимые для проведения оценки материалы и информацию в течение 3-х рабочих дней с даты заключения Договора.
- Оценка проводится без учета обременений оцениваемых объектов в случае их наличия.
- Исполнитель вправе привлекать отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки), если определена (выявлена) необходимость их привлечения. В случае необходимости могут быть привлечены отраслевые эксперты для консультаций по вопросам, требующим анализа при проведении оценки. В отчете должны быть указаны контактные данные привлеченных экспертов, и обозначен круг вопросов, задаваемых экспертам, и ответов на них.
- Оцениваемому объекту АЗК №2 соответствуют земельные участки с кадастровыми номерами 33:05:054101:352 и 33:05:054101:354. Оценка проводится исходя из предположения, что право аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки принадлежит обществу с ограниченной ответственностью «Майвер», и оно может быть зарегистрировано в установленном законом порядке.

**Заказчик:**

**АКБ «Инвесторбанк» (ПАО)**

Председатель правления

А.В. Пушкин



**Исполнитель:**

**ООО «АФК-Аудит»**

Генеральный директор

В.В. Консетова



### **3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

#### **3.1. Основные допущения и ограничивающие условия**

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- 1) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- 2) Оценщики не несут ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
- 3) Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете.
- 4) Сведения, полученные Оценщиками от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
- 5) Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования между сторонами. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- 6) От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- 7) Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- 8) Публикация отчета целиком или по частям, или ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщиков запрещена без его письменного согласия.
- 9) Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что с объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- 10) В случае обнаружения противоречий и несогласованности при анализе достаточности и достоверности информации, имеющейся у Оценщиков, он вправе полагаться на собственное суждение, основываясь на профессиональном опыте.
- 11) Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

#### **3.2. Особые допущения и ограничивающие условия**

- 1) Результат оценки должны быть представлены в Российских рублях с учетом необходимого округления.
- 2) Результаты оценки должны быть представлены в виде величины рыночной арендной платы (расчетной денежной суммы, за которую объект может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях) за Объект оценки.
- 3) В отчете должны быть приложены копии документов на Объект оценки.

- 4) Для определения рыночной стоимости Объекта Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки.
- 5) Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться (рыночная) стоимость, а приводит лишь конкретную величину (рыночной) стоимости с учетом соответствующего округления.
- 6) Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- 7) Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
- 8) Оценка проводится без учета обременений оцениваемых объектов в случае их наличия.
- 9) Оценщики не проводили технической экспертизы конструктивных элементов улучшений, входящих в состав Объекта оценки. Все выводы об их состоянии сделаны на основании визуального осмотра, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителем Заказчика, а также опыта работы Оценщиков по оценке аналогичных объектов.
- 10) Оцениваемому объекту соответствует земельный участок с кадастровыми номером 76:05:023801:9031. Оценка проводилась исходя из предположения, что право аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки принадлежит обществу с ограниченной ответственностью «Майвер», и оно может быть зарегистрировано в установленном законом порядке.

## 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

В процессе проведения настоящей оценки Оценщиками были использованы данные, полученные от Заказчика, и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Технический паспорт на многофункциональный автозаправочный комплекс, составленный по состоянию на 25.03.2011 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 09.07.2013 г., рег. № 76-76-03/005/2013-256.
- Кадастровый паспорт здания, составленный на 31.08.2012 г.
- Выписка из ЕГРН от 07.09.2017 г. № 99/2017/27403167.
- Выписки из ЕГРН от 18.01.2018 г. № 00-00-4001/5033/2018-2474.

Копии перечисленных документов содержатся в Приложении Отчета.

### 4.2. Идентификация Объекта оценки

Согласно Договору №АФК/08-18/О-1069 от 25 сентября 2018 года, специалистами ООО «АФК-Аудит» была проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества в составе:

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый и/или условный номер	Площадь, кв.м.
1	Сооружение (Нежилое, Многофункциональный заправочный комплекс)	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майвер»	76:05:010101:5956	281,4
2	Земельный участок	Ярославская обл, Даниловский район, Бабаевский сельский округ в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Свободы в д. Ростилово-строение 1	В аренде	76:05:023801:9031	9 000,0
3	навес – 1 шт.	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майвер»	-	238,5
4	ТРК – 5 шт.			-	-
5	аварийный резервуар – 1 шт.			-	-
6	подземная емкость для хранения ЖМТ – 1 шт.			-	-
7	подземная емкость СУГ – 1 шт.			-	-
8	подземная емкость для хранения ЖМТ – 3 шт.			-	-
9	пожарный резервуар – 1 шт.			-	-
10	площадка слива А/Ц			-	-
11	стела – 1 шт.			-	-
12	сгонно-разгонная полоса – 1 шт.			-	-
13	трансформаторная подстанция – 1 шт.			-	-
14	заправочный островок	-	-		
15	колодец железобетонный – 1 шт.	-	-		
16	асфальтовое покрытие	-	-		

Объект оценки идентифицирован при проведении осмотра, результаты которого представлены в следующем разделе, с помощью почтового адреса, земельного кадастра и описания его местоположения. Для юридического описания объекта недвижимости использовались копии существующих документов, подтверждающих права на объект оценки, а также данные открытых источников.

### 4.3. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки

Далее приведено описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки.

Описание Объекта оценки выполнено на основании данных визуального осмотра объекта и данных предоставленных Оценщикам документов.

Таблица 4.1 Описание земельных участков, входящих в состав Объекта оценки

Характеристика	Значение
Адрес	Ярославская область, Даниловский район, Бабаевский с/о, в 148 м от жилого дома № 1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1
Кадастровый номер	76:05:023801:9031
Общая площадь, кв. м	9 000,0
Кадастровая стоимость, руб. <sup>4</sup>	6 500 050,53
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	722,23
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства и эксплуатации многофункционального автозаправочного комплекса
Имущественное право	Право аренды ООО «Майвер»
Реквизиты правоустанавливающего документа	н/д
Ограничения (обременения) прав на земельный участок	н/д
Наличие зеленых насаждений, породы, категорийность лесного фонда	Зеленые насаждения отсутствуют
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Расположение относительно транспортной магистрали	к участку оборудован подъезд с федеральной автомобильной дороги М-8
Схема земельного участка <sup>5</sup>	

Таблица 4.2 Описание улучшений, входящих в состав Объекта оценки

Характеристика	Значение			
	Объекты недвижимого и движимого имущества:			
	№	Объект оценки	Кадастровый и/или условный номер	Площадь, кв.м.
Состав Объекта	1	Сооружение Многофункциональный заправочный комплекс) (Нежилое,	76:05:010101:5956	281,4
	3	навес – 1 шт.	-	238,5
	4	ТРК – 5 шт.	-	-
	5	аварийный резервуар – 1 шт.	-	-

<sup>4</sup> По данным публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>.

<sup>5</sup> По данным публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>.

Характеристика	Значение
	6 подземная емкость для хранения ЖМТ – 1 шт.
	7 подземная емкость СУГ – 1 шт.
	8 подземная емкость для хранения ЖМТ – 3 шт.
	9 пожарный резервуар – 1 шт.
	10 площадка слива А/Ц
	11 стела – 1 шт.
	12 сгонно-разгонная полоса – 1 шт.
	13 трансформаторная подстанция – 1 шт.
	14 заправочный островок
	15 колодец железобетонный – 1 шт.
	16 асфальтовое покрытие
Тип объекта	Объекты недвижимого и движимого имущества
Назначение	АЗС
Текущее использование	АЗС
Имущественное право	Общество с ограниченной ответственностью «Майвер» (ООО «Майвер»), ИНН 7728791488, ОГРН 1117746968833 от 30.11.2011 г.
Реквизиты правоустанавливающих документов	Собственность, рег. № 76-76-03/005/2013-256 от 09.07.2013
Ограничения (обременения) прав	Ипотека. Основание – Договор об ипотеке от 09.12.2014 № 13/зкл-66. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав: Акционерный коммерческий банк «Инвестиционный торговый банк» (ОАО), ИНН: 7717002773. Дата регистрации: 04.06.2015, рег. № 76-76/003-76/024/016/2015-764/1
Год ввода в эксплуатацию	2012
Кадастровая стоимость здания АЗС, руб.	н/д
Материал стен здания АЗС	Смешанные
Этажность	1
Характеристика конструктивных элементов здания АЗС	фундаменты: кирпичные, ленточные; стены: кирпичные; перекрытия: ж/б плиты; крыша: рулонная совмещенная; полы: бетонные, плитка; проемы: стеклопакеты;
Обеспеченность инженерными коммуникациями	электричество, водоснабжение, канализация, отопление
План здания АЗС	
Техническое состояние	Хорошее, проведение ремонта не требуется

**Таблица 4.3 Количественные и качественные характеристики улучшений, входящих в состав Объекта оценки**

№	Объект оценки	Кадастровый и/или условный номер	Площадь, кв.м.	Строительный объем, куб. м на 1 единицу	Количество единиц	Год постройки
1	Сооружение (Нежилое, Многофункциональный заправочный комплекс)	76:05:010101:5956	281,4	1172	1	2010
3	навес – 1 шт.	-	238,5	-	1	2010
4	ТРК – 5 шт.	-	-	-	5	2010
5	аварийный резервуар – 1 шт.	-	-	25	1	2010
6	подземная емкость для хранения ЖМТ – 1 шт.	-	-	25	1	2010

№	Объект оценки	Кадастровый и/или условный номер	Площадь, кв.м.	Строительный объем, куб. м на 1 единицу	Количество единиц	Год постройки
7	подземная емкость СУГ – 1 шт.		-	10	1	2010
8	подземная емкость для хранения ЖМТ – 3 шт.		-	25	3	2010
9	пожарный резервуар – 1 шт.	-	-	100	1	2010
10	площадка слива А/Ц	-	-	-	1	2010
11	стела – 1 шт.	-	-	-	1	2010
12	сгонно-разгонная полоса – 1 шт.	-	50 <sup>6</sup>	-	1	2010
13	трансформаторная подстанция – 1 шт.	-	-	-	1	2010
14	заправочный островок	-	-	100	1	2010
15	колодец железобетонный – 1 шт.	-	-	-	1	2010
16	асфальтовое покрытие	-	4863	-	1	2010

Результаты фотофиксации объекта оценки представлены в таблице ниже.

**Таблица 4.4 Фотографии Объекта оценки**

 <p style="text-align: center;">Территория АЗС</p>	 <p style="text-align: center;">Территория АЗС</p>
 <p style="text-align: center;">Здание АЗС</p>	 <p style="text-align: center;">Здание АЗС</p>
 <p style="text-align: center;">Помещения здания АЗС</p>	 <p style="text-align: center;">Помещения здания АЗС</p>

<sup>6</sup> Ввиду отсутствия информации в технической документации по размерам данного элемента, площадь принята на основании результатов измерений, выполненных при проведении осмотра.



Помещения здания АЗС



Помещения здания АЗС



Помещения здания АЗС



Помещения здания АЗС



ТРК



ТРК



Территория АЗС



Территория АЗС



Территория АЗС



Территория АЗС

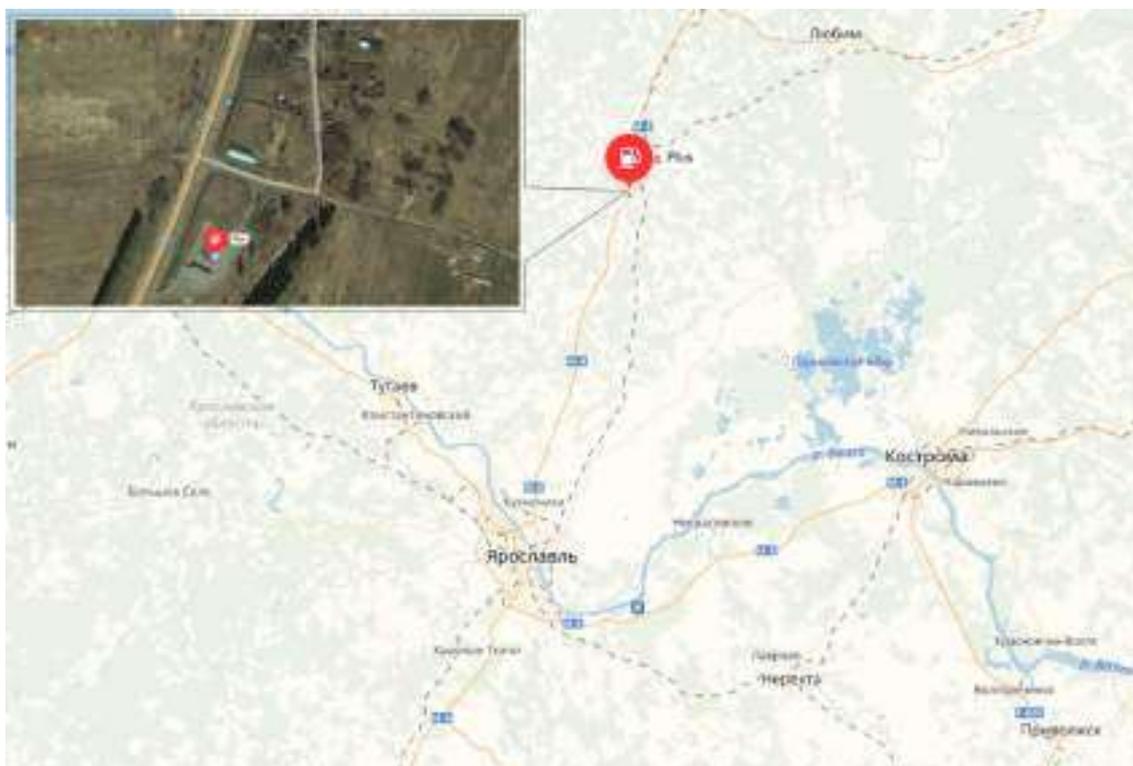


#### 4.4. Описание местоположения Объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1.

Местоположение Объекта оценки представлено на рисунке ниже.

Рисунок 4.1 Локальное местоположение Объекта оценки



Ближайшее окружение объекта представлено незастроенными земельными участками.

К территории оцениваемого объекта непосредственно примыкают земельные участки, занятые лесными насаждениями.

### **Транспортная доступность**

Территория оцениваемого объекта примыкает к федеральной автомобильной трассе М-8.

Интенсивность транспортных потоков вблизи оцениваемого объекта – высокая.

Таким образом, объект оценки может быть охарактеризован хорошей транспортной доступностью.

## **4.5. Позиционирование Объекта оценки**

- *Объект оценки расположен по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1.*
- *По состоянию на дату оценки оцениваемый объект представляет собой комплекс объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных на земельных участках, функционирующий в качестве АЗС.*
- *Ближайшее окружение объекта представлено незастроенными земельными участками.*
- *Объект оценки может быть охарактеризован хорошей транспортной доступностью.*

## **5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Согласно требованиям п.10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», представленный далее в Отчете анализ рынка объекта оценки содержит:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определялся оценщиками, исходя из принципа достаточности.

### **5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта**

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития регионального рынка недвижимости необходимо понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость недвижимости анализируемого региона. Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов.

Данные факторы можно выделить в следующие основные группы: рыночные, политические и социально-экономические.

#### **Рыночные факторы**

К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

#### **Политические факторы**

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли.

По мнению Оценщиков, социально-экономическая направленность политики правящей партии и политику местных (региональных) органов власти в отношении рынка недвижимости, можно охарактеризовать как удовлетворительную, так органы власти способствуют развитию рынка недвижимости, становлению его прозрачности и установления справедливого налогообложения.

## **Социально-экономические факторы**

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;
- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

К данной группе факторов относят и демографические факторы, которые также влияют на состояние регионального рынка недвижимости. К ним относятся:

- численность населения;
- прирост населения;
- уровни рождаемости и смертности и др.

Анализ социально-экономические факторов разделен на: анализ социально-экономического развития России и анализ социально-экономического развития региона расположения оцениваемого объекта, и приведен в следующих разделах настоящего Отчета.

## 5.2. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-сентябре 2018 года<sup>7</sup>

Таблица 5.1 Основные показатели развития экономики Российской Федерации

	Сентябрь 2018г.	В % к		Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г.	Справочно		
		сентябрю 2017г.	августу 2018г.		сентябрь 2017г. в % к сентябрю 2016г.	августу 2017г.	январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	47086,0 <sup>1)</sup>	101,7 <sup>2)</sup>			101,6 <sup>3)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,1	102,5	103,0	103,5	103,1	103,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	1129,4	94,0	181,5	96,7	108,8	171,3	103,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	462,6	101,9	97,9	102,9	102,9	98,5	106,7
в том числе железнодорожного транспорта	209,7	102,9	96,0	104,4	104,4	97,6	106,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2724,8	102,2	98,9	102,6	103,1	99,5	100,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	794,1	102,4	99,1	102,8	100,1	99,3	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	59,1 <sup>5)</sup>	114,7 <sup>6)</sup>	106,5 <sup>7)</sup>	120,4 <sup>8)</sup>	123,9 <sup>6)</sup>	113,1 <sup>7)</sup>	126,8 <sup>9)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	37,4	128,7	108,7	128,2	125,9	117,8	126,7
импорт товаров	21,6	96,5	102,9	108,9	121,5	107,5	126,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 <sup>9)</sup>	103,2 <sup>2)</sup>			103,6 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		103,4	100,2	102,5	103,0	99,9	104,1
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		114,4	101,3	110,8	106,8	102,4	107,5
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		98,5	100,0	101,7 <sup>11)</sup>	99,1	100,7	97,5 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	42200 <sup>10)</sup>	110,8 <sup>10)</sup>	102,0 <sup>10)</sup>	111,1 <sup>10)</sup>	107,4	102,6	106,9
реальная		107,2 <sup>10)</sup>	101,8 <sup>10)</sup>	108,4 <sup>10)</sup>	104,3	102,8	102,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,4 <sup>12)</sup>	89,9	97,9	91,5	95,0 <sup>13)</sup>	100,6	93,2 <sup>13)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,6	88,7	95,6	86,8	84,9	94,7	85,2

1) Данные за 1 полугодие 2018г. (первая оценка).

2) 1 полугодие 2018г. в % к 1 полугодию 2017 года.

3) 1 полугодие 2017г. в % к 1 полугодию 2016 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за август 2018 года.

6) Август 2018г. и август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Август 2018г. и август 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-август 2018г. и январь-август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за 1 полугодие 2018 года.

10) Оценка.

11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-сентябре 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г. составили 101,1%, в январе-сентябре 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г. - 98,1%.

12) Предварительные данные.

13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

### Промышленность

Индекс промышленного производства в сентябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в январе-сентябре 2018 г. - 103,0%.

<sup>7</sup> Сайт Федеральной службы Государственной статистики Российской Федерации. Раздел «Официальная статистика. Публикации» ([http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-09-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-09-2018.pdf))

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,9%, в январе-сентябре 2018 г. - 102,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-сентябре 2018 г. - 103,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в сентябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,6%, в январе-сентябре 2018 г. - 101,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в сентябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,0%, в январе-сентябре 2018 г. - 100,0%.

### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2018 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1 129,4 млрд. рублей, в январе-сентябре 2018 г. – 3 613,9 млрд. рублей.

### **Строительство**

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2018 г. составил 770,1 млрд. рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2018 г. – 5 107,2 млрд. рублей, или 99,3%.

Жилищное строительство. В сентябре 2018 г. построено 90,2 тыс. новых квартир, в январе-сентябре 2018 г. - 613,6 тыс. новых квартир.

### **Транспорт**

В январе-сентябре 2018 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4 178,2 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного – 1 929,6 млрд., автомобильного – 1 90,1 млрд., морского - 27,9 млрд., внутреннего водного - 51,1 млрд., воздушного - 5,8 млрд., трубопроводного – 1 973,8 млрд. тонно-километров.

### **Розничная торговля**

Оборот розничной торговли в сентябре 2018 г. составил 2 724,8 млрд. рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2018 г. – 22 727,3 млрд. рублей, или 102,6%.

### **Внешняя торговля**

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в августе 2018 г. составил (в фактически действовавших ценах) 59,1 млрд. долларов США (3 904,3 млрд. рублей), в том числе экспорт - 37,4 млрд. долларов (2 474,2 млрд. рублей), импорт - 21,6 млрд. долларов (1 430,1 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в августе 2018 г. сложилось положительное, 15,8 млрд. долларов (в августе 2017 г. - положительное, 6,7 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в августе 2018 г. составил 58,6 млрд. долларов США. Экспорт составил 37,9 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 33,3 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 4,6 млрд. долларов. Импорт составил 20,7 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,6 млрд. долларов, из государств-участников СНГ - 2,1 млрд. долларов.

### **Цены**

В сентябре 2018 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в сентябре 2018 г. составил 100,5%, с начала года - 102,3% (в сентябре 2017 г. - 100,3%, с начала года - 101,6%).

В сентябре 2018 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,1% (в сентябре 2017 г. - на 0,7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2018 г. составила 15 222,1 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,2% (с начала года - выросла на 3,0%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце сентября 2018 г. составила 21 924,3 рубля и за месяц снизилась на 0,1% (с начала года - увеличилась на 2,5%), в Санкт-Петербурге – 16 857,1 рубля и за месяц снизилась на 0,3% (с начала года - выросла на 3,1%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2018 г. составила 3 840,2 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 2,6% (с начала года - увеличилась на 2,6%).

#### Выводы:

- Индекс промышленного производства в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в январе-сентябре 2018г. - 103,0%.
- В сентябре 2018 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,2%.
- Оборот розничной торговли в сентябре 2018 г. составил 2 724,8 млрд. рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2018 г. – 22 727,3 млрд. рублей, или 102,6%.
- Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2018 г. составила 15 222,1 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,2% (с начала года - выросла на 3,0%).
- Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2018 г. составила 3 840,2 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 2,6% (с начала года - увеличилась на 2,6%).

### 5.3. Анализ социально-экономического положения Ярославской области в январе-сентябре 2018 года<sup>8</sup>

Таблица 5.2 Основные показатели развития экономики Ярославской области

Показатель	Сентябрь 2018	В % к		Январь-сентябрь 2018	В % к январю-сентябрю 2017	Справочно		
		сентябрю 2017	августу 2018			сентябрь 2017 в % к		январь-сентябрь 2017 в % к январю-сентябрю 2016
						сентябрю 2016	августу 2017	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	103.7	90.2	х	106.2	86.0	84.4	114.6
Продукция сельского хозяйства, млн.рублей	7958.8	119.8	156.2	26486.7	111.6	78.4	148.5	98.4
Объем работ по виду деятельности "Строительство", млн.рублей	2140.1	48.1	х	35097.0	116.2	139.4	х	92.4
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.метров общей площади	74.8	95.2	102.6	536.6	102.5	99.7	110.6	91.4
Грузооборот автомобильного транспорта, млн.т-км	82.5	103.9	85.1	790.6	104.8	98.4	66.5	111.8
Оборот розничной торговли, млн.рублей	20022.0	101.2	97.8	173321.2	102.2	112.8	98.2	103.5

<sup>8</sup> Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ярославской области ([http://yar.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/yar/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://yar.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/yar/ru/publications/official_publications/electronic_versions/))

Показатель	Сентябрь 2018	В % к		Январь-сентябрь 2018	В % к январю-сентябрю 2017	Справочно		
		сентябрю 2017	августу 2018			сентябрь 2017 в % к		январь-сентябрь 2017 в % к январю-сентябрю 2016
						сентябрю 2016	августу 2017	
Оборот общественного питания, млн.рублей	926.4	108.9	98.1	7675.7	101.4	94.8	100.6	95.7
Объем платных услуг населению, млн.рублей	3999.0	95.9	98.3	39959.3	100.9	101.0	101.5	100.8
Индекс потребительских цен	х	103.6	100.4	х	102.3	102.8	99.9	103.8
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	х	110.1	101.2	х	108.4	105.5	99.8	105.8
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>2), 3)</sup>	х	80.5	86.9	х	93.5 <sup>4)</sup>	98.9	110.9	92.2 <sup>4)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>3)</sup> :								
номинальная, рублей	32236.2	110.6	97.8	32925.2	110.9	105.9	98.1	106.3
реальная	х	107.3	97.6	х	108.5	102.7	98.7	102.3
Официально зарегистрированы безработными (на конец периода), тыс.человек	7.2	88.0	96.7	8.1 <sup>5)</sup>	84.2 <sup>5)</sup>	80.4	94.1	82.8 <sup>5)</sup>

<sup>1)</sup> По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

<sup>2)</sup> Оценка.

<sup>3)</sup> Данные за август 2018 г. в % к августу 2017 г., июлю 2018 г.; январь-август 2018 г. в % к январю-августу 2017 г.; справочно – август 2017 г. в % к августу 2016 г., июлю 2017 г.; январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г.

<sup>4)</sup> В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-августе 2018 г. в % к январю-августу 2017 г. составили 92.7 процента, в январе-августе 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. 93.0 процента.

<sup>5)</sup> В среднем за месяц.

#### Основные итоги и выводы:

- Индекс промышленного производства в сентябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-сентябре 2018 г. – 106,2%.
- Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство» в сентябре 2018 г. составил 2 140,1 млн. рублей, или 48,1% (в сопоставимых ценах) к уровню сентября предыдущего года, в январе-сентябре 2018 г. – 35 097,0 млн.рублей, или 116,2%).
- Оборот розничной торговли в сентябре 2018 г. составил 20 022,0 млн.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2018 г. – 173 321,2 млн.рублей и 102,2%.
- В сентябре 2018 г. населению было оказано платных услуг на 3 999,0 млн.рублей, в январе-сентябре – на 39 959,3 млн.рублей.
- В сентябре 2018 г. индекс потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,2%, непродовольственные товары – 100,6%, платные услуги населению – 100,4%.
- Денежные расходы населения в январе-августе 2018 г. составили 240 018,5 млн.рублей и уменьшились на 1,2% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.
- К концу сентября 2018 г. в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 8,5 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 7,2 тыс.человек имели статус безработного, в том числе 5,7 тыс.человек получали пособие по безработице.

#### 5.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект недвижимости относится к рынку недвижимости, а именно к рынку коммерческой недвижимости.

Рынок коммерческой недвижимости можно условно разделить на следующие группы:

- Рынок офисной недвижимости:
  - Рынок качественной офисной недвижимости;
  - Рынок универсальных помещений коммерческого назначения.
- Рынок торговой недвижимости, который включает в себя:
  - Рынок качественной торговой недвижимости;
  - Рынок помещений стрит-ритейла. В данную группу можно отнести и рынок помещений под размещение объектов общественного питания.
- Рынок производственно-складской недвижимости:
  - Рынок качественной складской недвижимости;
  - Рынок универсальных помещений производственного назначения.
- Рынок специализированных коммерческих объектов (АЗС, спортивно-рекреационного назначения и т.п.).

*Оцениваемый объект представляет собой земельный участок (категория земель – Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения с видом разрешенного использования: Для строительства и эксплуатации многофункционального автозаправочного комплекса) с расположенными на нем улучшениями. По состоянию на дату оценки Объект функционирует в качестве АЗС.*

*Исходя из представленной классификации оцениваемый объект может быть отнесен к рынку автозаправочных станций.*

## 5.5. Анализ рынка объекта оценки

### 5.5.1. Обзор рынка АЗС<sup>9</sup>

Существующие АЗС принято классифицировать по нескольким параметрам.

*По конструктивному исполнению:*

- Стационарные (традиционные АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива при пространственном разнесении резервуаров и ТРК);
- Блочные (АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которых характеризуется размещением ТРК над блоком хранения топлива, выполненным как единое заводское изделие);
- Контейнерные (АЗС с надземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которых характеризуется размещением ТРК в контейнере хранения топлива, выполненном как единое заводское изделие.);
- Модульные (АЗС с надземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которых характеризуется разнесением ТРК и контейнера хранения топлива, выполненного как единое заводское изделие);
- Передвижные (АЗС предназначена для розничной продажи топлива, мобильная технологическая система установлена на автомобильном шасси, прицепе или полуприцепе и выполнена как единое заводское изделие).

*По функциональным возможностям:*

- I-ый класс – так называемые "обыкновенные" АЗС, как правило, оснащены ТРК на один вид топлива с механическим отсчетным устройством, реализуют наиболее ходовые марки топлива (А-92, АИ-95, ДТ,

<sup>9</sup> Источники: <https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-azs-2018/>, <http://www.benzin-price.ru>, <https://www.vedomosti.ru>, <https://rosrealt.ru>, <https://www.avito.ru>.

иногда керосин), при этом число ТРК соответствует количеству реализуемых марок топлива. На таких АЗС, как правило, единственным строением является операторная. Такой тип характерен для сельской местности, дорог местного значения и небольших городов - районных центров. К данному типу можно отнести и контейнерные АЗС.

- II-ой класс – "средний" - наиболее распространенный тип АЗС. Ассортимент топлива более широк - добавляется бензин АИ-95, АИ-95 Plus, АИ-98. Используются ТРК на несколько видов топлива, с электронной индикацией нескольких параметров. Предусматривается возможность заправки топливом одной марки с нескольких ТРК. ТРК располагаются под общим навесом, иногда устанавливаются отдельные (вынесенные за пределы навеса) заправочные посты для грузовых автомобилей. Предусматриваются дополнительные услуги - как минимум магазин по продаже масел и других жидкостей. Такие АЗС характерны для городов, областных центров и трасс межобластного значения.
- III-ий класс – АЗС высшего класса, обеспечивающие реализацию всех видов топлива, причем с любой ТРК, и максимально возможный набор дополнительных услуг (магазин, кафе, СТО, мойка) в зависимости от места расположения. Такие комплексы характерны для крупных мегаполисов, трасс федерального уровня. Как правило такую АЗС называют автозаправочным комплексом (АЗК).

*По способу размещения резервуаров:*

- с подземным расположением (традиционные и блочные АЗС),
- с наземным расположением (контейнерные и модульные АЗС),
- с расположением на транспортном средстве (характерно для передвижных АЗС).

*По функциональному назначению:*

- Общего пользования (как правило многотопливная АЗС, на территории которой предусмотрена заправка транспортных средств двумя или тремя видами топлива (бензин и ДТ, сжиженный углеводородный и сжатый природный газ),
- Ведомственные (заправочные пункты размещаются на территории предприятия и предназначены для заправки только транспортных средств этого предприятия).

*По работоспособности:*

- Действующие,
- Недействующие:
  - заброшенные,
  - только что построенные.

*По типу расположению на местности:*

- Дорожные,
- Городские,
- Сельские.

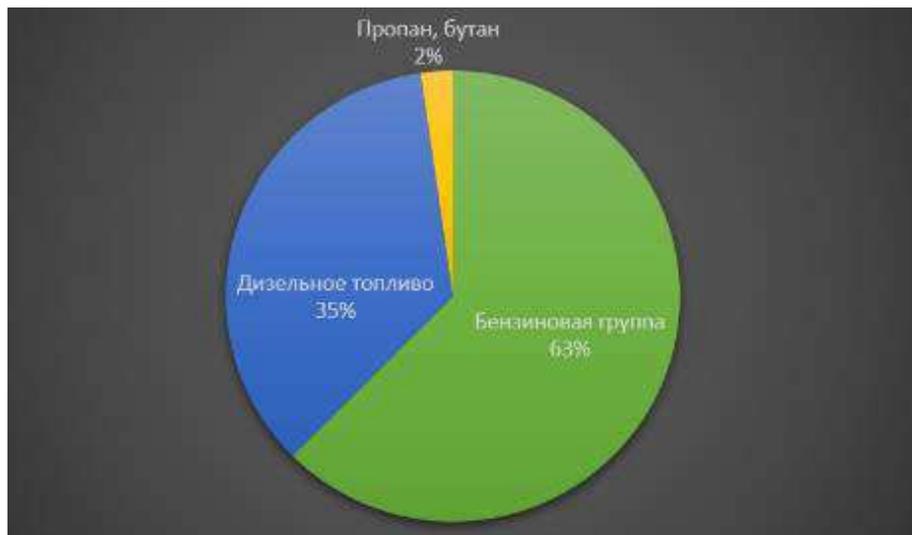
*Условно АЗС можно классифицировать по показателю "объем реализуемого топлива":*

- с низкой реализацией (менее 5 т/сут.),
- со средней реализацией (5-10 т/сут.),
- с высокой реализацией (более 10 т/сут.).

### **Основные показатели рынка АЗС России**

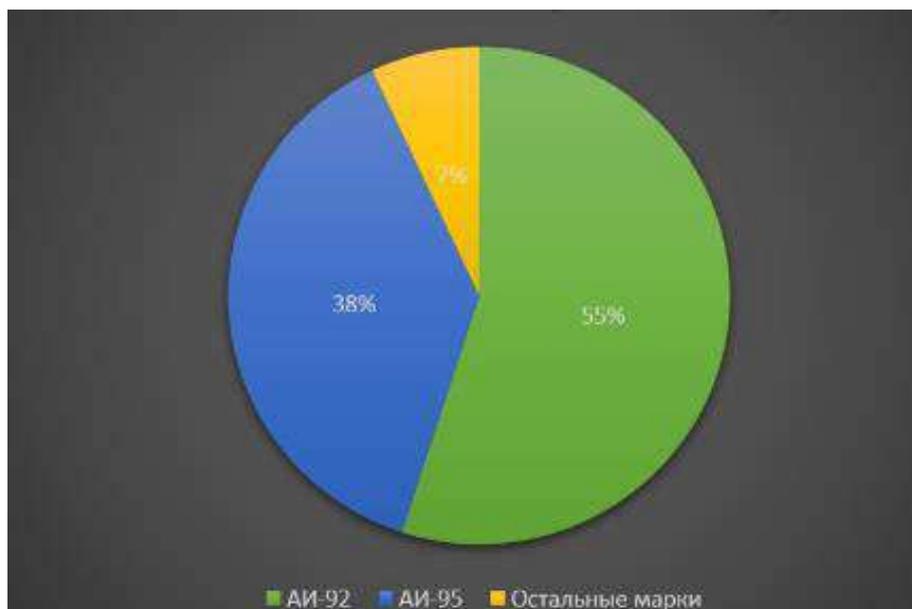
Согласно анализу рынка АЗС, общая тенденция развития профильных компаний заключается в повышении прибыли за счет расширения ассортимента продукции газомоторного топлива и сопутствующих расходных материалов. Структура потребления показывает превалирование бензина в общем объеме продаж – свыше 60% рынка. 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.

### Рисунок 5.1 Структура потребления



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

### Рисунок 5.2 Структура спроса на виды топлива

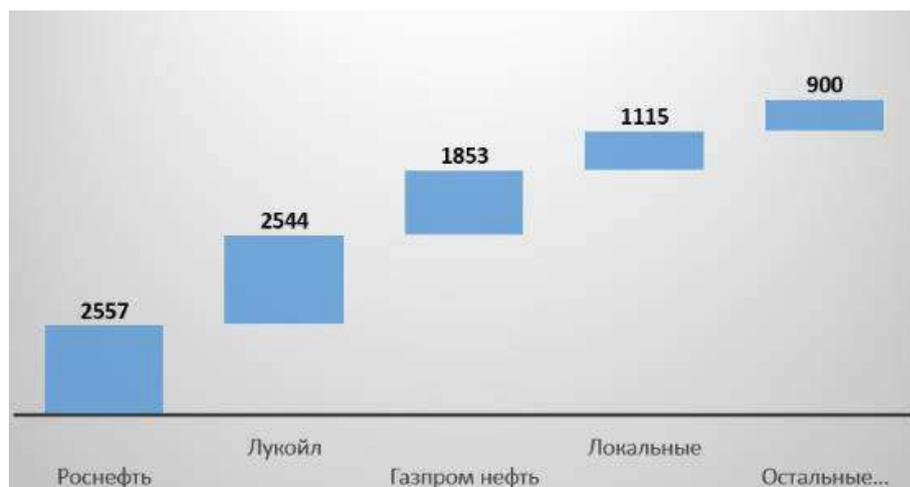


### Структура игроков рынка

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 2 557 заправочных станций. За «Лукойлом» чуть меньше – 2 544 пунктов. Предприятие «Газпром нефть» располагает 1 853 такими объектами. По обзору рынка АЗС на долю вышеуказанных корпораций приходится свыше 60% 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.

### Рисунок 5.3 Структура ритейла АЗС

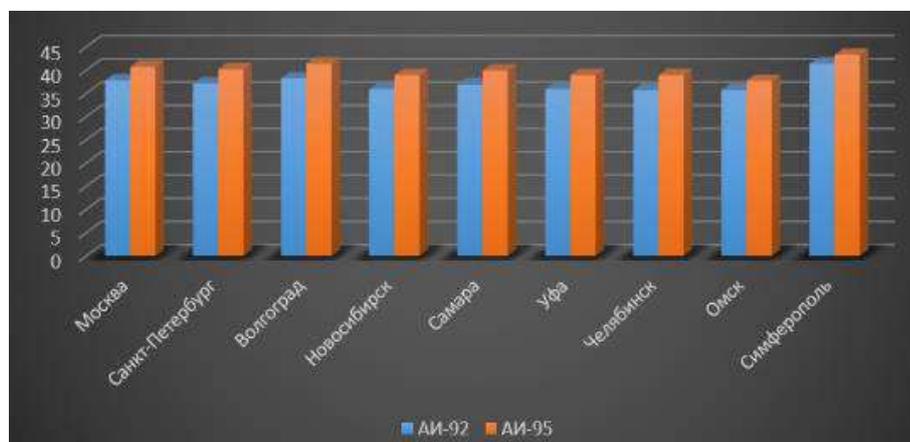


### Коммерческие условия

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.

### Рисунок 5.4 Предложения розницы на начало 2018 года



Цена на бензин в Крымском регионе остаются на уровне средних значений. Топливо марки AI-92 обходится владельцам по цене 38,79 рубля. За AI-95 на южных заправках берут 4 042 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.

### **Рынок автозаправочных станций в Ярославской области**

По состоянию на 2018 год в Ярославской области насчитывается 230 автозаправочных станций<sup>10</sup>. Наибольшее количество АЗС в регионе представлено компаниями «Газпромнефть» (39 шт.), «ТНК» (33 шт.), «Татнефть» (17 шт.), «ЯТК» (13 шт.), «Лукойл» (10 шт.).

### **Коммерческие условия**

По состоянию на дату оценки на рынке Ярославской области представлено одно предложение по продаже АЗС, поэтому Оценщики расширили географию поисков до соседнего региона – Ивановской области. Ниже в таблице представлен перечень предлагаемых к продаже автозаправочных станций в Ярославской и Ивановской областях в 2018 году.

---

<sup>10</sup> По данным аналитического сайта [http://www.benzin-price.ru/zapravka.php?region\\_id=76](http://www.benzin-price.ru/zapravka.php?region_id=76)

**Таблица 5.3 Перечень и основные характеристики представленных к продаже автозаправочных станций в Ярославской и Ивановской областях**

№п/п	Наименование	Адрес объекта	Расположение относительно транспортных магистралей	Площадь земельного участка, кв. м	Права на земельный участок	Площадь улучшений	Наличие дополнительных услуг (магазин/кафе)	Кол-во топливных резервуаров	Объем топливных резервуаров, куб. м	Кол-во ТРК	Количество пистолетов	Состояние	Цена предложения с НДС, руб.	Источник информации
1	АЗС Muller	Россия, Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, деревня Плотина	77 км трассы Р79 при выезде из города Гаврилов Ям в сторону Ярославля	3981	Право собственности	118	есть	4	120	3	н/д	Хорошее	10 000 000	<a href="https://www.avito.ru/gavrilov-yam/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_ivanovo-yaroslavl_1612416624">https://www.avito.ru/gavrilov-yam/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_ivanovo-yaroslavl_1612416624</a>
2	АЗС Plus	Ивановская область, Ивановский район, 0,5 км западнее д. Крутово	6 км от г.Иваново, а автомобильной дороге (въезд и выезд непосредственно с федеральной трассы) А113 Иваново-Владимир, с высоким трафиком движения	5100	Право собственности	161	есть	5	320	4	20	хорошее	35 000 000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/gotoviy_biznes/azs_magazinom_prodaetsya_deystvuyuschaya_715296964">https://www.avito.ru/ivanovo/gotoviy_biznes/azs_magazinom_prodaetsya_deystvuyuschaya_715296964</a>
3	АЗС Plus	Ивановская область, д. Крутово	6 км от г.Иваново, на автомобильной дороге (въезд и выезд непосредственно с федеральной трассы) А113 Иваново-Владимир	5100	Право собственности	161	есть	4	175	4	20	хорошее	35 000 000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/gotoviy_biznes/azs_magazinom_prodaetsya_deystvuyuschaya_715296964">https://www.avito.ru/ivanovo/gotoviy_biznes/azs_magazinom_prodaetsya_deystvuyuschaya_715296964</a>
4	АЗС Ivoil	Ивановская область, г. Иваново, Лежневская ул., 160А	на въезде в город Иваново	2500	Право собственности	36	есть	4	104	5	н/д	хорошее	20 000 000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/gotoviy_biznes/azs_na_vezdev_ivanovo_1533512916">https://www.avito.ru/ivanovo/gotoviy_biznes/azs_na_vezdev_ivanovo_1533512916</a>
5	АЗС Muller	Россия, Ивановская область, Тейковский район, деревня Синяя Осока	73 км участка трассы М7 Владимир – Иваново	4560	Право собственности	177	есть	4	73	4	н/д	работоспособное	15 000 000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_vladimir-ivanovo_1599550254">https://www.avito.ru/ivanovo/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_vladimir-ivanovo_1599550254</a>

### **Ценообразующие факторы на рынке АЗС**

По данным ретроспективных исследований было установлено, что различными авторами выделяются следующие факторы, влияющие на ценообразование АЗС:

*Местоположение* - оценивается по множеству факторов, влияние каждого из которых по-разному сказывается на стоимости объекта. В качестве параметров местоположения выделяются следующие:

- регион, приближенность к населенному пункту, приближенность к трассе (объем проходящего трафика).
- удобство подъезда («левые» и «правые» АЗС, расположение относительно транспортного потока).

*Общая площадь улучшений и земельного участка* – необходима площадь участка, достаточная для размещения зданий и сооружения АЗС, площадь улучшений – достаточная для реализации торговли сопутствующими товарами.

*Оборудование* – качество и состояние таких составляющих, как: емкости для хранения ГСМ (их количество и объем), количество и тип топливо-раздаточных колонок, наличие дополнительного оборудования.

*Наличие сопутствующих сервисов* – наличие паркинга и его площадь, наличие магазина, мойки, кафе, СТО, шиномонтажа и пр. способствует увеличению доходов от эксплуатации АЗС.

*Объемы прокачек (реализации топлива)* – чем больше данный показатель, тем выше стоимость АЗС.

*Принадлежность к крупной сети («брендинг»)* – АЗС, принадлежащая крупной сети, имеет более высокую стоимость на рынке по сравнению с АЗС без признаков принадлежности к какому-то бренду.

### **Прогноз и тенденции развития рынка АЗС**

Основные тенденции в развитии сети автозаправочных станций в России корреспондируют с мировыми. Такая ситуация обусловлена, прежде всего, широким наступлением западных компаний, которые исповедуют агрессивную стратегию проникновения на российский рынок. Как и во всех развитых странах, в России основным направлением в развитии автозаправочного бизнеса стало создание многофункциональных комплексов, обеспечивающих обслуживание клиентов в соответствии с лучшими мировыми стандартами. Вместе с тем, сегодняшняя ситуация на российском рынке розничных продаж имеет свою специфику, которая соответственно отражается и на стратегии автозаправочного бизнеса. Например, в отличие от западных рынков, где качественные характеристики продаваемого топлива практически идентичны и не зависят от конкретных поставщиков, в России одним из ключевых факторов конкурентоспособности является качество топлива.

Широкое распространение относительно дорогостоящих автомобилей импортного производства, чувствительных к качеству горючего, предопределяют особое внимание, которое уделяют их владельцы выбору заправочной станции. На психологическом уровне предпочтение отдается сетевым станциям вертикально-интегрированных нефтяных компаний, а также крупных и известных розничных торговцев. Предполагается, что качество топлива у них должно быть выше. Отсюда брендовая составляющая приносит большую рыночную стоимость. Автозаправочные станции, расположенные на трассах вблизи провинциальных городов, часто становятся своеобразными мини центрами культуры для их жителей. Например, жители таких городов посещают кафе и магазины, которые функционируют круглосуточно, в отличие от других торговых и развлекательных заведений, располагающихся в непосредственной близости от станций. Следовательно, при проектировании и строительстве трассовых автозаправочных станций необходимо учитывать это обстоятельство, предусматривая большую площадь, вместимость и пропускную способность кафе и ресторанов, а также более широкий ассортимент товаров в магазинах.

В долгосрочной перспективе, по мере широкого проникновения на российский рынок АЗС западных компаний, привносящих свои стандарты качества топлива и услуг, он, этот рынок, все более будет похожим на рынки развитых стран, также как и ценообразующие критерии, применяемые для определения рыночных цен.

### **Выводы:**

- Автомобильная заправочная станция (АЗС) — объект транспортной инфраструктуры, рассматривается как комплекс объектов недвижимости (в составе земельных участков с улучшениями) и специализированного оборудования. На 2018 год в Ярославской области насчитывается 230 АЗС.

- Цены предложений к продаже действующих АЗС в Ярославской и Ивановской областях в 2018 году варьируются от 10 до 35 млн руб., в зависимости от местоположения, технических и физических характеристик.

## 6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Правильный выбор Оценщиками варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости Оценщики руководствуются результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

### 6.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **физическая осуществимость**: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- **юридическая допустимость**: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- **финансовая оправданность**: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- **максимальная эффективность**: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

#### **Физическая возможность**

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самого земельного участка (размер участка, рельеф, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и пр.). Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Предполагается, что конфигурация будущей застройки не затрагивает существующие инженерные коммуникации.

Оцениваемый земельный участок общей площадью 9 000,0 кв. м имеет форму, близкую к прямоугольной, ландшафт участка – равнинный, без значительных уклонов и перепадов высот.

Документы, характеризующие гидрогеологическое и инженерно-геологическое состояние грунтов, Оценщикам не предоставлены. Предполагается, что состояние грунтов не накладывает ограничения на все виды строительства (подземное и надземное) и несущие свойства грунтов не ограничивает высотные параметры застройки. Предполагается, что конфигурация будущей застройки не затрагивает существующие инженерные коммуникации.

Физических характеристик, накладывающих ограничения на использование оцениваемого участка, Оценщиками не обнаружено.

*Таким образом, все возможные варианты использования земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, являются физически осуществимыми, ограничения на использование участка накладывает лишь его площадь.*

#### **Юридическая правомочность**

Согласно данным Публичной кадастровой карты, оцениваемый земельный участок относится к категории земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения с видом разрешенного использования: Для строительства и эксплуатации многофункционального автозаправочного комплекса.

*Исходя из изложенного, Оценщики пришли к выводу, что юридически правомочным может быть вариант использования оцениваемого земельного участка для строительства автозаправочной станции.*

### **Финансовая целесообразность и Максимальная эффективность**

При проведении анализа на соответствие критерию финансовой осуществимости, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения земельного участка. Местоположение участка считается основным фактором, определяющим его стоимость. На потенциал местоположения земельного участка влияет совокупность факторов – характеристика окружающего типа землепользования, транспортная доступность, удобство подъездов и т.п.

Ближайшее окружение объекта представлено незастроенными земельными участками.

К территории оцениваемого объекта непосредственно примыкают земельные участки, занятые лесными насаждениями.

Территория оцениваемого объекта примыкает к федеральной автомобильной трассе М-8.

Интенсивность транспортных потоков вблизи оцениваемого объекта – высокая.

Таким образом, объект оценки может быть охарактеризован хорошей транспортной доступностью.

Согласно выводам, сделанным на предыдущих этапах анализа наиболее эффективного использования, физически возможным и юридически допустимым вариантом использования оцениваемого земельного участка является вариант – для строительства автозаправочной станции. Учитывая особенности локального местоположения оцениваемого участка, данный вариант признается финансово целесообразным и максимально эффективным.

#### **Выводы:**

*Наиболее эффективным использованием земельного участка, входящего в состав объекта оценки, как условно свободного, является его использование для строительства автозаправочной станции.*

## **6.2. Анализ наиболее эффективного использования имеющихся улучшений**

В данном случае оценщик должен рассмотреть все альтернативные варианты использования земельного участка с имеющимися улучшениями:

- использование в текущем состоянии;
- реконструкция существующих улучшений.

На данном этапе АНЭИ (анализа наиболее эффективного использования) земельного участка как застроенного оценщик принял во внимание следующие обстоятельства:

- существующие улучшения, расположенные на земельном участке, представляют собой комплекс объектов недвижимого и движимого имущества, функционирующие в качестве автозаправочной станции;
- существующие улучшения находятся в хорошем состоянии и могут использоваться по назначению.

На основании визуального осмотра зданий и сооружений Оценщики считают, что реконструкция существующих объектов, расположенных на оцениваемом земельном участке, нецелесообразна, так как объекты недвижимого имущества, входящие в состав Объекта оценки, находятся в работоспособном состоянии. Оцениваемые улучшения находятся в хорошем техническом состоянии. Таким образом, вариант проведения ремонта в настоящем отчете не рассматривался.

Учитывая вышеприведенные обстоятельства, оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием земельного участка с существующими улучшениями является проведение сделки с объектами недвижимости в текущем состоянии (АЗС).

**Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка с существующими улучшениями является его использование в текущем состоянии – в качестве АЗС.**

## 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 7.1. Процесс оценки

**Процесс оценки** – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Для определения стоимости объекта используются (или обосновывается отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включает в себя выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводятся с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Далее проводится обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определяется итоговая величина стоимости объекта оценки. Данный этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка. Данные собираются и анализируются с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия, которые получаются в стоимости по разным подходам, обусловлены, как правило, целым рядом факторов, важнейшим из которых являются неравновесный характер спроса и предложения.

### 7.2. Описание подходов и методов, используемых при проведении оценки

ФСО № 1 (раздел V, п.24) предписывает, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. «Общие понятия оценки», п. 7) «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».

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости применяются три классических подхода: доходный, сравнительный и затратный.

Описание и выбор подходов к оценке рыночной стоимости объект оценки приведены далее.

#### **Доходный подход**

Согласно ФСО № 1 доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с ФСО № 7 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

### **Затратный подход**

Согласно ФСО № 1 затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

### **Сравнительный подход**

Согласно ФСО № 1, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с ФСО № 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### **7.3. Выбор и обоснование подходов и методов к оценке**

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

#### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. 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 основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и

полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный подход дает наиболее точную информацию о стоимости объектов, широко представленных на рынке и относительно, которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж.

Оценщики, проанализировав рынок коммерческой недвижимости региона Объекта оценки, пришли к выводу, что в открытых общедоступных источниках информации представлено недостаточное количество предложений к продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту по функциональным и физическим характеристикам.

*Таким образом, при определении рыночной стоимости Объекта оценки сравнительный подход был применен в полном объеме.*

### **Доходный подход**

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

Стоимость объекта в рамках доходного подхода определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от его эксплуатации в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в оценку стоимости объекта на настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. В рамках доходного подхода используются классический и компенсационный методы.

Объектом оценки является комплекс объектов недвижимого и движимого имущества специального назначения. Подобные объекты на рынке приносят доход собственнику (инвестору) при реализации топлива, т.е. ведении бизнеса, а выделение дохода, приходящегося на объекты недвижимости от ведения бизнеса, не представляется возможным.

Также по состоянию на дату оценки в открытых источниках отсутствует достаточное количество информации, необходимой для расчета денежных потоков, которые способен генерировать оцениваемый объект, поэтому

*Оценщики сочли целесообразным отказаться от применения доходного подхода для настоящей оценки.*

### **Затратный подход**

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.

Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым объектом. Покупатели недвижимого имущества имеют склонность сопоставлять цены предлагаемых на рынке объектов недвижимости с затратами на создание новых объектов, максимально соответствующих их требованиям.

В распоряжение Оценщиков была предоставлена информация о планировочных и конструктивных характеристиках улучшений, входящих в состав Объекта оценки.

Оцениваемый объект, функционирующий по состоянию на дату оценки в качестве АЗС, относится к сегменту коммерческой недвижимости. Наиболее объективно стоимости коммерческих объектов отражают методы, применяемые в рамках сравнительного и доходного подхода, т.к. при их использовании применяется рыночная информация, основанная на текущих показателях развития рынка.

В связи с этим Оценщик принял решение применять результаты, полученные в рамках затратного подхода в настоящей оценке в качестве поверочных, а также для итогового пообъектного распределения рыночной стоимости Объекта оценки.

Таким образом, при определении рыночной стоимости Объекта оценки затратный подход был применен, результаты в рамках подхода в согласовании не учитывались.

Таким образом, при определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиками был применен сравнительный подход.

## 7.4. Определение рыночной стоимости Объекта оценки с использованием сравнительного подхода

### Общие положения сравнительного подхода

Сравнительный подход – подход в оценке, основанный на сопоставлении стоимости оцениваемого имущества со стоимостью на рынке других аналогичных объектов. Он основывается на предпосылке, что сделки купли-продажи на рынке осуществляются по аналогии, то есть, на основе информации об аналогичных сделках. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Используемые в рамках сравнительного подхода методы базируются на основополагающем рыночном принципе, согласно которому цена за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в конкретном месте, в конкретное время и на конкретном сегменте рынка. Этот подход объединяет методы непосредственного моделирования факторов спроса и предложения и использует прямые рыночные данные по сделкам с объектами, аналогичными по своим основным характеристикам оцениваемому объекту.

Поскольку не существует (по крайней мере, теоретически) двух одинаковых по всем рассматриваемым характеристикам объектов недвижимости, при сопоставлении объектов сравнения (объекта оценки и его аналогов) возникает необходимость внесения соответствующих корректировок в наблюдаемые на рынке цены сделок по аренде или купле-продаже объектов-аналогов.

Расчетное значение (оценка) цены объекта  $C_{oi}$  с использованием информации о цене  $i$ -го аналога  $C_i$  может быть выражено следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^k \Delta_{ij} + \xi_i,$$

где

$\Delta_{ij}$  – корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему признаку (местоположение, площадь, этаж, состояние и т.п.);

$k$  – число учитываемых ценообразующих признаков,

$\xi_i$  – «случайная» составляющая цены, относящаяся к воздействию не учитываемых в расчетах факторов, в т.ч. субъективных (иррациональных).

В качестве рыночной стоимости объекта, согласно ее определениям, выступает наиболее вероятная цена, которая может быть охарактеризована одним из показателей центра группирования цен - моды, медианы или среднего значения по всей совокупности (всему исследуемому рынку)  $N$  «скорректированных» цен. При распределении рыночных цен, близком к симметричному<sup>11</sup>, значения указанных показателей центра группирования можно считать совпадающими, и рыночная стоимость может быть представлена средним значением<sup>12</sup> цен  $C_o$ .

<sup>11</sup> Есть основание считать это предположение реалистичным, см., например Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э. Как распределены цены на рынке однородных товаров. – Бюллетень RWAY, №209, август 2012, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3658>

<sup>12</sup> Как наиболее просто вычисляемым и обладающим рядом оптимальных статистических свойств показателем

При этом в силу симметричности распределения случайной составляющей цены  $\xi_i$ , ее среднее значение обращается в ноль и, в случае точного расчета поправок  $\Delta_{ij}$ , имеется гипотетическая возможность получить точное значения рыночной стоимости объекта оценки:

$$C_o = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N C_{oi} = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (C_i + \sum_{j=1}^k \Delta_{ij}) + \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \xi_i = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (C_i + \sum_{j=1}^k \Delta_{ij})$$

На практике, однако, в подавляющем большинстве случаев все цены на рынке (генеральная совокупность) не являются доступными, и оценка «генерального среднего»  $C_o$  проводится по доступной выборке цен меньшего объема  $n < N$  путем расчета «выборочного среднего»  $C_{oq}$  и интервала неопределенности (доверительного интервала) для возможных значений  $C_o$ .

При этом «выборочное среднее»  $C_{oq}$  по  $q$ -той выборке аналогов само является случайной величиной т.к. содержит случайную ошибку  $\eta_q$ , возникающую из-за обработки неполной совокупности цен на рынке:

$$C_{oq} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n C_{oi} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (C_i + \sum_{j=1}^k \Delta_{ij}) + \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \xi_i = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (C_i + \sum_{j=1}^k \Delta_{ij}) + \eta_q$$

В этой связи полученная оценка  $C_{oq}$  рыночной стоимости объекта не может считаться точным значением рыночной стоимости, и последняя может быть указана лишь с точностью до интервала неопределенности, связанного с этой оценкой.

При этом в силу «нормализации» распределения выборочного среднего в условиях реальных распределений цен на рынке ширина интервала неопределенности может быть рассчитана с достаточной степенью надежности, особенно для симметричных распределений цен на рынке<sup>13</sup>.

При наличии на рынке достаточной информации о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому, величину рыночной стоимости объекта можно получить методами многомерного регрессионного анализа, имеющими ряд преимуществ перед другими методами сравнительного подхода. К таким преимуществам, прежде всего, относится возможность в ходе построения многомерной регрессионной модели контролировать ее прогнозные свойства, т.е. способность воспроизводить наблюдаемые на рынке значения цен аналогов, по выборке которых и строится модель.

Методы построения моделей множественной регрессии позволяют провести статистический анализ зависимости случайной величины  $C$ <sup>14</sup>, в роли которой выступает выборочная средняя цена (оценка стоимости) объекта, от значений ценообразующих признаков  $X_i$  (факторов модели), рассматриваемых в классическом подходе как неслучайные величины.

Основной задачей регрессионного анализа является построение математической модели, определяющей аналитическую зависимость регрессионного среднего значения  $C$  от влияющих признаков  $X_i$ , то есть определение параметров  $A_i$  функции  $F(X, A)$ , такой что  $C = F(X, A) + \varepsilon$ , где  $F(X, A)$  определяет вид регрессионной связи,  $\varepsilon$  - случайные отклонения наблюдаемых значений цен от модельных (остатки модели).

Наиболее разработанным теоретически и часто применяемым на практике является метод линейной среднеквадратической регрессии, когда принимается гипотеза об аддитивном характере воздействия ценообразующих признаков, выступающих факторами модели, и линейной форме зависимости от них результирующего признака<sup>15</sup>:

$$C = F(X, A) + \varepsilon = A_0 + A_1 * X_1 + \dots + A_k * X_k + \varepsilon,$$

<sup>13</sup> См, например, Зельдин М.А., Баринов Н.п., Аббасов М.Э. Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности. – Бюллетень RWAY, №211, октябрь 2012, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>

<sup>14</sup> Для упрощения дальнейших математических выкладок нижние индексы в обозначении оцениваемой величины опущены

<sup>15</sup> Такие модели в литературе часто называются собственно линейными или линейными по параметрам и факторам. Аддитивные модели с нелинейными формами зависимости результирующего признака от влияющих факторов сводятся к собственно линейным соответствующей заменой переменных  $z=f(x)$ .

Поиск коэффициентов уравнения  $A_i$  производится из условия минимизации суммы квадратов отклонений  $\epsilon_j$  наблюдаемых цен (арендных ставок)  $C_j$  объектов-аналогов от вычисленных по модели значений  $\hat{C}_j = F(X_j, A)$ ,  $j=1, \dots, n$ , где  $n$  – число объектов-аналогов:

$$\sum_{j=1}^n \epsilon_j^2 = \sum_{j=1}^n (C_j - F(X_j, A))^2 \rightarrow \min_A$$

Эта оптимизационная задача сводится к решению системы линейных уравнений, записываемой в матричном виде<sup>16</sup> как:

$$XA=C,$$

где  $A$  – вектор-столбец коэффициентов модели  $A_i$ ,  $i=0, \dots, k$ ;

$C$  – вектор-столбец наблюдаемых ценовых значений  $C_j$  объектов-аналогов,  $j=1, \dots, n$ ;

$X$  – матрица размерности  $n \times k+1$ , состоящая из значений  $X_{ji}$ , влияющих признаков объектов-аналогов, дополненных единичной строкой.

Тогда коэффициенты  $A_i$  могут быть вычислены как  $A=(X^T X)^{-1} X^T C$ , где:

$$A = \begin{pmatrix} A_0 \\ A_1 \\ \dots \\ A_k \end{pmatrix}; \quad X^T X = \begin{pmatrix} n & \sum_{j=1}^n X_{j1} & \dots & \sum_{j=1}^n X_{jk} \\ \sum_{j=1}^n X_{j1} & \sum_{j=1}^n X_{j1}^2 & \dots & \sum_{j=1}^n X_{j1} X_{jk} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ \sum_{j=1}^n X_{jk} & \sum_{j=1}^n X_{jk} X_{j1} & \dots & \sum_{j=1}^n X_{jk}^2 \end{pmatrix}; \quad X^T C = \begin{pmatrix} \sum_{j=1}^n C_j \\ \sum_{j=1}^n C_j X_{j1} \\ \dots \\ \sum_{j=1}^n C_j X_{jk} \end{pmatrix}$$

Данная система уравнений может быть решена в матричном виде, в том числе, средствами табличного процессора MS Excel.<sup>17</sup>

В результате могут быть получены точечные оценки коэффициентов регрессионного уравнения  $A_i$ , а с их помощью и с учетом значений влияющих переменных для объекта оценки – точечная оценка  $C_{оц}$  его стоимости. Кроме того, при известных параметрах распределения остатков модели<sup>18</sup> может быть получена оценка ширины интервала неопределенности (доверительного интервала) для значения рыночной стоимости объекта.

В качестве показателей качества многомерной регрессионной модели принято рассматривать:

среднюю ошибку аппроксимации

$$\bar{\Delta}_{ош} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{|y_i - \hat{y}_i|}{y_i} \times 100\%$$

позволяющую судить о «прогнозных свойствах» регрессионной модели (т.е. о качестве ее приближения к рыночным данным) по среднему значению модуля разности между наблюдаемым на рынке  $y_i$  и модельным  $\hat{y}_i$  значением искомого результативного признака, отнесенного к наблюдаемому значению.

<sup>16</sup> см., например, Катъшев П.К., Магнус Я.Р., Пересецкий А.А. Эконометрика. Начальный курс - М.: Дело, 2001

<sup>17</sup> см., например, Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1576>

<sup>18</sup> прежде всего, среднеквадратичного отклонения

В эконометрических задачах точность воспроизведения регрессионной моделью рыночных данных считается высокой при средней ошибке аппроксимации 5-7%, средней – при 7-12%, удовлетворительной – 12-15%, неудовлетворительной – свыше 15%<sup>19</sup>.

Кроме того, экстремальные значения ошибок аппроксимации могут свидетельствовать о наличии в выборке ненадлежащих аналогов (выбросов);

- логичность знаков при коэффициентах регрессионного уравнения, т.е. их соответствие экономическим гипотезам о наблюдаемом на рынке характере влияния учитываемых моделью факторов на зависимую переменную. Иными словами, характер изменения (возрастание, уменьшение) зависимой переменной под воздействием изменения (возрастания, уменьшения) каждого из учитываемых моделью факторов должен соответствовать характеру такого изменения, наблюдаемому на рынке;
- соответствие характера (вида функции) влияния каждого фактора на зависимую переменную представлениям, имеющимся на рынке, о характере такого влияния;
- обеспечение случайного характера (т.е. отсутствия какой-либо закономерности) распределения остатков модели относительно значений зависимой переменной. Случайность распределения остатков модели свидетельствует об учете всех существенно влияющих факторов (в т.ч. и тех, значимость которых статистически не подтверждена) и обеспечивает получение моделью несмещенной оценки<sup>20</sup> среднего значения зависимой переменной;
- расчетные значения значимости (вероятности признания данного фактора существенно влияющим на зависимую переменную при отсутствии такого влияния)<sup>21</sup> для каждого из коэффициентов регрессионного уравнения по t-критерию Стьюдента при требуемом уровне значимости  $\alpha$  и числе степеней свободы  $(n-k-1)$ . Для признания фактора значимо влияющим необходимо, чтобы расчетное значение t-критерия для коэффициента уравнения при данном факторе превосходило его критическое значение, а значимость фактора была меньше заданного уровня (обычно – 0,05);
- интервальную оценку значения рыночной стоимости  $C_0$  в виде симметричного относительно точечной оценки  $C_{0q}$  доверительного интервала<sup>22</sup>  $\pm t_{\alpha} \hat{s} \sqrt{X_0^T (X^T X)^{-1} X_0}$  При расчете ширины интервала учитывается значение стандартного отклонения (СКО) регрессионного среднего<sup>23</sup>  $\hat{s}$  и поправка на малость выборки  $t_{\alpha}$  – значение t-статистики Стьюдента<sup>24</sup> для требуемого уровня значимости  $\alpha$  и числа степеней свободы  $(n-k-1)$ . Подкоренное выражение характеризует положение объекта оценки относительно «центра группирования» параметров объектов-аналогов обрабатываемой выборки. Ширина доверительного интервала очерчивает «интервал неопределенности» оценки рыночной стоимости методом регрессионного анализа, т.к. не имеется возможности уточнить положение значения рыночной стоимости внутри этого интервала<sup>25</sup>;
- скорректированный на число степеней свободы коэффициент детерминации  $R^2$ , позволяющий судить о том, какой процент дисперсии известных рыночных данных объясняется дисперсией факторов, включенных в регрессионную модель, и позволяющий сравнивать модели с различным составом факторов и различными функциональными связями их с зависимой переменной;
- расчетное значение F-критерия Фишера, которое позволяет оценить уровень значимости уравнения в целом, т.е. указать доверительную вероятность принятия утверждения о том, что хотя бы один из включенных в модель факторов действительно является влияющим. По другому, что регрессионная

<sup>19</sup> см., например, Эконометрика: учебник / Под ред. И.И. Елисеевой. – М.: Финансы и статистика, 2001. – 344 с.

<sup>20</sup> См., например, Демиденко Е.З. Линейная и нелинейная регрессии. - М.: Финансы и статистика, 1981, (с.92-97)

<sup>21</sup> «p-value» в инструменте РЕГРЕССИЯ электронных таблиц MS Excel

<sup>22</sup> Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000, (стр. 116).

<sup>23</sup> Может быть получена в среде MS Excel с помощью функции ЛИНЕЙН или инструмента РЕГРЕССИЯ пакета АНАЛИЗ ДАННЫХ

<sup>24</sup> Значение t-статистики можно определить с помощью встроенной функции MS Excel СТЬЮДРАСПОБР (вероятность = 0,05, степени свободы = объем выборки минус число независимых переменных и минус единица).

<sup>25</sup> В качестве допустимой величины доверительного интервала в задачах индивидуальной оценки может быть принят широко распространенный в оценочной среде показатель «достижимой точности оценки»  $\pm 10-20\%$  от значения точечной оценки рыночной стоимости объекта.

модель предсказывает среднюю цену для объекта оценки лучше, чем среднее арифметическое цен объектов-аналогов<sup>26</sup>.

Требованиям решаемой прикладной задачи к характеристикам качества могут удовлетворять несколько регрессионных моделей с различными функциями связи результирующего и влияющих признаков. Поэтому при выборе модели предпочтение отдадут той из них, которая обеспечивает получение несмещенной оценки регрессионного среднего, обладает более узким доверительным интервалом для нее или меньшей ошибкой аппроксимации при обеспечении требуемого уровня значимости большинства учтенных моделью факторов.

В условиях малой выборки требуемые показатели качества регрессионной модели достигаются путем повышения однородности выборки объектов-аналогов<sup>27</sup>. Повышение однородности выборки проводится с целью снижения размерности (количества учитываемых факторов) регрессионной модели. Это обеспечивается путем подбора близких аналогов с тем, чтобы исключить из модели те факторы, значения которых не различаются или их вариации незначительны и не оказывают существенного влияния на вариацию цен объектов выборки.

Снижение размерности модели позволяет получать обоснованные статистические оценки при относительно небольшом объеме выборки – порядка  $2^{*(k+1)}-2^{*(k+2)}$  аналогов, где  $k$  – число учитываемых моделью влияющих признаков (факторов модели). Для часто встречающихся в практике оценки недвижимости моделей с тремя-пятью варьируемыми ценообразующими признаками, статистически обоснованные результаты моделирования (при  $R^2 \geq 0,8$ ) могут быть получены при объеме выборки порядка 8-12 аналогов<sup>28</sup>.

Ряд влияющих на цену объекта недвижимости признаков трудно измеряется количественно, поэтому для составления уравнений множественной регрессии часто используются методы их оцифровки (кодировки). Система кодировок ценообразующих факторов выбирается оценщиком исходя из экономических гипотез относительно вида зависимостей (как правило – нелинейных) результирующей переменной от ценообразующих факторов, и в значительной степени определяет качество полученной модели.

Система кодировок, обеспечивающая наилучшее удовлетворение предъявляемым к модели требованиям, может быть найдена оценщиком методом «проб и ошибок». На практике, однако, поиск такой системы кодировок может быть существенно ускорен с помощью оптимизационных процедур<sup>29</sup>, позволяющих «линеаризовать» исходные нелинейные зависимости<sup>30</sup>. Обязательным признаком корректности регрессионной модели в этом случае выступает адекватность вида нелинейных зависимостей результирующей переменной (цены, арендной ставки и т.п.), учитываемых в модели и наблюдаемых на рынке. Необходимо помнить при этом, что конкретные параметры зависимости цены от того или иного фактора могут изменяться от выборки к выборке аналогов, поэтому контролируется лишь «общий вид» зависимости.

Объективным критерием адекватности модели может служить набор описанных выше показателей ее качества<sup>31</sup>. Если модель удовлетворяет требованиям к ее прогнозным свойствам (ошибке аппроксимации и ширине доверительного интервала), предъявляемым со стороны решаемой прикладной задачи, и при этом обеспечены условия несмещенности точечной оценки моделируемой переменной, результат, полученный с помощью такой модели, считается статистически обоснованным.

Таким образом, решение задачи оценки недвижимости путем построения многомерной регрессионной модели содержит следующие последовательные шаги:

<sup>26</sup> Последние два показателя в многомерной регрессионной модели при выполнении требований к статистической значимости каждого из учтенных моделью факторов носят второстепенный характер, т.к. требования к ним выполняются автоматически. Тем не менее, эти показатели удобно контролировать при отладке модели.

<sup>27</sup> Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа // Вопросы оценки. 2002. №1, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1578>.

<sup>28</sup> Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом // Вопросы оценки. 2003. №1, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1577>.

<sup>29</sup> См., например, Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости // Вопросы оценки, 2004. №2 <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1575>; а также

Баринов Н., Зельдин М., Ситников Н. Линеаризация нелинейных связей в регрессионной модели или еще раз об оцифровке влияющих переменных // Материалы IV Поволжской научно-практической конференции «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», г. Нижний Новгород, 31.03-01.04.2011 г. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3605>

<sup>30</sup> Т.е. произвести замену переменных  $z=f(x)$  путем табличного задания функций и свести зависимости от  $z$  к линейным

<sup>31</sup> К сожалению, не существует единственного критерия, позволяющего количественно оценить качество модели

- анализ сегмента рынка, на котором позиционируется оцениваемый объект, и формирование однородной (по набору ценообразующих признаков и зависимостям от них) выборки объектов-аналогов с известными рыночными ценами сделок (или предложений к ним);
- анализ полученной выборки объектов сравнения (включая объект оценки) по составу и уровням ценообразующих признаков, отбор существенно влияющих признаков, т.е. тех, вариации которых могут объяснить вариацию цен (арендных ставок) аналогов в выборке, предварительная оцифровка (кодировка) признаков для учета их в регрессионной модели;
- построение модели (моделей) зависимости средней цены (арендной ставки) от влияющих признаков, общих для всех объектов сравнения, методами многомерного регрессионного анализа. На этом этапе одновременно решаются две задачи: спецификации модели, т.е. определения состава включенных в модель факторов, вида и параметров влияющих зависимостей по каждому из них, и калибровки модели – численное определение коэффициентов модели и показателей ее качества. Если строится несколько моделей – выбор итоговой регрессионной модели;
- расчет прогнозного значения зависимой переменной (рыночной стоимости, рыночной арендной платы и т.п.) для оцениваемого объекта и интервала неопределенности (возможных значений) полученной оценки как регрессионного среднего значения по рынку.

### **Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым.

С целью выявления аналогов объекта оценки был проанализирован рынок предложений по продаже АЗС. При подборе объектов-аналогов Оценщики проанализировали различные информационно-аналитические издания и серверы недвижимости Ярославской области. Также Оценщики рассмотрели предложения о продаже сопоставимых объектов в соседних регионах, расположенные вблизи крупных транспортных шоссе. По мнению Оценщиков, в расчете может быть использована информация о таких объектах ввиду того, что влияние расположения АЗС вблизи шоссе, проходящего через соседние с Ярославской областью регионами, достаточно велико.

В качестве единицы сравнения, в соответствии со сложившейся практикой, была выбрана стоимость 1 объекта с учетом НДС.

#### *Построение регрессионной модели*

В результате анализа рынка предложений объектов, аналогичных оцениваемому, были отобраны объекты недвижимости наиболее близкие к объекту оценки по качественным и количественным характеристикам. Краткое описание объектов-аналогов, составленное на основании информации из листингов и консультациями с представителями продавца, представлено в таблице.

**Таблица 7.1 Краткая характеристика объектов-аналогов**

№п/п	Адрес объекта	Характеристика местоположения	Расположение относительно транспортных магистралей	Характеристика транспортной магистрали	Площадь земельного участка, кв. м	Права на земельный участок	Площадь улучшений	Наличие дополнительных услуг (магазин/кафе)
1	Московская обл., ГО Клин, 99-й км (правая сторона). Ленинградского ш. (трасса М-10), вблизи дер. Селевино, 81 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	вне населенного пункта	99 км (правая сторона) а/дорога Москва-СПб	шоссе	5000	Право собственности	162	Есть
2	Московская обл., ГО Клин, 103-й км. Ленинградского ш. (трасса М-10), вблизи с. Спас-Заулок, 84 км. от МКАД по Ленинградскому ш.	вне населенного пункта	103-й км. Ленинградского ш. (трасса М-10), вблизи с. Спас-Заулок, 84 км. от МКАД по Ленинградскому ш.	шоссе	5000	Право собственности	162	Есть
3	Московская обл., Коломенский ГО, село Коробчево, 98 км. от МКАД по Новорязанскому шоссе (АЗС № 12)	прочий населенный пункт	98 км. от МКАД по Новорязанскому шоссе	шоссе	3600	Аренда на 49 лет	30	Есть
4	Московская область, Зарайский район, вблизи пос. Зарайский	вне населенного пункта	автомобильная дорога местного значения	автомобильная дорога местного значения	4550	Право собственности	117	Есть
5	МО, ГО Чехов, вблизи д. Перхурово, 77-й км. Симферопольского ш., 56 км. от МКАД	вне населенного пункта	77-й км. Симферопольского ш., 56 км. от МКАД	шоссе	3000	Аренда на 49 лет	16	Есть
6	Россия, Московская область, городской округ Чехов, село Новосёлки, Симферопольское шоссе, 73-й километр, АЗС Магnum Ойл, слева	прочий населенный пункт	73-й км. Симферопольского ш., 51 км. от МКАД	шоссе	3320	Право собственности	100	Есть
7	Ивановская область, Ивановский район, 0,5 км западнее д. Крутово	вне населенного пункта	6 км от г.Иваново, а автомобильной дороге (въезд и выезд непосредственно с федеральной трассы) А113 Иваново-Владимир, с высоким трафиком движения	шоссе	5100	Право собственности	161	Есть
8	Московская область, Дубна	городской округ	115 км. по Дмитровскому шоссе	шоссе	2597,5	Право собственности	170	Есть
9	Московская область, Химки, Шереметьево, квартал Клязьма, д2в	городской округ	в 10км от МКАД на пересечении транспортных потоков Шереметьево - Ленинградка - Дмитровка - Лобня	шоссе	4056	Аренда на 49 лет	469	Есть
10	МО, Пушкинский р-н, г.Ивантеевка, ул. Кирова	прочий населенный пункт	автомобильная дорога местного значения	автомобильная дорога местного значения	931	Право собственности	16	Есть
11	Тульская область, Венёвский район, село Мартмяново, М-4 Дон, 137-й километр, АЗС, слева	вне населенного пункта	в 137 км. от Москвы на автомагистрали М4 ДОН (левая сторона)	шоссе	3625	Право собственности	221	Есть
12	Московская область, Дмитров	городской округ	на первой линии Дмитровского шоссе А-104 в Московской области	шоссе	3000	Право собственности	103	Есть
13	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня Анциферово, Р-106, АЗС Дорсервис-2	прочий населенный пункт	автомобильная дорога местного значения	автомобильная дорога местного значения	2750	Право собственности	270	Есть
14	Московская область, Яхрома	городской округ	на Федеральной трассе А104 Москва - Дубна, 48 км от МКАД	шоссе	3135	Право собственности	90	Есть
15	Московская область, Ивантеевка	прочий населенный пункт	Россия, Московская область, Ивантеевка, Заводская улица	автомобильная дорога местного значения	1146	Право собственности	400	Есть



№п/п	Адрес объекта	Кол-во топливных резервуаров	Объем топливных резервуаров, куб. м	Кол-во ТРК	Количество пистолетов	Характеристика состояния	Расположение на карте <sup>32</sup>	Цена предложения с НДС, руб.	Источник информации
	Спас-Заулок, 84 км. от МКАД по Ленинградскому ш.						d"%2C"attr_values"%3A%5B"5839016188"%5D%7D%5D%7D&sl=36.639602%2C56.444492&sspn=0.245476%2C0.080818&display-text=ТрансА3С&ol=biz&oid=1394875369&sctx=ZAAAАgBEAAАkАoSCc6RrvymUUJAERnY%2BIYhN0xAehJMF7%2B%2F79rrz8RCXbUp26yID8iBAABAgQoCjAAOOf876IY4OeIE0CggZIAVWamZk%2BWABqAnJ1cAcDaeXRuD2gAQCoAQa%3D		
3	Московская обл., Коломенский ГО, село Коробчеево, 98 км. от МКАД по Новорязанскому шоссе (АЗС № 12)	5	25	4	н/д	работоспособное	https://yandex.ru/maps/?clid=9403&ll=38.883256%2C55.093223&z=14&mode=search&masstransit%5BstopId%5D=station__lh_9602209&text=A3C%20Lik&sl=38.883256%2C55.093223&sspn=0.122738%2C0.041841&ol=biz&oid=166602111740&sctx=ZAAAАgBEAAАkАoSCS2g5bMbcUNAEdb8nZYi0tAEhJ%2FCkHAMBfz8Rn3DSpQxIzT8iBAABAgQoCjAAOOnF667iLzCEECdggZIAVWamZk%2BWABqAnJ1cAcDaeXRuD2gAQCoAQa%3D	15 000 000	https://rosreal.ru/kolomna/kommercheskaja/383646
4	Московская область, Зарайский район, вблизи пос. Зарайский	3	75	2	8	хорошее		12 800 000	https://rosreal.ru/zarajsk/kommercheskaja/382960
5	МО, ГО Чехов, вблизи д. Перхурово, 77-й км. Симферопольского ш., 56 км. от МКАД	3	75	4	н/д	работоспособное	https://yandex.ru/maps/?clid=9403&ll=37.570365%2C55.068016&z=13&mode=poi&poi%5Buri%5D=ymapsbm1%3A%2F%2F0rg%3Foid%3D146821183662&poi%5Bpoint%5D=37.580538%2C55.085809	15 000 000	https://rosreal.ru/chehov/kommercheskaja/383622
6	Россия, Московская область, городской округ Чехов, село Новосёлки, Симферопольское шоссе, 73-й километр, АЗС Магнум Ойл, слева	н/д	н/д	4	н/д	работоспособное	https://yandex.ru/maps/?clid=9403&ll=37.559611%2C55.127787&z=16&mode=poi&poi%5Buri%5D=ymapsbm1%3A%2F%2F0rg%3Foid%3D63019049398&poi%5Bpoint%5D=37.569938%2C55.127377	25 000 000	https://rosreal.ru/chehov/kommercheskaja/383616
7	Ивановская область, Ивановский район, 0,5 км западнее д. Крутово	5	320	4	20	хорошее	https://yandex.ru/maps/?clid=9403&ll=40.936704%2C56.897773&z=16&mode=poi&poi%5Buri%5D=ymapsbm1%3A%2F%2F0rg%3Foid%3D1765376941&poi%5Bpoint%5D=40.934544%2C56.900108	35 000 000	https://www.avito.ru/ivanovo/gotoviy_biznes/azs_s_magazinom_prodaetsya_deystvuyuschaya_715296964
8	Московская область, Дубна	4	200	2	6	хорошее	https://yandex.ru/maps/215/dubna/?clid=9403&ll=37.216283%2C56.742937&z=14&mode=search&text=азс&sl=37.216283%2C56.742937&sspn=0.122738%2C0.040090&sctx=ZAAAАgBEAAАkАoSCSkYIX52lkJAEWHhA7%2B2WkxAehJJsGD0%2F79rvz8RQZO%2BiHmLpD8iBAABAgQoCjAAONi%2BYe6g6WGLkDXAUgBVZqZmT5YAGoCcnVwAJ0B7FG4PaABAkGbaAA%3D%3D&ol=biz&oid=1212802145&masstransit%5BstopId%5D=station__lh_9602209	45 000 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_dubna/gotoviy_biznes/avtozapravochnyy_kompleksazk_170_m_1642493793
9	Московская область, Химки, Шереметьево, квартал Клязьма, д2в	2	100	3	н/д	хорошее	https://yandex.ru/maps/?clid=9403&ll=37.425692%2C55.964460&z=13&mode=search&text=азс%20тнк&sl=37.425692%2C55.964460&sspn=0.245476%2C0.081841&ol=biz&oid=1724282760&sctx=ZAAAАgBEAAАkАoSCcERL4quUJAESwWlqp6%2B0tAEhJL1kqAMBrijz8RTrxBx3fzdD8iBAABAgQoCjAAOKWJ8srspnSj2wFhIRIAVWamZk%2BWABqAnJ1cAcDaeXRuD2gAQCoAQa%3D	63 000 000	https://www.avito.ru/himki/gotoviy_biznes/azs_avtomoyka_kafe_500_m_1009687835
10	МО, Пушкинский р-н, г.Ивантеевка, ул. Кирова	6	н/д	2	12	хорошее	https://yandex.ru/maps/21623/ivanteevka/?clid=9403&ll=37.934073%2C55.973397&z=18&mode=whatshere&text=азс%20тнк&sl=37.934073%2C55.973397&sspn=0.007671%2C0.002557&ol=biz&oid=1068612310&sctx=ZAAAАgBEAAАkАoSceLqW0Eu9EJAEQByX1oWBkxAehJJsGD0%2F79rzz8RIFCe3ntD8iBAABAgQoCjAAOaoaklMcmChQE3qAFIAVWamZk%2BWAFqAnJ1cAcDaeXRuD2gAQCoAQa%3D&whatshere%5Bpoint%5D=37.933639%2C55.973060&whatshere%5Bzoom%5D=18	25 000 000	https://www.avito.ru/pushkino/gotoviy_biznes/deystvuyuschaya_azs_989255776

№п/п	Адрес объекта	Кол-во топливных резервуаров	Объем топливных резервуаров, куб. м	Кол-во ТРК	Количество пистолетов	Характеристика состояния	Расположение на карте <sup>32</sup>	Цена предложения с НДС, руб.	Источник информации
11	Тульская область, Венёвский район, село Мартемьяново, М-4 Дон, 137-й километр, АЗС, слева	4	125	3	4	работоспособное	<a href="https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=38.174065%2C54.651738&amp;z=15&amp;mode=search&amp;text=aac&amp;sl=38.174065%2C54.651738&amp;ssp=0.061369%2C0.021152&amp;ol=biz&amp;oid=223797613927&amp;scx=ZAAAAgBEAAaKAOsCsoVUmVSFkNAEQUtyaaBUeIAEhJsgDo%2F79rvz8RLKD96e%2BrpT8iBAABAgQoCjAAOP6u1%2BfhsqjNMEIhQZIAVWamZk%2BWABqAnJ1cAcDAexRuD2gAQCoAQA%3D">https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=38.174065%2C54.651738&amp;z=15&amp;mode=search&amp;text=aac&amp;sl=38.174065%2C54.651738&amp;ssp=0.061369%2C0.021152&amp;ol=biz&amp;oid=223797613927&amp;scx=ZAAAAgBEAAaKAOsCsoVUmVSFkNAEQUtyaaBUeIAEhJsgDo%2F79rvz8RLKD96e%2BrpT8iBAABAgQoCjAAOP6u1%2BfhsqjNMEIhQZIAVWamZk%2BWABqAnJ1cAcDAexRuD2gAQCoAQA%3D</a>	18 000 000	<a href="https://www.avito.ru/kashira/gotiviy_biznes/prodaetsya_deystviyuschaya_azs_v_137_km_ot_moskvy_1244419122">https://www.avito.ru/kashira/gotiviy_biznes/prodaetsya_deystviyuschaya_azs_v_137_km_ot_moskvy_1244419122</a>
12	Московская область, Дмитров	4	125	4	н/д	работоспособное	<a href="https://yandex.ru/maps/20735/yahroma/?clid=9403&amp;ll=37.514258%2C56.281927&amp;z=14&amp;mode=search&amp;text=aac&amp;sl=37.514258%2C56.281927&amp;ssp=0.122738%2C0.040583&amp;scx=ZAAAAgBEAAaKAOsCWrCclsNwUJAEX51j0uGLUxAehJsgDo%2F79rzz8RG4xCiNG8D8iBAABAgQoCjAAOKagj6rD4L%2FC0gFA%2F6EBSAFVmpmZPIgAagJydXAAAnQHsUbg9oAEaQAEA&amp;ol=biz&amp;oid=57455256729">https://yandex.ru/maps/20735/yahroma/?clid=9403&amp;ll=37.514258%2C56.281927&amp;z=14&amp;mode=search&amp;text=aac&amp;sl=37.514258%2C56.281927&amp;ssp=0.122738%2C0.040583&amp;scx=ZAAAAgBEAAaKAOsCWrCclsNwUJAEX51j0uGLUxAehJsgDo%2F79rzz8RG4xCiNG8D8iBAABAgQoCjAAOKagj6rD4L%2FC0gFA%2F6EBSAFVmpmZPIgAagJydXAAAnQHsUbg9oAEaQAEA&amp;ol=biz&amp;oid=57455256729</a>	30 000 000	<a href="https://www.avito.ru/dmitrov/gotiviy_biznes/azs_magazinom_1218022012">https://www.avito.ru/dmitrov/gotiviy_biznes/azs_magazinom_1218022012</a>
13	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня Анциферово, Р-106, АЗС Дорсервис-2	н/д	н/д	3	7	Не работает	<a href="https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=38.761935%2C55.529056&amp;z=13&amp;mode=search&amp;ol=biz&amp;oid=1735519403">https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=38.761935%2C55.529056&amp;z=13&amp;mode=search&amp;ol=biz&amp;oid=1735519403</a>	10 383 766	<a href="https://www.avito.ru/serebryanye_prudy/gotiviy_biznes/prodaetsya_azs_270_m_1607737166">https://www.avito.ru/serebryanye_prudy/gotiviy_biznes/prodaetsya_azs_270_m_1607737166</a>
14	Московская область, Яхрома	4	125	н/д	н/д	работоспособное	<a href="https://yandex.ru/maps/20735/yahroma/?clid=9403&amp;ll=37.514258%2C56.281927&amp;z=14&amp;mode=search&amp;text=aac&amp;sl=37.514258%2C56.281927&amp;ssp=0.122738%2C0.040583&amp;scx=ZAAAAgBEAAaKAOsCWrCclsNwUJAEX51j0uGLUxAehJsgDo%2F79rzz8RG4xCiNG8D8iBAABAgQoCjAAOKagj6rD4L%2FC0gFA%2F6EBSAFVmpmZPIgAagJydXAAAnQHsUbg9oAEaQAEA&amp;ol=biz&amp;oid=57455256729">https://yandex.ru/maps/20735/yahroma/?clid=9403&amp;ll=37.514258%2C56.281927&amp;z=14&amp;mode=search&amp;text=aac&amp;sl=37.514258%2C56.281927&amp;ssp=0.122738%2C0.040583&amp;scx=ZAAAAgBEAAaKAOsCWrCclsNwUJAEX51j0uGLUxAehJsgDo%2F79rzz8RG4xCiNG8D8iBAABAgQoCjAAOKagj6rD4L%2FC0gFA%2F6EBSAFVmpmZPIgAagJydXAAAnQHsUbg9oAEaQAEA&amp;ol=biz&amp;oid=57455256729</a>	27 600 000	<a href="https://www.avito.ru/yahroma/gotiviy_biznes/azs_avto_zapravochnaya_sstantsiya_1242099108">https://www.avito.ru/yahroma/gotiviy_biznes/azs_avto_zapravochnaya_sstantsiya_1242099108</a>
15	Московская область, Ивантеевка	4	60	4	7	хорошее	<a href="https://yandex.ru/maps/21623/ivanteevka/?clid=9403&amp;ll=37.895188%2C55.973753&amp;z=15&amp;mode=search&amp;text=asc%20андрона&amp;sl=37.922146%2C55.974181&amp;ssp=0.122738%2C0.040910&amp;ol=biz&amp;oid=1526942793">https://yandex.ru/maps/21623/ivanteevka/?clid=9403&amp;ll=37.895188%2C55.973753&amp;z=15&amp;mode=search&amp;text=asc%20андрона&amp;sl=37.922146%2C55.974181&amp;ssp=0.122738%2C0.040910&amp;ol=biz&amp;oid=1526942793</a>	27 000 000	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_ivanteevka/gotiviy_biznes/azs_400_m_na_uchastke_115_sotok_1627786917">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_ivanteevka/gotiviy_biznes/azs_400_m_na_uchastke_115_sotok_1627786917</a>
16	Наро-Фоминск, ул. Московская, д.3д	н/д	н/д	3	н/д	Не работает	<a href="https://yandex.ru/maps/10741/narofominsk/?clid=9403&amp;ll=36.758801%2C55.380171&amp;z=17&amp;mode=poi&amp;poi%5Buri%5D=ymapsbm1%3A%2F%2F0rg%3Foid%3D119141060539&amp;poi%5Bpoint%5D=36.761724%2C55.380226">https://yandex.ru/maps/10741/narofominsk/?clid=9403&amp;ll=36.758801%2C55.380171&amp;z=17&amp;mode=poi&amp;poi%5Buri%5D=ymapsbm1%3A%2F%2F0rg%3Foid%3D119141060539&amp;poi%5Bpoint%5D=36.761724%2C55.380226</a>	5 500 000	<a href="https://www.avito.ru/narofominsk/gotiviy_biznes/azs_prodam_azs_uchastok_pod_azs_moyku_sto_844506188">https://www.avito.ru/narofominsk/gotiviy_biznes/azs_prodam_azs_uchastok_pod_azs_moyku_sto_844506188</a>
17	Владимирская область, на а/д М-7 волга 246 км слева	5	300	3	н/д	работоспособное	<a href="https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=37.610737%2C56.343211&amp;z=13&amp;mode=search&amp;text=aac&amp;sl=37.610737%2C56.343211&amp;ssp=0.082912%2C0.078270&amp;ol=biz&amp;oid=181874566373&amp;scx=ZAAAAgBEAAaKAOsCcpjOGQku0JAEUfaGejSLkxAehJvwwAEAMA5dT8RnNQNEW4GdD8iBAABAgQoCjAAOPPo2Lma0bqiuwFAIoGSAFVmpmZPIgAagJydXAAAnQHsUbg9oAEaQAEA">https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=37.610737%2C56.343211&amp;z=13&amp;mode=search&amp;text=aac&amp;sl=37.610737%2C56.343211&amp;ssp=0.082912%2C0.078270&amp;ol=biz&amp;oid=181874566373&amp;scx=ZAAAAgBEAAaKAOsCcpjOGQku0JAEUfaGejSLkxAehJvwwAEAMA5dT8RnNQNEW4GdD8iBAABAgQoCjAAOPPo2Lma0bqiuwFAIoGSAFVmpmZPIgAagJydXAAAnQHsUbg9oAEaQAEA</a>	22 000 000	<a href="https://www.avito.ru/vladimir/gotiviy_biznes/azs_na_ad_m_7_volga_246_km_sleva_1144707303">https://www.avito.ru/vladimir/gotiviy_biznes/azs_na_ad_m_7_volga_246_km_sleva_1144707303</a>
18	Владимирская область, Собинский район, Ворша, 160 км ФАД-7 "Волга-1"	5	235	7	н/д	хорошее	<a href="https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=40.060649%2C56.044387&amp;z=17&amp;mode=poi&amp;ol=biz&amp;oid=151935165423&amp;poi%5Buri%5D=ymapsbm1%3A%2F%2F0rg%3Foid%3D151935165423&amp;poi%5Bpoint%5D=40.060648%2C56.044387">https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=40.060649%2C56.044387&amp;z=17&amp;mode=poi&amp;ol=biz&amp;oid=151935165423&amp;poi%5Buri%5D=ymapsbm1%3A%2F%2F0rg%3Foid%3D151935165423&amp;poi%5Bpoint%5D=40.060648%2C56.044387</a>	20 000 000	<a href="https://www.avito.ru/vladimir/gotiviy_biznes/prodaetsya_vladimirskoy_oblasti_ot_sobstvennika_1219059322">https://www.avito.ru/vladimir/gotiviy_biznes/prodaetsya_vladimirskoy_oblasti_ot_sobstvennika_1219059322</a>
19	Владимирская область, пгт Ставрово, ул. Механизаторов, 11	4	66	2	н/д	работоспособное	<a href="https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=39.999037%2C56.133958&amp;z=15&amp;mode=search&amp;poi%5Buri%5D=ymapsbm1%3A%2F%2F0rg%3Foid%3D151935165423&amp;poi%5Bpoint%5D=40.060648%2C56.044387&amp;sat%2Cskl&amp;ol=biz&amp;oid=185873068623">https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=39.999037%2C56.133958&amp;z=15&amp;mode=search&amp;poi%5Buri%5D=ymapsbm1%3A%2F%2F0rg%3Foid%3D151935165423&amp;poi%5Bpoint%5D=40.060648%2C56.044387&amp;sat%2Cskl&amp;ol=biz&amp;oid=185873068623</a>	11 000 000	<a href="https://www.avito.ru/stavrovo/gotiviy_biznes/azs_na_trasse_vladimir_aleksandrova_1480578822">https://www.avito.ru/stavrovo/gotiviy_biznes/azs_na_trasse_vladimir_aleksandrova_1480578822</a>

№п/п	Адрес объекта	Кол-во топливных резервуаров	Объем топливных резервуаров, куб. м	Кол-во ТРК	Количество пистолетов	Характеристика состояния	Расположение на карте <sup>32</sup>	Цена предложения с НДС, руб.	Источник информации
20	Владимирская область, с. Малышево, Советская ул., 129	4	136	4	н/д	хорошее	<a href="https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=41.524399%2C55.723171&amp;z=17&amp;mode=search&amp;lat=sat%2Cskl&amp;ol=biz&amp;oid=177626065455">https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=41.524399%2C55.723171&amp;z=17&amp;mode=search&amp;lat=sat%2Cskl&amp;ol=biz&amp;oid=177626065455</a>	25 000 000	<a href="https://www.avito.ru/mur-om/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_vladimir-murom_1091500122">https://www.avito.ru/mur-om/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_vladimir-murom_1091500122</a>
21	Россия, Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, деревня Плотица	4	120	3	н/д	хорошее	<a href="https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=39.817070%2C57.332150&amp;z=17&amp;mode=search&amp;lat=sat%2Cskl&amp;ol=biz&amp;oid=101101175063">https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=39.817070%2C57.332150&amp;z=17&amp;mode=search&amp;lat=sat%2Cskl&amp;ol=biz&amp;oid=101101175063</a>	10 000 000	<a href="https://www.avito.ru/gavr-illov-yam/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_ivanovo-yaroslavl_1612416624">https://www.avito.ru/gavr-illov-yam/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_ivanovo-yaroslavl_1612416624</a>
22	Владимирская область, г. Киржач, ул. Шелковиков, 32	5	225	4	н/д	хорошее	<a href="https://yandex.ru/maps/10663/kirzachi/?clid=9403&amp;ll=38.850483%2C56.135519&amp;z=17&amp;mode=search&amp;lat=sat%2Cskl&amp;ol=biz&amp;oid=1804086548">https://yandex.ru/maps/10663/kirzachi/?clid=9403&amp;ll=38.850483%2C56.135519&amp;z=17&amp;mode=search&amp;lat=sat%2Cskl&amp;ol=biz&amp;oid=1804086548</a>	15 999 000	<a href="https://www.avito.ru/kirzhach/gotoviy_biznes/azs_2672_m_1225222100">https://www.avito.ru/kirzhach/gotoviy_biznes/azs_2672_m_1225222100</a>
23	Ивановская область, д. Крутово	4	175	4	20	хорошее	<a href="https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=40.955971%2C56.882274&amp;z=13&amp;mode=search&amp;lat=sat%2Cskl&amp;display-text=Plus&amp;text=%7B" text"%3a"plus"%2c"what"%3a%5b%7b"attr_name"%3a"chain_id"%2c"attr_values"%3a%5b"62633889321"%5d%7d%5d%7d&amp;sl="40.955971%2C56.882274&amp;sspn=0.082912%2C0.077156&amp;ol=biz&amp;oid=1765376941&amp;sctx=ZAAAAgBEAAkAoSCYDTP7FjIERAESMWMewwd0xAehLjy80BAMA5tT8RUa6%2B9NW5s" z8ibaabagqobtabolcj8hp9f727wfav1niavwamzk%2bwabqanj1cacdaexrud2gaqcoaqa%3d"="">https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=40.955971%2C56.882274&amp;z=13&amp;mode=search&amp;lat=sat%2Cskl&amp;display-text=Plus&amp;text=%7B"text"%3A"Plus"%2C"what"%3A%5B%7B"attr_name"%3A"chain_id"%2C"attr_values"%3A%5B"62633889321"%5D%7D%5D%7D&amp;sl=40.955971%2C56.882274&amp;sspn=0.082912%2C0.077156&amp;ol=biz&amp;oid=1765376941&amp;sctx=ZAAAAgBEAAkAoSCYDTP7FjIERAESMWMewwd0xAehLjy80BAMA5tT8RUa6%2B9NW5s z8iBAABAgQoBTABOLCj8HP9f727wFAv1NIAVWamZk%2BWABqAnJ1cAcDAexRuD2gAQCoAQa%3D</a>	35 000 000	<a href="https://www.avito.ru/ivan-ovo/gotoviy_biznes/azs_magazinom_prodaetsya_deystvuyuschaya_715296964">https://www.avito.ru/ivan-ovo/gotoviy_biznes/azs_magazinom_prodaetsya_deystvuyuschaya_715296964</a>
24	Ивановская область, г. Иваново, Лежневская ул., 160А	4	104	5	н/д	хорошее	<a href="https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=40.988315%2C56.942812&amp;z=13&amp;mode=search&amp;lat=sat%2Cskl&amp;text=aac%20ivoil&amp;sl=40.988315%2C56.942812&amp;sspn=0.082912%2C0.077030&amp;ol=biz&amp;oid=1757694993&amp;sctx=ZAAAAgBEAAkAoSCQ5TqOTf0RAEXbtz4ZgUxAehLjK00HAMA51T8RhKQ%2B7VGv0z8iBAABAgQoBTABOJPUvblt1%2FKsSUC%2FU0gBVzqZmT5YAGoCcnVwAJ0B7FG4PaABAKgBAA%3D%3D">https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=40.988315%2C56.942812&amp;z=13&amp;mode=search&amp;lat=sat%2Cskl&amp;text=aac%20ivoil&amp;sl=40.988315%2C56.942812&amp;sspn=0.082912%2C0.077030&amp;ol=biz&amp;oid=1757694993&amp;sctx=ZAAAAgBEAAkAoSCQ5TqOTf0RAEXbtz4ZgUxAehLjK00HAMA51T8RhKQ%2B7VGv0z8iBAABAgQoBTABOJPUvblt1%2FKsSUC%2FU0gBVzqZmT5YAGoCcnVwAJ0B7FG4PaABAKgBAA%3D%3D</a>	20 000 000	<a href="https://www.avito.ru/ivan-ovo/gotoviy_biznes/azs_na_vezde_v_ivanovo_1533512916">https://www.avito.ru/ivan-ovo/gotoviy_biznes/azs_na_vezde_v_ivanovo_1533512916</a>
25	Россия, Ивановская область, Тейковский район, деревня Синяя Осока	4	73	4	н/д	работоспособное	<a href="https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=40.664083%2C56.715534&amp;z=17&amp;mode=search&amp;lat=sat%2Cskl&amp;ol=biz&amp;oid=135937767509">https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=40.664083%2C56.715534&amp;z=17&amp;mode=search&amp;lat=sat%2Cskl&amp;ol=biz&amp;oid=135937767509</a>	15 000 000	<a href="https://www.avito.ru/ivan-ovo/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_vladimir-ivanovo_1599550254">https://www.avito.ru/ivan-ovo/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_vladimir-ivanovo_1599550254</a>
26	Россия, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, деревня Поддубки	4	200	8	н/д	работоспособное	<a href="https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=37.610737%2C56.343211&amp;z=13&amp;mode=search&amp;text=aac&amp;sl=37.610737%2C56.343211&amp;sspn=0.082912%2C0.078270&amp;ol=biz&amp;oid=181874566373&amp;sctx=ZAAAAgBEAAkAoSCcpjOGQku0JAEUfaGejSLkxAehLjvwAEAMA5dT8RnNQNEW4GdD8iBAABAgQoCjAAOPPo2Lma0bqiuwFAlolGSAFVmpmZPlgAagJydxAAAnQHsUbg9oAEaQAEa">https://yandex.ru/maps/?clid=9403&amp;ll=37.610737%2C56.343211&amp;z=13&amp;mode=search&amp;text=aac&amp;sl=37.610737%2C56.343211&amp;sspn=0.082912%2C0.078270&amp;ol=biz&amp;oid=181874566373&amp;sctx=ZAAAAgBEAAkAoSCcpjOGQku0JAEUfaGejSLkxAehLjvwAEAMA5dT8RnNQNEW4GdD8iBAABAgQoCjAAOPPo2Lma0bqiuwFAlolGSAFVmpmZPlgAagJydxAAAnQHsUbg9oAEaQAEa</a>	18 000 000	<a href="https://www.avito.ru/dmitrov/gotoviy_biznes/azs_magazinom_na_betonnom_koltse_1100686723">https://www.avito.ru/dmitrov/gotoviy_biznes/azs_magazinom_na_betonnom_koltse_1100686723</a>

Подготовка данных для использования в регрессионной модели предполагает введение в модель факторов, отвечающих за все наблюдаемые различия объектов сравнения, либо, когда это невозможно, приведение цен объектов к единым условиям вне регрессионной модели.

У части объектов-аналогов земельный участок, на котором расположена АЗС, предлагается к продаже с передачей прав собственности, часть – с передачей прав долгосрочной аренды. Для оцениваемого объекта в настоящем отчете учитывается рыночная стоимость права аренды на земельный участок. Согласно данным СтатРиелт<sup>33</sup>, среднее значение отношение цен земельных участков из состава земель населенных пунктов и земель промышленного назначения для размещения объектов инженерной или транспортной инфраструктуры, передаваемых на правах долгосрочной аренды к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности, составляет 0,90.

**Таблица 7.2** Корректировки на состав прав по земельному участку

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,79	0,89	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,85	0,95	0,90
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,66	0,80	0,72
5	Для других целей	0,58	0,86	0,71

Доля стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости принята Оценщиками на основании данных СтатРиелт.<sup>34</sup>

**Таблица 7.3** Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

№	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	0,13	0,21	0,17
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,20	0,32	0,26
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	0,18	0,26	0,22

Для дальнейших расчетов было принято значение доли стоимости земельного участка по нижней границе указанного диапазона, ввиду того что объекты-аналоги и оцениваемый объект расположены на участках, которые не отличаются большой плотностью застройки.

Таким образом, величина корректировки на состав передаваемых прав для объектов-аналогов, предлагаемых к продаже с земельными участками на правах собственности, составляет 1,30% (= 13% \* (0,9 / 1 – 1)) в сторону понижения стоимости.

<sup>33</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1531-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>

<sup>34</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1533-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>

Такие признаки объектов сравнения условия финансирования, условия сделки и условия рынка не включаются в состав факторов модели, т.к. по всем этим признакам объект оценки и объекты-аналоги можно считать сходными, не имеющими различий, существенно влияющих на различие в цене.

В то же время, использование рыночных цен предложений к покупке для аналогов и необходимость расчета цены для гипотетической сделки с объектом оценки требует перехода к уровням цен, учитывающим возможную «скидку на торг» при совершении сделки. Данная корректировка может быть введена либо в исходные цены предложений объектов-аналогов, либо в итоговый результат расчета стоимости для оцениваемого объекта по регрессионной модели. При корректном проведении процедур, результаты расчета должны быть близки. В настоящем отчете использован первый вариант, соответствующий традиционной в оценочной практике процедуре введения корректировок.

Согласно данным СтатРиелт<sup>35</sup>, среднее значение скидки на торг при продаже сооружений с земельным участком, составляет, в среднем, 13,0%.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,85	0,92	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89
<b>Б. При аренде объектов</b>				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,99	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

Таким образом, цены предложений объектов-аналогов были скорректированы на 13,0% в сторону понижения.

<sup>35</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1521-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>

**Таблица 7.4** Корректировки по первой группе элементов сравнения

№п/п	Адрес объекта	Цена предложения с НДС, руб.	Права на земельный участок	Корректировка на состав прав на земельные участки, %	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Условия финансирования	Корректировка	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Условия сделки	Скидка на торг, %	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Условия рынка (дата предложения)	Скидка на условия сделки, %	Скорректированная стоимость, руб. с НДС
1	Московская обл., ГО Клин, 99-й км (правая сторона). Ленинградского ш. (трасса М-10), вблизи дер. Селевино, 81 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	25 000 000	Право собственности	-1,30%	24 675 000	Типичные	0,0%	24 675 000	Предложение	-13,0%	21 467 250	Сентябрь 2018	0%	21 467 250
2	Московская обл., ГО Клин, 103-й км. Ленинградского ш. (трасса М-10), вблизи с. Спас-Заулок, 84 км. от МКАД по Ленинградскому ш.	25 000 000	Право собственности	-1,30%	24 675 000	Типичные	0,0%	24 675 000	Предложение	-13,0%	21 467 250	Сентябрь 2018	0%	21 467 250
3	Московская обл., Коломенский ГО, село Коробчеево, 98 км. от МКАД по Новорязанскому шоссе (АЗС № 12)	15 000 000	Аренда на 49 лет	0,00%	15 000 000	Типичные	0,0%	15 000 000	Предложение	-13,0%	13 050 000	Сентябрь 2018	0%	13 050 000
4	Московская область, Зарайский район, вблизи пос. Зарайский	12 800 000	Право собственности	-1,30%	12 633 600	Типичные	0,0%	12 633 600	Предложение	-13,0%	10 991 232	Сентябрь 2018	0%	10 991 232
5	МО, ГО Чехов, вблизи д. Перхурово, 77-й км. Симферопольского ш., 56 км. от МКАД	15 000 000	Аренда на 49 лет	0,00%	15 000 000	Типичные	0,0%	15 000 000	Предложение	-13,0%	13 050 000	Сентябрь 2018	0%	13 050 000
6	Россия, Московская область, городской округ Чехов, село Новосёлки, Симферопольское шоссе, 73-й километр, АЗС Магnum Ойл, слева	25 000 000	Право собственности	-1,30%	24 675 000	Типичные	0,0%	24 675 000	Предложение	-13,0%	21 467 250	Сентябрь 2018	0%	21 467 250
7	Ивановская область, Ивановский район, 0,5 км западнее д. Крутово	35 000 000	Право собственности	-1,30%	34 545 000	Типичные	0,0%	34 545 000	Предложение	-13,0%	30 054 150	Сентябрь 2018	0%	30 054 150
8	Московская область, Дубна	45 000 000	Право собственности	-1,30%	44 415 000	Типичные	0,0%	44 415 000	Предложение	-13,0%	38 641 050	Сентябрь 2018	0%	38 641 050
9	Московская область, Химки, Шереметьево, квартал Клязьма, д2в	63 000 000	Аренда на 49 лет	0,00%	63 000 000	Типичные	0,0%	63 000 000	Предложение	-13,0%	54 810 000	Сентябрь 2018	0%	54 810 000
10	МО, Пушкинский р-н, г.Ивантеевка, ул. Кирова	25 000 000	Право собственности	-1,30%	24 675 000	Типичные	0,0%	24 675 000	Предложение	-13,0%	21 467 250	Сентябрь 2018	0%	21 467 250
11	Тульская область, Венёвский район, село Мартымяново, М-4 Дон, 137-й километр, АЗС, слева	14400000	Право собственности	-1,30%	14 212 800	Типичные	0,0%	14 212 800	Предложение	-13,0%	12 365 136	Сентябрь 2018	0%	12 365 136

№п/п	Адрес объекта	Цена предложения с НДС, руб.	Права на земельный участок	Корректировка на состав прав на земельные участки, %	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Условия финансирования	Корректировка	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Условия сделки	Скидка на торг, %	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Условия рынка (дата предложения)	Скидка на условия сделки, %	Скорректированная стоимость, руб. с НДС
12	Московская область, Дмитров	30 000 000	Право собственности	-1,30%	29 610 000	Типичные	0,0%	29 610 000	Предложение	-13,0%	25 760 700	Сентябрь 2018	0%	25 760 700
13	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня Анциферово, Р-106, АЗС Дорсервис-2	10 383 766	Право собственности	-1,30%	10 248 777	Типичные	0,0%	10 248 777	Предложение	-13,0%	8 916 436	Сентябрь 2018	0%	8 916 436
14	Московская область, Яхрома	27 600 000	Право собственности	-1,30%	27 241 200	Типичные	0,0%	27 241 200	Предложение	-13,0%	23 699 844	Сентябрь 2018	0%	23 699 844
15	Московская область, Ивантеевка	21600000	Право собственности	-1,30%	21 319 200	Типичные	0,0%	21 319 200	Предложение	-13,0%	18 547 704	Сентябрь 2018	0%	18 547 704
16	Наро-Фоминск, ул. Московская, д.3д	5 500 000	Право собственности	-1,30%	5 428 500	Типичные	0,0%	5 428 500	Предложение	-13,0%	4 722 795	Сентябрь 2018	0%	4 722 795
17	Владимирская область, на а/д М-7 волга 246 км слева	22 000 000	Право собственности	-1,30%	21 714 000	Типичные	0,0%	21 714 000	Предложение	-13,0%	18 891 180	Сентябрь 2018	0%	18 891 180
18	Владимирская область, Собинский район, Ворша, 160 км ФАД-7 "Волга-1"	20 000 000	Право собственности	-1,30%	19 740 000	Типичные	0,0%	19 740 000	Предложение	-13,0%	17 173 800	Сентябрь 2018	0%	17 173 800
19	Владимирская область, пгт Ставрово, ул. Механизаторов, 11	11 000 000	Право собственности	-1,30%	10 857 000	Типичные	0,0%	10 857 000	Предложение	-13,0%	9 445 590	Сентябрь 2018	0%	9 445 590
20	Владимирская область, с. Малышево, Советская ул., 129	25 000 000	Право собственности	-1,30%	24 675 000	Типичные	0,0%	24 675 000	Предложение	-13,0%	21 467 250	Сентябрь 2018	0%	21 467 250
21	Россия, Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, деревня Плотина	10 000 000	Право собственности	-1,30%	9 870 000	Типичные	0,0%	9 870 000	Предложение	-13,0%	8 586 900	Сентябрь 2018	0%	8 586 900
22	Владимирская область, г. Киржач, ул. Шелковиков, 32	15 999 000	Право собственности	-1,30%	15 791 013	Типичные	0,0%	15 791 013	Предложение	-13,0%	13 738 181	Сентябрь 2018	0%	13 738 181
23	Ивановская область, д. Крутово	35 000 000	Право собственности	-1,30%	34 545 000	Типичные	0,0%	34 545 000	Предложение	-13,0%	30 054 150	Сентябрь 2018	0%	30 054 150
24	Ивановская область, г. Иваново, Лежневская ул., 160А	20 000 000	Право собственности	-1,30%	19 740 000	Типичные	0,0%	19 740 000	Предложение	-13,0%	17 173 800	Сентябрь 2018	0%	17 173 800
25	Россия, Ивановская область, Тейковский район, деревня Синяя Осока	15 000 000	Право собственности	-1,30%	14 805 000	Типичные	0,0%	14 805 000	Предложение	-13,0%	12 880 350	Сентябрь 2018	0%	12 880 350
26	Россия, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, деревня Поддубки	18 000 000	Право собственности	-1,30%	17 766 000	Типичные	0,0%	17 766 000	Предложение	-13,0%	15 456 420	Сентябрь 2018	0%	15 456 420

Далее Оценщиками были проанализированы ценообразующие факторы по объектам-аналогам и выявлены 5 из них, значения которых существенно изменяются по выборке и могут определять изменения цен.

Объекты-аналоги различаются характеристиками локального местоположения, площадью, наличием инженерных коммуникаций, удаленностью от МКАД, локальным местоположением относительно направления трасс.

По ряду второстепенных признаков (подъезд, ближайшее окружение и др.) объекты сравнения можно считать не имеющими различий, способных существенно повлиять на величину стоимости 1 кв. м земельного участка.

Для земельных участков, предназначенных для размещения объектов обслуживания автотранспорта, в том числе АЗС и АГНКС, важным критерием является их местоположение. Интенсивность транспортного потока вблизи таких участков прямо пропорционально стоимости такого участка. С учетом изложенного Оценщики ввели следующую градацию:

**Таблица 7.5 Градация объектов-аналогов по фактору «Местоположение»**

№	Характеристика
1	городской округ
2	прочий населенный пункт
3	вне населенного пункта

Градация объектов-аналогов по общей площади улучшений была принята Оценщиками с учетом данных анализа рынка.

**Таблица 7.6 Градация объектов-аналогов по фактору «Общая площадь улучшений»**

№ п/п	Площадь, кв м (от)	Площадь, кв м (до)
1	450	
2	230	450
3	110	230
4	50	110
5		50

Градация объектов-аналогов по общей площади земельного участка была принята Оценщиками с учетом данных анализа рынка.

**Таблица 7.7 Градация объектов-аналогов по фактору «Общая площадь земельного участка»**

№ п/п	Площадь, кв м (от)	Площадь, кв м (до)
1	5 000	
2	1 000	5 000
3		1 000

Градация объектов-аналогов по техническому состоянию улучшений была принята Оценщиками с учетом данных анализа рынка.

**Таблица 7.8 Градация объектов-аналогов по фактору «Состояние улучшений»**

№	Площадь, кв. м, от
1	Хорошее
2	Работоспособное
3	Требуется ремонт
4	Не работает в настоящее время

Цена продажи объектов, аналогичных оцениваемому (объекты обслуживания автотранспорта, в том числе АЗС и АГНКС) зависит от характеристики ближайшей транспортной магистрали, к которой прилегает земельный участок, на котором расположена АЗС. Близость к крупным транспортным магистралям (трасса, шоссе) имеет прямую взаимосвязь с величиной транспортного потока вблизи объекта, что приводит к увеличению потенциальных клиентов АЗС. В зависимости от характеристики транспортной магистрали, по объектам-аналогам была введена следующая градация:

**Таблица 7.9 Градация объектов-аналогов по фактору «Характеристика транспортной магистрали»**

№	Характеристика магистрали
1	Шоссе, крупная трасса регионального значения
2	Автомобильная дорога местного значения

### Кодировка объектов

При построении регрессионной модели в качестве исходной была использована гипотеза о линейной зависимости моделируемой величины (средней цены 1 кв. м земельного участка) от ценообразующих факторов. В этой постановке возможным решением задачи является уравнение множественной регрессии вида:

$$C = A_0 + A_1 * X_1 + \dots + A_k * X_k,$$

где  $k$  – количество учитываемых факторов,  $X_1 \dots X_k$  - значения факторов.

Для включения в уравнение множественной регрессии, а также обеспечения возможности учета нелинейных зависимостей цены от влияющих факторов были использованы методы оцифровки (кодировки) значений факторов. Количество градаций и интервалы изменения значений кодируемых факторов определялись исходя из интервалов значений соответствующих параметров в сформированной выборке объектов-аналогов<sup>36</sup>.

В исходном варианте применена равномерная оцифровка градаций факторов, соответствующая линейной зависимости цены от конкретного фактора (коды 1,2,3...). Однако имеющийся опыт построения подобных моделей индивидуальной и массовой оценки показывает, что зависимости цен от основных ценообразующих факторов имеют, как правило, нелинейный характер при широком интервале изменения входных величин.

Учет нелинейности связей цены с влияющими факторами (линеаризация модели) проведен одним из методов оптимизации модели с помощью инструмента MS Excel «Поиск решения». Оптимизация уровней цифровых меток проведена по критерию максимума значения коэффициента детерминации  $R^2$ .

При использовании указанного инструмента порядок следования цифровых меток (кодов) может меняться относительно заданного первоначально<sup>37</sup>. Поэтому оптимизация проводилась в условиях ограничений на порядок следования цифровых меток, обеспечивающих его соответствие экономическим гипотезам о характере наблюдаемой на рынке зависимости цены от данного фактора (т. е. запрещалось изменение первоначально заданного порядка следования цифровых меток). Такая процедура преобразует нелинейную зависимость цены от конкретного фактора в линейную зависимость цены от нелинейной функции расположения его значений на оси абсцисс, т.е. реализуется замена переменных код=f(X). Т.к. средняя цена зависит от кодированного фактора линейно, зависимость код=f(X) отражает и зависимость цены от X. Это обстоятельство позволяет контролировать в ходе построения регрессионной модели соответствие вида выбранных зависимостей код=цена=f(X) виду наблюдаемых на рынке зависимостей.

Система кодировок учитываемых моделью факторов до оптимизации представлена в таблице ниже. Далее приведены пояснения по ней.

<sup>36</sup> См. Анисимова И.Н., Баринев Н.П., Грибовский С.В. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости // Вопросы оценки, 2004. №2, а также Баринев Н., Зельдин М., Ситников Н. Линеаризация нелинейных связей в регрессионной модели или еще раз об оцифровке влияющих переменных // Материалы IV Поволжской научно-практической конференции, 2011

<sup>37</sup> там же

**Таблица 7.10 Кодировка учитываемых факторов до оптимизации**

Местоположение	Код	Характеристика магистрали	Код	Площадь ЗУ, кв м (от)	Площадь ЗУ, кв м (до)	Код	Площадь улучшений, кв м (от)	Площадь улучшений, кв м (до)	Код	Состояние	Код
городской округ	3,000	шоссе	2,000	5 000		3,000	450		5,000	Хорошее	4,000
прочий населенный пункт	2,000	автомобильная дорога местного значения	1,000	1 000	5 000	2,000	230	450	4,000	Работоспособное	3,000
вне населенного пункта	1,000				1 000	1,000	110	230	3,000	Требуется ремонт	2,000
							50	110	2,000	Не работает	1,000
								50	1,000		

#### *Кодировка фактора «Местоположение»*

Рыночная стоимость земельных участков напрямую зависит от развитости рынка. Наиболее высокие цены за участки запрашиваются в крупных населенных пунктах – городских округах, далее – по убывающей: населенные пункты меньшего размера (сельские населенные пункты, поселки), и территории вблизи черты населенных пунктов.

#### *Кодировка фактора «Характеристика транспортной магистрали»*

Ввиду развитости логистики в регионе расположения оцениваемого объекта, расположение АЗС на крупных транспортных магистралях способствует стабильному объему выручки от реализации топлива и сопутствующих услуг, поэтому объектам на первых линиях шоссе, трасс, был присвоен более высокий код по сравнению с объектами, расположенными на автомобильных дорогах местного значения (где стабильный спрос на продукцию среди жителей не сопоставим с потребляемыми объемами топлива на шоссе).

#### *Кодировка фактора «Общая площадь земельного участка»*

Кодировка по фактору «Площадь земельного участка» присваивалась из предположения, что чем больше площадь земельного участка, тем выше итоговая стоимость объекта. Это связано не только напрямую со стоимостью земельного участка, но и с коммерческим потенциалом свободной части участка, на которой можно разместить объекты для реализации дополнительных коммерческих услуг (автосервис, мойка, магазин и т.п.). Таким образом, большему значению площади соответствует больший код.

#### *Кодировка фактора «Общая площадь улучшений»*

Площадь улучшений (здания операторской АЗС) отражает возможность организации на автозаправочной станции дополнительных услуг для получения дохода от их реализации. На объектах с небольшой площадью улучшений возможна реализации торговой функции в недостаточных объемах, поэтому при кодировке данного фактора объектам с большей площадью улучшений был присвоен более высокий код.

#### *Кодировка фактора «Состояние улучшений»*

Объектам в хорошем состоянии был присвоен более высокий код, чем объектам в работоспособном состоянии (объекты готовы к эксплуатации, но может потребоваться проведение ремонта подъездных путей, улучшений).

После первоначальной оцифровки (кодировки) уровней всех факторов была проведена оптимизация, в процессе которой Оценщиком контролировался вид зависимостей «код/фактор», которые, как пояснялось выше, соответствуют наблюдаемым на рынке нелинейным зависимостям цены от значений факторов.

**Таблица 7.11 Кодировка учитываемых факторов после проведения оптимизации**

Местоположение	Код	Характеристика магистрали	Код	Площадь ЗУ, кв м (от)	Площадь ЗУ, кв м (до)	Код	Площадь улучшений, кв м (от)	Площадь улучшений, кв м (до)	Код	Состояние	Код
городской округ	1,859	шоссе	2,807	5 000		4,232	450		2,833	Хорошее	2,142
прочий населенный пункт	1,336	автомобильная дорога местного значения	1,000	1 000	5 000	1,649	230	450	1,492	Работоспособное	1,842
вне населенного пункта	1,000				1 000	1,000	110	230	1,000	Требуется ремонт	1,100
							50	110	1,000	Не работает	1,000
								50	1,000		

При проведении оптимизирующей кодировки Оценщиком контролировался вид зависимостей код=f(X) на соответствие имеющейся информации о виде соответствующих зависимостей на рынке. По всем количественным факторам получены нелинейные, «затухающие» с ростом значения фактора зависимости, отвечающие по общему виду наблюдаемым на рынке.

Цифровые метки (коды) градаций влияющих факторов для объектов-аналогов, полученные с учетом описанной выше системы кодировок и процедуры оптимизации, позволяющей учесть нелинейные зависимости, представлены в следующей таблице.

**Таблица 7.12 Цифровые метки градаций влияющих факторов для объектов-аналогов**

№п/п	Адрес объекта	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Местоположение (ранг)	Характеристика магистрали (ранг)	Площадь участка (ранг)	Площадь улучшений (ранг)
1	Московская обл., ГО Клин, 99-й км (правая сторона). Ленинградского ш. (трасса М-10), вблизи дер. Селевино, 81 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	21 467 250	1,000	2,807	1,649	1,000
2	Московская обл., ГО Клин, 103-й км. Ленинградского ш. (трасса М-10), вблизи с. Спас-Заулок, 84 км. от МКАД по Ленинградскому ш.	21 467 250	1,000	2,807	1,649	1,000
3	Московская обл., Коломенский ГО, село Коробчеево, 98 км. от МКАД по Новорязанскому шоссе (АЗС № 12)	13 050 000	1,336	2,807	1,649	1,000
4	Московская область, Зарайский район, вблизи пос. Зарайский	10 991 232	1,000	1,000	1,649	1,000
5	МО, ГО Чехов, вблизи д. Перхурово, 77-й км. Симферопольского ш., 56 км. от МКАД	13 050 000	1,000	2,807	1,649	1,000
6	Россия, Московская область, городской округ Чехов, село Новосёлки, Симферопольское шоссе, 73-й километр, АЗС Магnum Ойл, слева	21 467 250	1,336	2,807	1,649	1,000
7	Ивановская область, Ивановский район, 0,5 км западнее д. Крутово	30 054 150	1,000	2,807	4,232	1,000
8	Московская область, Дубна	38 641 050	1,859	2,807	1,649	1,000
9	Московская область, Химки, Шереметьево, квартал Клязьма, д.2в	54 810 000	1,859	2,807	1,649	2,833
10	МО, Пушкинский р-н, г.Ивантеевка, ул. Кирова	21 467 250	1,336	1,000	1,000	1,000
11	Тульская область, Венёвский район, село Мартемьяново, М-4 Дон, 137-й километр, АЗС, слева	12 365 136	1,000	2,807	1,649	1,000
12	Московская область, Дмитров	25 760 700	1,859	2,807	1,649	1,000
13	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня Анциферово, Р-106, АЗС Дорсервис-2	8 916 436	1,336	1,000	1,649	1,492
14	Московская область, Яхрома	23 699 844	1,859	2,807	1,649	1,000
15	Московская область, Ивантеевка	18 547 704	1,336	1,000	1,649	1,492
16	Наро-Фоминск, ул. Московская, д.3д	4 722 795	1,859	1,000	1,649	1,000
17	Владимирская область, на а/д М-7 волга 246 км слева	18 891 180	1,000	2,807	4,232	1,000
18	Владимирская область, Собинский район, Ворша, 160 км ФАД-7 "Волга-1"	17 173 800	1,000	2,807	1,649	1,000
19	Владимирская область, пгт Ставрово, ул. Механизаторов, 11	9 445 590	1,336	1,000	1,000	1,000
20	Владимирская область, с. Малышево, Советская ул., 129	21 467 250	1,336	2,807	1,649	1,000
21	Россия, Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, деревня Плотица	8 586 900	1,336	1,000	1,649	1,000
22	Владимирская область, г. Киржач, ул. Шелковиков, 32	13 738 181	1,859	1,000	1,649	1,000
23	Ивановская область, д. Крутово	30 054 150	1,336	2,807	4,232	1,000
24	Ивановская область, г. Иваново, Лежневская ул., 160А	17 173 800	1,859	1,000	1,649	1,000
25	Россия, Ивановская область, Тейковский район, деревня Синяя Осока	12 880 350	1,336	2,807	1,649	1,000
26	Россия, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, деревня Поддубки	15 456 420	1,336	2,807	1,649	1,000

### Построение регрессионной модели

По указанным уровням зависимой переменной Y (удельной цены) и влияющих факторов X<sub>1</sub>-X<sub>6</sub> с помощью функции ЛИНЕЙН()<sup>38</sup> среды получены следующие коэффициенты и показатели регрессионного уравнения:

<sup>38</sup> Функция MS Excel пакета АНАЛИЗ ДАННЫХ.

**Таблица 7.13 Построение линейной регрессии от исходных переменных с помощью функции ЛИНЕЙН**

Наименование	Состояние (ранг)	Площадь улучшений (ранг)	Площадь участка (ранг)	Характеристика магистрали (ранг)	Местоположение (ранг)	Свободный член уравнения
Коэффициенты	13 667 533	14 460 706	2 601 443	4 913 730	11 492 852	-54 526 177
Стандартная ошибка коэффициентов	3 010 837	2 530 343	1129763,40	1132009,20	3002244,71	8145791,75
Коэффициент детерминации и стандартная ошибка Y	<b>0,850</b>	4 565 400	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Значение F и число степеней свободы	23	20	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Сумма квадратов регрессионная и остаточная	2 357 722 401 503 360	416 857 558 448 913	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
t-статистики	4,539	5,715	2,303	4,341	3,828	t-статистики
P-value	9,98E-05	6,80E-06	1,61E-02	1,59E-04	5,26E-04	P-value
Значимость фактора	значим	значим	значим	значим	значим	Значимость фактора
Знак коэффициента	логичен	логичен	логичен	логичен	логичен	Знак коэффициента

В составе ценообразующих факторов не был рассмотрен такой фактор как: количество ТРК (топливораздаточных колонок). При включении указанного фактора в расчет модель показала статистическую незначимость фактора.

#### Анализ качества регрессионной модели

**Таблица 7.14 Коэффициенты регрессионного уравнения**

Коэффициенты регрессионного уравнения			
	Фактор	Значение (Coefficients)	Значимость фактора (p-value)
A0	Свободный член уравнения	-54 526 176,97	-
A1	Местоположение (ранг)	11 492 852,41	0,0005
A2	Характеристика магистрали (ранг)	4 913 730,42	0,0002
A3	Площадь участка (ранг)	2 601 442,58	0,0161
A4	Площадь улучшений (ранг)	14 460 706,47	0,0000
A5	Состояние (ранг)	13 667 532,68	0,0001

Таким образом, Оценщиками были получены следующие характеристики регрессионной модели:

- $R^2_{\text{скоррект.}} = 85,0\%$ ;
- все знаки коэффициентов при факторах логичны,
- все принятые в расчет факторы логически значимы;
- остатки модели случайны, выраженной зависимости нет.

Эти показатели в совокупности позволяют рассматривать модель как учитывающую все существенно влияющие факторы и формирующую несмещенные оценки рыночной стоимости АЗС.

Регрессионное уравнение, соответствующее итоговой модели, имеет вид:

$$C_0 = -54\,526\,176,97 + 11\,492\,852,41 * X_1 + 4\,913\,730,42 * X_2 + 2\,601\,442,58 * X_3 + 14\,460\,706,47 * X_4 + 13\,667\,532,68 * X_5$$

Далее приведена кодировка факторов для оцениваемого объекта (полученная с учетом проведенной кодировки и линеаризации модели).

В результате подстановки в регрессионное уравнение кодов по объекту оценки Оценщиками была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки (итоговое значение было округлено до целого числа):

## Расчет рыночной стоимости права собственности Объекта оценки

Таблица 7.15 Кодировка факторов Объекта оценки и расчет его рыночной стоимости

Адрес объекта	Характеристика Объекта оценки							Кодировка ценообразующих факторов					Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
	Характеристика местоположения	Расположение относительно транспортных магистралей	Характеристика транспортной магистрали	Площадь земельного участка, кв. м	Права на земельный участок	Площадь улучшений	Характеристика состояния	Местоположение (ранг)	Характеристика магистрали (ранг)	Площадь участка (ранг)	Площадь улучшений (ранг)	Состояние (ранг)			
Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1»	вне населенного пункта	в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	шоссе	9000	Право аренды	281	работоспособное	1,000	2,807	4,232	1,492	1,842	28 379 107	24 050 091	24 050 000

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки проводится с помощью функции ТЕНДЕНЦИЯ() программного продукта MS Excel. Данная функция используется для выполнения линейной регрессии.

Рыночная стоимость рассчитывается путем подстановки присвоенных кодов ценообразующих факторов в регрессионное уравнение итоговой модели. Результатом расчетов является рыночная стоимость объекта (земельного участка с улучшениями, функционирующими в качестве АЗС).

**Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 25 сентября 2018 года, составляет, с учетом округления:**

**24 050 000 (Двадцать четыре миллиона пятьдесят тысяч) руб. без учета НДС.**

## 7.5. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход в оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на создание и накопленного износа объекта оценки. При этом определяют затраты на создание (ЗС) либо точной копии (затраты воспроизводства), либо аналогичного (затраты замещения) объекта недвижимости. Из полученной величины вычитают сумму накопленного износа ( $I_{\text{накопл}}$ ), включающего физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания. К полученной таким образом стоимости воспроизводства или стоимости замещения прибавляется рыночная стоимость прав на земельный участок ( $C_{\text{зем.уч.}}$ ).

Общая формула расчета в рамках Затратного подхода ( $C_{\text{затр}}$ ) по формуле:

$$C_{\text{затр}} = C_{\text{зем.уч}} + ЗС - I_{\text{накопл}}$$

Последовательность реализации затратного подхода:

- Определение затрат на создание объекта оценки.
- Определение накопленного износа объекта в существующем на дату оценки состоянии.
- Определение стоимости замещения (или воспроизводства) путем уменьшения затрат на создание на величину накопленного износа.
- Определение стоимости земельного участка.
- Определение стоимости Объекта оценки путем суммирования стоимости земельного участка и стоимости замещения (или воспроизводства) здания.

### 7.5.1. Расчет затрат на воспроизводство (замещения) улучшений, входящих в состав Объекта оценки

В соответствии с общепринятой теорией и практикой оценки объектов недвижимости, величина затрат на воспроизводство (замещение) улучшений определяется с учетом прибыли предпринимателя, которая в свою очередь относится на ее улучшения и изнашивается вместе с улучшениями.

Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются затраты на воспроизводство (замещение) улучшений, износ и устаревания, а также стоимость земли. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных (реконструированных) объектов с незначительным износом и устареваниями, возведение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, а также при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Таким образом, затратный подход может быть использован при соблюдении следующих основных условий:

- улучшения используются наиболее эффективным образом;
- возможен корректный расчет величины затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений;
- возможен корректный расчет накопленного износа и устареваний улучшений.

Учитывая вышеизложенное, расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода проведен с учетом НЭИ для текущего использования.

При использовании затратного подхода прежде всего необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: стоимости (затрат) воспроизводства или стоимости (затрат) замещения.

*Стоимость замещения* (затраты на полное замещение) – расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

*Стоимость воспроизводства* – расходы в текущих ценах на строительство точного объекта аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия и моральный (функциональный) износ, что и у объекта оценки.

В оценочной практике чаще всего используется стоимость замещения.

При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов;
- модульный метод;
- метод сравнительной единицы

*Ресурсный метод* оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает хорошее приближение к рыночным ценам. Однако ресурсный метод оценки стоимости недвижимости требует больших затрат труда, высокой квалификации оценщиков и значительного опыта.

*Ресурсно-индексный метод* – это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

*Индексы стоимости (цен, затрат)* – относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

*Базисно-индексный метод* – перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

*Базисно-компенсационный метод* – суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства.

*Модульный метод* оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как-то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д. Модульный метод целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации.

*Метод сравнительной единицы* предполагает использование данных по текущей стоимости наиболее значимого параметра, например, 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона. Метод сравнительной единицы удобно использовать в случаях, когда

оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости затруднительно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

Следующей процедурой затратного подхода является *определение прибыли предпринимателя*.

*Прибыль предпринимателя* представляет собой денежную величину, которую требует предприниматель в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Размер предпринимательской прибыли зависит от преобладающей на рынке доходности инвестиций и риска осуществления проекта.

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа.

Для определения величины накопленного износа в данном отчете был применен так называемый метод разбивки.

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учёте всех видов износа, к которым относят:

- исправимый и неисправимый физический износ;
- исправимый и неисправимый функциональный износ;
- внешний износ

Износ можно определить, как снижение восстановительной стоимости вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату проведения оценки. Существуют три типа износа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Износ может быть исправимым и неисправимым. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавленная стоимость сооружения.

*Физический износ здания* (конструктивного элемента) – величина, характеризующая степень ухудшения эксплуатационно-технических характеристик конструктивных элементов и связанных с ними других параметров эксплуатационных качеств на определенный момент времени.

Физический износ обусловлен изнашиванием конструктивных элементов от использования улучшений или от неиспользования. Физический износ накапливается вследствие разложения (ветхости), сухого гниения, образования трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

Физический износ может отдельно рассчитываться по долгоживущим конструктивным элементам и короткоживущим конструктивным элементам.

*Функциональное (моральное) устаревание здания* – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональное устаревание может относиться как к долгоживущим конструктивным элементам, так и короткоживущим конструктивным элементам. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

*Устранимый функциональный износ* – потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Устранимый функциональный износ вызывается: недостатками, требующими добавления элементов; недостатками, требующими замены или модернизации элементов. Аналогично устранимому физическому износу устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

*Неустранимый функциональный износ* учитывается за счет недостатков (элементов здания, не включенных в стоимость строительства, но которые должны быть), замены и модернизации, а также «сверхлучшений».

*Внешнее (экономическое) устаревание* – потеря в стоимости, вызванная факторами вне самой собственности (объекта недвижимости) из-за ухудшения окружающей среды и обстановки.

Износ внешнего воздействия определяется, как снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды. Износ может быть вызван рядом причин, таких как наличие общего упадка экономики района, изменения состояния рынка (экономической ситуации) или из-за неудачного месторасположения объекта.

Внешнее устаревание рассматривается по объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях. В большинстве случаев внешнее устаревание не устранимо.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, является:

- определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;
- определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости, когда имеется надежная информация для расчета износа;
- определение рыночной стоимости строительных проектов и объектов специального назначения;
- определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
- определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода;
- определение рыночной стоимости уникальных объектов недвижимости, для которых трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

В состав Объекта оценки включены объекты недвижимого и движимого имущества. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) здания и сооружений был произведен с применением метода сравнительной единицы. Для объектов движимого имущества расчет производился методом расчета по цене однородного объекта (идентичного, аналогичного).

#### **7.5.1. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) здания и сооружений, входящих в состав Объекта оценки**

Как было отмечено ранее, в настоящем отчете стоимость работ рассчитана с применением метода сравнительной единицы. Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра: 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа или 1 куб. м объема, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона или имеющейся нормативной базе.

В качестве нормативной базы Оценщики использовали сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) Ко-Инвест.

Укрупненные показатели стоимости строительства, представленные в справочнике Ко-Инвест, составлены в уровне цен 01.01.2016 г. Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации, с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в текущие цены производится с применением расчетных индексов.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- Прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- Накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

- Прибыль в строительстве - в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- Усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты.

В справочных показателях стоимости, в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика, учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочника, не включает НДС.

Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту. При этом необходимо определить дифференциацию стоимостных показателей в зависимости от класса конструктивной системы и класса качества оцениваемого здания (определяемых как «economy», «standard», «premium», «deluxe»).

Стоимость строительства объектов-аналогов в справочнике приведена в уровне цен на 01.01.2016, базовый регион – Московская область. Таким образом, к базовой стоимости объекта-аналога необходимо применить корректирующие коэффициенты, составляющие две группы поправок. К первой группе относятся поправки на различие в конструктивных решениях между оцениваемым объектом и объектом-аналогом. Вторая группа поправок состоит из корректирующих коэффициентов на различие в объеме здания, на региональное различие в уровне цен, на зональное различие в уровне цен, а также на изменение цен в строительстве после издания справочника.

Ниже представлен расчет затрат на строительство оцениваемых объектов.

**Таблица 7.16 Расчет затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых объектов**

№ <sup>39</sup>	Объект оценки	Площадь, кв. м.	Строительный объем, куб. м на 1 единицу	Год постройки	Справочник КО-ИНВЕСТ	Шифр аналога	Класс конструктивной системы	Единица измерения	Стоимость объекта-аналога, руб./ед. изм.	Количество ед.-ц. объекта оценки	Первая группа поправок (отличия в конструктивных решениях и инженерных системах)	Коэффициент на разницу в площади/ объеме	Коэффициент на региональное различие в уровне цен после издания справочника (с 01.01.2016 по 01.07.2018)	Прогнозное изменение уровня цен (с 01.07.2018 по 18.09.2018)	Скорректированный показатель стоимости, руб./ед. измерения	Затраты на замещение оцениваемых объектов на дату оценки, руб. без НДС
1	Сооружение (Нежилое, Многофункциональный заправочный комплекс)	281,4	1172	2010	Сооружения городской инфраструктуры 2016, стр. 248	гИИЗ.12.002.000 2	КС-6	кв. м	60 333,00	281,40	0,0	1	0,986	1,008	59 965,29	16 874 232,63
3	навес – 1 шт.	238,5	-	2010	Сооружения городской инфраструктуры 2016, стр. 248	гИИЗ.12.003.000 3	КС-11	кв. м	44 254,00	238,50	0,0	1	1,079	1,008	48 132,91	11 479 697,99
5	аварийный резервуар – 1 шт.	-	25	2010	Сооружения городской инфраструктуры 2016, стр. 250	гИИЗ.12.011.000 3	КС-521	куб. м	18 237,00	25,00	0,0	1	1,182	1,008	21 728,96	543 224,05
6	подземная емкость для хранения ЖМТ – 1 шт.	-	25	2010	Сооружения городской инфраструктуры 2016, стр. 250	гИИЗ.12.010.000 3	КС-521	куб. м	27 587,00	25,00	0,0	1	1,182	1,008	32 869,27	821 731,74
7	подземная емкость СУГ – 1 шт.	-	10	2010	Магистральные сети и транспорт 2016, стр. 115	гИИЗ.04.065.000 3	КС-11	куб. м	9 670,00	10,00	0,0	1	1,079	1,008	10 517,58	105 175,85
8	подземная емкость для хранения ЖМТ – 3 шт.	-	25	2010	Сооружения городской инфраструктуры 2016, стр. 250	гИИЗ.12.010.000 3	КС-521	куб. м	27 587,00	25,00	0,0	1	1,182	1,008	32 869,27	821 731,74
9	пожарный резервуар – 1 шт.	-	100	2010	Магистральные сети и транспорт 2016, стр. 115	гИИЗ.04.065.000 3	КС-11	куб. м	9 670,00	100,00	0,0	1	1,079	1,008	10 517,58	1 051 758,48
12	сгонно-разгонная полоса – 1 шт.	50	-	2010	Сооружения городской инфраструктуры 2016, стр. 47	гИИЗ.01.003.002 0	КС-8	кв. м	721,00	50,00	0,0	1	0,976	1,008	709,34	35 466,90
13	трансформаторная подстанция – 1 шт.	-	-	2010	Магистральные сети и транспорт 2016, стр. 167	гИИЗ.06.018.000 6	КС-11	шт.	271 282,00	1,00	0,0	1	1,079	1,008	295 060,13	295 060,13
14	заправочный островок	-	100	2010	Сооружения городской инфраструктуры 2016, стр. 252	гИИЗ.12.019.000 1	КС-9	шт.	108 890,00	1,00	0,0	1	0,988	1,008	108 445,88	108 445,88

<sup>39</sup> Нумерация объектов приведена в соответствии с исходным перечнем, согласно заданию на оценку.

№39	Объект оценки	Площадь, кв. м.	Строительный объем, куб. м на 1 единицу	Год постройки	Справочник КО-ИНВЕСТ	Шифр аналога	Класс конструктивной системы	Единица измерения	Стоимость объекта-аналога, руб./ед. изм.	Количество ед-ц объекта оценки	Первая группа поправок (отличия в конструктивных решениях и инженерных системах)	Коэффициент на разницу в площади объема	Коэффициент на региональное различие в уровне цен после издания справочника (с 01.01.2016 по 01.07.2018)	Прогнозное изменение уровня цен (с 01.07.2018 по 18.09.2018)	Скорректированный показатель стоимости, руб./ед. измерения	Затраты на замещение оцениваемых объектов на дату оценки, руб. без НДС
15	колодец железобетонный – 1 шт.	-		2010	Сооружения городской инфраструктуры 2016, стр. 118	гиИЗ.07.021.000 1	КС-10	1 колодец	76 105,00	1,00	0,0	1	0,937	1,008	71 882,12	71 882,12
16	асфальтовое покрытие	4863	-	2010	Сооружения городской инфраструктуры 2016, стр. 47	гиИЗ.01.003.002 0	КС-8	кв. м	721,00	4 863,00	0,0	1	0,976	1,008	709,34	3 449 510,37

При оценке конкретного объекта справочниками УПСС предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных сетей, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства (справочные показатели по объектам-аналогам рассчитаны на районы с расчетной зимней температурой ( $t_{н}$ )  $-30^{\circ}\text{C}$ ).

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по объекту, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ.

Далее Оценщиками представлено подробное описание проведенных корректировок при расчете стоимости нового строительства существующих улучшений.

#### **Поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения объекта (1-я группа)**

##### Поправка на различие в конструктивных элементах

Сооружения, входящие в состав Объекта оценки, не отличаются от подобранных объектов-аналогов по конструктивным элементам, таким образом, расчет данной корректировки не требуется.

#### **Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта (2-я группа)**

##### Корректировка на различие в объеме/площади

Данная корректировка характерна для зданий – строительный объем и площадь являются основными ценообразующими показателями для зданий. Для оцениваемых объектов данная корректировка не требуется.

##### Корректировка на различия в сейсмичности

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ( $K_{\text{СЕЙСМ}}$ ) вводится в случае, когда Объект оценки располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочниках Ко-Инвест УПСС-2016 используемые для данной оценки<sup>40</sup>.

#### **Карта сейсмического районирования территории Европейской части Российской Федерации<sup>41</sup>**



В соответствии с картой сейсмического районирования территории Европейской части Российской Федерации, см. рисунок выше, показатели сейсмичности отличные от показателей Московской области зафиксированы в Архангельской и Свердловской областях, на Кольском полуострове, а также в Чувашской и Татарской республиках.

Поскольку Объект оценки расположен в Ярославской области, аналогичных сейсмических условиях с базовым для сборников районе, Московской области, то различия в сейсмичности отсутствуют, а значит и корректирующий коэффициент равен 1 (единице).

<sup>40</sup>Сборник Ко-Инвест УПСС-2016 разработан для Московской области с сейсмичностью 6 баллов

<sup>41</sup>Общее сейсмическое районирование территорий Российской Федерации ОСП-97

### Корректировка на региональное различие

Расчет корректировки на изменение цен после издания справочника выполнен в соответствии с рекомендациями, указанными в бюллетене «Индексы цен строительства».

**Таблица 7.17** **Корректирующие коэффициенты на изменение цен после издания справочника**<sup>42</sup>

КС	Корректирующий коэффициент	№104, табл. 2.2.1 для Московской области (на 01.07.2018)	№94, табл. 2.2.1 для Московской области (на 01.01.2016)	№104, табл. 8.2.1 для региона ОО (на 01.07.2018)
1	2	3	4	5
КС-6	0,986 <sup>43</sup>	206,053	168,309	0,805
КС-8	0,976	188,985	160,248	0,828
КС-9	0,988	150,229	129,367	0,851
КС-10	0,937	203,543	172,053	0,792
КС-11	1,079	166,200	136,436	0,886
КС-12	0,932	193,766	165,348	0,795
КС-521	1,182	166,200	136,436	0,970

### Корректировка на изменение цен после издания справочника

Для сборников КО-ИНВЕСТ-2016 корректирующий коэффициент на различие в ценах после издания справочника определяется отношением прогнозного индекса удорожания в ценах сентября 2018 г. (как ближайшего к дате проведения оценки) по отношению к ценам 2000 г. (9,178) к прогнозируемому индексу удорожания в ценах июля 2018 г. по отношению к ценам 2000 г. (9,105) и составляет 1,008 (= 9,178 / 9,105).

Расчет затрат на замещение оцениваемых объектов определяется корректировкой стоимости строительства единицы измерения:

$$Z_{\text{зам}} = C_{\text{ед.изм}} * K_o * K_{\text{клим}} * K_{\text{сейсм}} * K_{\text{изм.ц}} * K_{\text{после изм.ц}}$$

где:

- $C_{\text{ед.изм}}$  - стоимость единицы измерения на дату справочника (источника), руб., без НДС;
- $K_o$  - корректирующий коэффициент на различие в объемах/ площадях;
- $K_{\text{клим}}$  - регионально-климатический коэффициент;
- $K_{\text{сейсм}}$  - коэффициент на различие в сейсмичности;
- $K_{\text{изм.ц}}$  - коэффициент на региональные изменения цен в строительстве;
- $K_{\text{после изм.ц}}$  - коэффициент изменения цен в строительстве с даты справочника до даты оценки.

Величина стоимости замещения объекта зависит от его размеров и рассчитывается следующим образом:

$$Z_{\text{об}} = Z_{\text{зам}} * Ц.П.$$

где:

- $Z_{\text{здан}}$  - затраты на замещение оцениваемых объектов на дату оценки, без НДС, руб.;
- Ц.П. - ценообразующий параметр<sup>44</sup>.

### **Определение прибыли предпринимателя**

Прибыль предпринимателя (застройщика) определялась как доход, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала в течение периода времени строительства объекта оценки и рассчитывалась как разница между сметной стоимостью строительства и аккумулированной сметной стоимостью строительства за период строительства.

Для определения величины прибыли предпринимателя Оценщики использовали аналитические данные некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт», согласно которым по

<sup>42</sup> Копии страниц Сборников Ко-инвест «Индексы цен в строительстве», используемые в расчете корректирующего коэффициента, представлены в Приложении настоящего Отчета.

<sup>43</sup> Описание расчета:  $0,986 = 206,053$  (столбец 3) /  $168,309$  (столбец 4) \*  $0,805$  (столбец 5).

<sup>44</sup> Основной параметр, характеризующий размеры здания и сооружения (для зданий - строительный объем, куб. м. или площадь, кв. м., для линейных сооружений - протяженность, п. м)

состоянию на 01.07.2018 г. прибыльность инвестиций в новое строительство для объектов торгового назначения составляет от 5,0% до 13%. Для дальнейших расчетов было принято нижнее значение указанного интервала ввиду того, что АЗС являются менее ликвидными и по сравнению с объектами торгового назначения в более общем понимании (торговые здания, помещения, предприятия общественного питания и др. сферы услуг).

**Таблица 7.18 Прибыль предпринимателя**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,06	0,12	0,09
2	Торговые помещения и здания	0,05	0,13	0,09
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,05	0,12	0,08
4	Складские помещения и здания	0,04	0,15	0,09
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,10	0,06
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,05	0,13	0,09

Источник информации: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1512-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>

**Таблица 7.19 Стоимость воспроизводства оцениваемых объектов с учетом прибыли предпринимателя оцениваемых объектов**

№	Объект оценки	Скорректированный показатель стоимости, руб./ед. измерения	Затраты на замещение оцениваемых объектов на дату оценки, руб. без НДС	Прибыль предпринимателя, %	Прибыль предпринимателя, руб.	Восстановительная стоимость объектов оценки, руб. без НДС
1	Сооружение (Нежилое, Многофункциональный заправочный комплекс)	59 965,29	16 874 232,63	5,00%	843 711,63	17 717 944,26
3	навес – 1 шт.	48 132,91	11 479 697,99	5,00%	573 984,90	12 053 682,89
5	аварийный резервуар – 1 шт.	21 728,96	543 224,05	5,00%	27 161,20	570 385,25
6	подземная емкость для хранения ЖМТ – 1 шт.	32 869,27	821 731,74	5,00%	41 086,59	862 818,33
7	подземная емкость СУГ – 1 шт.	10 517,58	105 175,85	5,00%	5 258,79	110 434,64
8	подземная емкость для хранения ЖМТ – 3 шт.	32 869,27	821 731,74	5,00%	41 086,59	862 818,33
9	пожарный резервуар – 1 шт.	10 517,58	1 051 758,48	5,00%	52 587,92	1 104 346,40
12	сгонно-разгонная полоса – 1 шт.	709,34	35 466,90	5,00%	1 773,35	37 240,25
13	трансформаторная подстанция – 1 шт.	295 060,13	295 060,13	5,00%	14 753,01	309 813,14
14	заправочный островок	108 445,88	108 445,88	5,00%	5 422,29	113 868,17
15	колодец железобетонный – 1 шт.	71 882,12	71 882,12	5,00%	3 594,11	75 476,23
16	асфальтовое покрытие	709,34	3 449 510,37	5,00%	172 475,52	3 621 985,89

#### 7.5.2. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) объектов движимого имущества, входящих в состав Объекта оценки

Для определения величины затрат на воспроизводство (замещение) используются следующие методы оценки:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы, опирающиеся на расчет себестоимости:
  - ✓ метод расчета по цене однородного объекта (идентичного, аналогичного);
  - ✓ метод расчета по ценам агрегатов (элементов);
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа:
  - ✓ метод расчета по удельным затратным показателям;
  - ✓ метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

*Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа.* При их применении осуществляется приведение базовой стоимости объекта к современному уровню с помощью индекса (или нескольких индексов) изменения цен за определенный период. Другими словами, данные методы предполагают пересчет известной стоимости объекта или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связано с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальных, энергетических и трудовых.

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают наличие развитой системы статистических показателей, способной четко учитывать удорожание товаров тех или иных групп и производителей. С недавнего времени информация о всевозможных статистических показателях различных стран мира стала доступна в сети Internet и может быть использована в расчетах. Система подробных статистических показателей РФ функционирует и доступна широкому кругу пользователей с 2002 года.

При применении данных методов, наиболее корректно в качестве базовой стоимости объекта принимать стоимость объекта, указанную в договоре поставки, контракте и т. п.

В случае отсутствия подобных документов приемлемо использовать первоначальную балансовую стоимость рассматриваемого объекта. Для второго случая, применение ценовых индексов затратного типа приемлемо при условии, когда объект характеризуется незначительным возрастом и имеет небольшое количество собственников, поскольку переходы права собственности и длительное нахождение на балансе предполагают большое количество «корректировок» первоначальной балансовой стоимости (переоценка, проведение ремонтов и т. п.), что понижает корректность использования первоначальной балансовой стоимости как базы для расчета.

Также необходимо отметить, что для некоторых объектов движимого имущества, представляющих собой нестандартное, выполненное под заказ оборудование, оборудование, состоящее из большого количества элементов, исчерпывающую информацию о которых (для подбора однородного объекта) получить затруднительно, данный метод расчета затрат на воспроизводство (замещение) является единственно возможным.

*Метод расчета по цене однородного объекта (идентичного, аналогичного)* заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают технологически однородный объект, который похож на оцениваемый по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления. Причем технологически однородный объект может иметь другое назначение и применяться в другой отрасли. При этом предполагают, что затраты на воспроизводство (замещение) однородного объекта близка к затратам на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта и находится под влиянием общих для сравниваемых объектов производственных факторов. В случае использования *метода расчета по цене идентичного объекта*, величина затрат на воспроизводство оцениваемого объекта принимается равной стоимости нового идентичного объекта. В случае использования *метода расчета по цене аналогичного объекта*, в качестве базовой принимается стоимость аналога, отличающегося от оцениваемого объекта основным техническим параметром, в которую необходимо внести параметрическую корректировку на отличие аналога от оцениваемого объекта.

Таким образом, данный метод применим при оценке объектов, первичный рынок которых существует, что обуславливает возможность получения информации о величине затрат на воспроизводство (замещение) у предприятия-изготовителя или его дилера.

Однако в ряде случаев использование данного метода может быть затруднено отсутствием заинтересованности производителей раскрывать информацию о затратах на воспроизводство (замещение), а также невозможностью предоставления подобной информации без конкретного технического задания, в связи со сложностью, нестандартностью, узкоспециализированностью объекта.

В данном случае аналогичные объекты движимого имущества представлены на первичном рынке. Следовательно, использование данного метода возможно.

*Метод расчета по ценам агрегатов.* Данный метод заключается в том, что на начальном этапе определяется перечень комплектующих узлов (агрегатов), из которых состоит оцениваемый объект. На следующем этапе собирается ценовая информация по ним. На заключительном этапе стоимость комплектующих узлов (агрегатов) суммируется.

Применение данного метода возможно только при наличии либо небольшого, либо четкого и подробного перечня агрегатов объекта, развитого рынка этих комплектующих узлов (агрегатов) и прозрачности цен на них. В противном случае составление данного перечня и выяснение цен на отдельные его составляющие представляет собой очень трудоемкий процесс, что делает применение данного метода практически невозможным.

В данном случае перечень комплектующих узлов (агрегатов) рассматриваемых объектов очень велик, поэтому применение данного метода нецелесообразно.

*Метод расчета по удельным затратным показателям* использует наличие прямой пропорциональной связи между затратами на воспроизводство (замещение) и затратным показателем. К затратным показателям относят такие показатели, изменение которых приводит к однозначному изменению затрат на воспроизводство (замещение).

Удельный затратный показатель характеризует размер затрат на воспроизводство (замещение), приходящийся на единицу затратного показателя.

Метод расчета по удельным затратным показателям предполагает выявление наличия и расчет величины удельного затратного показателя, что в большинстве случаев не представляется возможным, поскольку данный показатель зачастую отсутствует и затраты на воспроизводство (замещение), как правило, зависят от большого количества параметров.

*Метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.*

Данный метод подразумевает выявление наличия и формы корреляционной зависимости между результативным показателем (затраты на воспроизводство (замещение) и одним (нескольким) факторным признаком путем обработки данных по имеющейся статистической выборке. Выборка строится из соображений однородности по конструкции, материальной структуре и технологии изготовления. При этом предполагается условное равенство значений всех прочих неучтенных параметров в сравниваемых объектах, а результативный показатель является функцией от значения затратного показателя (показателей).

Данный метод достаточно сложен и сопровождается вероятностью ошибки, что обусловлено необходимостью обработки большого количества исходных данных при одновременной ограниченности исходной информации.

Учитывая все изложенное выше, было принято решение для расчета затрат на воспроизводство (замещение) использовать *метод расчета по цене однородного объекта (идентичного, аналогичного)*.

Оценщики проанализировали рыночную информацию о ценах предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемым по следующим характеристикам: наименование, модель, технические и конструктивные характеристики, функциональное назначение.

Определение величины затрат на доставку осуществлялся на основании индексов затрат на доставку по данным сборников Ко-Инвест.

Таблица 7.20 Коэффициенты транспортных расходов<sup>45</sup>

Наименование отрасли экономики и типа технологического оборудования	Наименование отдельных составляющих затрат в стоимости оборудования											Всего стоимость оборудования «в доле»
	Цена приобретения оборудования у производителя	Запасные части	Тариф, утилизация, реэкспорт	Транспортные расходы	Расходы сбыт-способ. организация	Комплектация	Заготовительно-складские расходы	Устройство фундаментов	Монтажные работы и затраты по главам 8-12 ССР	Шефмонтаж	Пусконаладочные работы	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Торговля и общественное питание</b>												
приборы производственного назначения	100,0		0,8	1,3	0,5	0,5	1,2		114,0		7,0	225,3
-трансформаторы и автотрансформаторы силовые мощностью 125 тыс. кВт и выше, трансформаторы тока напряжения 750 кВ, выключатели воздушные; отделители и короткозамыкатели напряжением 110 кВ и выше, разъединители напряжения 10 кВ для закрытых распределительных устройств	100,0		0,8	1,3	0,5	0,5	1,2		20,5	47,0	7,0	178,8
технологическое оборудование для предприятий торговли и общественного питания	100,0		0,8	1,5	0,5	0,5	1,2	1,0	3,4		0,5	109,4
автомобили (включая троллейбусы, автоприцепы и др.)	100,0			1,0								101,0

На основании представленной информации расчет затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых объектов был произведен с учетом повышающего коэффициента на доставку (транспортные расходы) в размере 1,4 (= (1,3 + 1,5) / 2).

Определение стоимости замещения объектов движимого имущества представлено в таблице ниже.

<sup>45</sup> Ежеквартальный бюллетень «Индексы цен в строительстве». Выпуск 104, июль 2018, стр. 197.

**Таблица 7.21 Расчет затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых объектов**

№	Объект оценки	Год постройки	Стоимость воспроизводства, руб. с НДС	Стоимость воспроизводства, руб. с НДС с учетом транспортных расходов	Источник информации	Количество ед-ц объекта оценки	Восстановительная стоимость объектов оценки, руб. без НДС
4	ТРК – 5 шт.	2010	529 000,00	740 600,00	<a href="https://azs-st.ru/catalog/shelf_trk/trk_shelf_200_4_napornaya/">https://azs-st.ru/catalog/shelf_trk/trk_shelf_200_4_napornaya/</a>	5,00	3 138 135,59
10	площадка слива А/Ц	2010	185 000,00	259 000,00	<a href="https://tiu.ru/p3336526091-unzh-100.html">https://tiu.ru/p3336526091-unzh-100.html</a>	1,00	219 491,53
11	стела – 1 шт.	2010	280 800,00	393 120,00	<a href="https://zametno.su/catalog/detail/1936/">https://zametno.su/catalog/detail/1936/</a>	1,00	333 152,54

## Определение накопленного износа

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Совокупный накопленный износ в данном Отчете определялся по мультипликативной модели.

Физический износ (отложенный ремонт) обычно относят на счет плохой эксплуатации и на счет естественного старения материала конструктивных элементов. Величина физического устаревания равна стоимости воспроизводства элемента с учетом прибыли предпринимателя до состояния нормальной эксплуатации, с учетом составляющей, устранить которую при проведении ремонтных работ не представляется возможным или экономически оправданным. На практике та или иная методика расчета физического износа по-разному отражает фактическое состояние объекта недвижимости.

Оценщик располагает сведениями о нормативном сроке эксплуатации представленного к оценке недвижимого имущества (нормативный срок службы был определен на основе единых норм амортизационных отчислений (ЕНАО) для данного вида имущества, средствами программного продукта СтОФ, разработанного ГУП НИИ Статистики Росстата (программная реализация ЗАО «КОДИНФО»). На основании этого, при расчете величины физического износа и функционального устаревания объектов недвижимого имущества использовался метод эффективного возраста (срока службы), а именно его разновидность — *модернизированный метод сроков жизни*, предложенный А. Мышановым, В. Рословым (Журнал «Оборудование» № 3 март 2007 г.).

**Модернизированный метод сроков жизни** позволяет рассчитать совокупный износ, включающий все виды износа. В данном случае совокупный износ определяется по формуле:

$$K_{фи}, \varphi_u = 1 - e^{-1,6x(T_{хр}/T_{сс})}$$

где:  $e$  — основание натурального логарифма (2,72);

$T_{хр}$  — хронологический возраст оцениваемого объекта, лет;

$T_{сс}$  — нормативный срок службы оцениваемого объекта, лет.

Хронологический возраст объекта ( $T_x$ ) исчисляется в годах от даты ввода в эксплуатацию объекта до даты, на которую проводится оценка.

В качестве хронологический возраст объекта ( $T_x$ ) принимается нормативный срок службы, равный среднему полезному сроку службы, основанному на данных справочника Marshall&Swift, по Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)/для зданий - средние нормативные сроки службы (утверждены ЦСУ СССР, МФ СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28.02.1972 г. №9.17ИВ, по Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО) и с учетом мнения экспертного сообщества.

В таблице ниже представлены сроки нормативной службы различных зданий разного класса качества.

**Таблица 7.22 Сроки нормативной службы разных зданий и сооружений**

Наименование класса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)/для зданий - средние нормативные сроки службы (утверждены ЦСУ СССР, МФ СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28.02.1972 г. №9.17.ИВ)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
<b>Здания</b>						
Здания	КС-1	100	83	60	80	81
Здания	КС-2	65	59	55	45	56
Здания	КС-3	80	59	50	50	60
Здания	КС-4	80	59	45	50	59
Здания	КС-5	80	59	40	50	57
Здания	КС-6	40	50	35	45	43
Здания	КС-7	40	40	30	30	35
Здания	КС-11	20	15	15	15	16
Модульные здания		10	10			10
<b>Сооружения</b>						
АЗС	Автозаправочные станции (включая	-	20	-	20	20

Наименование класса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)/для зданий - средние нормативные сроки службы (утверждены ЦСУ СССР, МФ СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28.02.1972 г. №9.17.ИВ)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
	здания и оборудование)					
Водозаборные сооружения	Кирпичные, ж/б	25			30	27,5
Водонапорные башни	металлические	-	20	-	20	20
Водонапорные башни	кирпичные и ж/б с ж/б резервуарами	-	40	-	40	40
Водонапорные башни	деревянные	-	10	-	10	10
Газопроводы	Магистральные-стальные	-	33	22	25	27
Газопроводы	Внутрицеховые-стальные	13	40	-	35	29
Градирни	Деревянные	6	7	-	7	7
Градирни	Бетонные	13	15	-	15	14
Градирни	Металлические	28	25	-	20	24
Градирни	Башенная градирня, материал ж/б	-	33	-	30	32
Дороги, площадки	Дороги асфальтобетонные	28	31	17	20	24
Дороги, площадки	Дороги щебеночные, гравийные, грунтовые	18	16	10	12	14
Дороги, площадки	Площадки асфальтобетонные	23	15	20	15	18
Дороги, площадки	Площадки без покрытия	-	-	-	3	3
Дымовые трубы	Металлические	13	25	25	20	21
Дымовые трубы	Кирпичные, железобетонные, каменные	-	50	40	35	42
Ж/д пути	Подъездные железнодорожные пути предприятий, подкрановые пути, магистральные ж/д пути	23	25	20	25	23
Коллекторы	Кирпичные, ж/б, стальные	23	26	-	25	25
Линии связи	Воздушные, подземные кабельные линии связи; оптоволоконные линии	13	21	35	25	24
Мачты, вышки	Радиомачты, осветительные мачты и вышки, охранные вышки и проч.	30	50	-	30	37
Мосты	Мосты автомобильные, железнодорожные, пешеходные	20	-	-	40	30
Навесы	-		8	20		14
Ограждения	Металлические	23	48	31	25	32
Ограждения	Ж/б, кирпичные, каменные	-	30	25	30	28
Очистные сооружения	Комплекс очистных сооружений (баки, смесители, камеры реакции, отстойники, осветлители, фильтры)	28	50	-	30	36
Причалы (набережные)						61
Прочие сооружения	-		15		12	14
Резервуары, емкости	Наземные металлические	28	28	27	30	28
Резервуары, емкости	Железобетонные	-	50	45	40	45
Резервуары, емкости	Металлические	-	30	37	30	32
Резервуары, емкости	Бассейны				25	25
Сети водопровода, канализации	Стальные	18	20	14	15	17
Сети водопровода, канализации	Чугунные, керамические	28	59	25	25	34
Сети водопровода, канализации	Полиэтиленовые	-	-	33	50	42

Наименование класса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ) для зданий - средние нормативные сроки службы (утверждены ЦСУ СССР, МФ СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28.02.1972 г. №9.17.ИВ)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Сети теплоснабжения	Стальные подземные и наземные	-	25	-	20	23
Сети электрические	Воздушные линии	13	28	22	25	22
Сети электрические	Кабельные (подземные) линии	25	36	-	30	30
Скважины	Артезианские	13	16	-	15	15
Скважины	Нефтяные, газовые, разведочные		13			13
Технологические трубопроводы	Межцеховые-общезаводские, на эстакадах и в тоннелях	7	12	-	10	10
Технологические трубопроводы	Межцеховые-хим. отрасли, на эстакадах и в тоннелях	-	20	-	20	20
Эстакады, галереи	Эстакады ж/б, металлические. Галереи	28	40	-	30	33
<b>Класс Специализированные сооружения</b>						
Судоремонтные доки спусковые	-	30	42			36
Судоремонтные доки наливные	-		100			100
Акватории, котлованы, спусковые сооружения	-		100			100
Стапели	-		100			100
Площадки бетонные	-		50			50
Берегоукрепительные и берегозащитные сооружения	Железобетонные, бетонные, каменные		29			29
Трансбордерные ямы	Для большого и малого трансбордера		59			59
Прочие сооружения						15
Буксиры	Портовые и др.		20			20

**Функциональный износ** вызывается несоответствием конструктивных или планировочных решений современным потребностям рынка. Функциональное устаревание может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этого выгодами. Функциональный износ может быть связан с отсутствием какого-либо элемента в конструкции или интерьере здания, его несоответствием современным требованиям, наличием лишних элементов (сверхдостаточность). Функциональное устаревание может рассматриваться как разность между стоимостью строительства оцениваемого объекта и стоимостью строительства объекта, отвечающего рыночным требованиям, в текущих ценах.

По мнению Исполнителя, признаков функционального износа оцениваемого движимого имущества не выявлено.

**Экономический (внешний) износ** проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и политическими изменениями (например, сокращением спроса или предложения на определенный вид продукции, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений, коммуникаций, изменениями в законодательстве и др.).

В связи с тем, что на объект оценки не оказывают какие-либо внешние факторы, будь то изменение в законодательства, обострение конкуренции в районе, серьезные изменения в отрасли, то, по мнению Оценщика, экономический износ объекта оценки отсутствует.

Совокупный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$\text{Исов} = 1 - (1 - \text{Иф}) * (1 - \text{Уф}) * (1 - \text{Уэ})$$

Далее в таблице представлен расчет рыночной стоимости Оцениваемых объектов.

**Таблица 7.23 Расчет рыночной стоимости улучшений, входящих в состав Объекта оценки, в рамках затратного подхода**

№	Объект оценки	Год постройки	Метод расчета	Восстановительная стоимость объектов оценки, руб. без НДС	Физический износ, %	Внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость объектов оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость объектов оценки, руб. без НДС (округленно)
1	Сооружение (Нежилое, Многофункциональный заправочный комплекс)	2010	Метод сравнительной единицы	17 717 944,26	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	9 342 537,78	9 342 500,00
3	навес – 1 шт.	2010	Метод сравнительной единицы	12 053 682,89	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	6 355 815,67	6 355 800,00
4	ТРК – 5 шт.	2010	Прямой аналог	3 138 135,59	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	1 654 715,12	1 654 700,00
5	аварийный резервуар – 1 шт.	2010	Метод сравнительной единицы	570 385,25	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	300 759,82	300 800,00
6	подземная емкость для хранения ЖМТ – 1 шт.	2010	Метод сравнительной единицы	862 818,33	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	454 957,57	455 000,00
7	подземная емкость СУГ – 1 шт.	2010	Метод сравнительной единицы	110 434,64	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	58 231,35	58 200,00
8	подземная емкость для хранения ЖМТ – 3 шт.	2010	Метод сравнительной единицы	862 818,33	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	454 957,57	455 000,00
9	пожарный резервуар – 1 шт.	2010	Метод сравнительной единицы	1 104 346,40	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	582 313,49	582 300,00
10	площадка слива А/Ц	2010	Прямой аналог	219 491,53	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	115 736,22	115 700,00
11	стела – 1 шт.	2010	Прямой аналог	333 152,54	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	175 668,81	175 700,00
12	сгонно-разгонная полоса – 1 шт.	2010	Метод сравнительной единицы	37 240,25	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	19 636,50	19 600,00
13	трансформаторная подстанция – 1 шт.	2010	Метод сравнительной единицы	309 813,14	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	163 362,12	163 400,00
14	заправочный островок	2010	Метод сравнительной единицы	113 868,17	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	60 041,83	60 000,00
15	колодец железобетонный – 1 шт.	2010	Метод сравнительной единицы	75 476,23	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	39 798,04	39 800,00
16	асфальтовое покрытие	2010	Метод сравнительной единицы	3 621 985,89	47,27%	0,00%	0,00%	47,27%	1 909 845,72	1 909 800,00

### **7.5.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки**

Далее, согласно Заданию на оценку, определена рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки:

- Земельный участок с кадастровым номером 76:05:023801:9031, общей площадью 9 000,0 кв. м, расположенный по адресу: Ярославская область, Даниловский район, Бабаевский с/о, в 148 м от жилого дома № 1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1.
- Оцениваемым правом является: право аренды. Правообладатель – Общество с ограниченной ответственностью «Майвер» (ООО «Майвер»), ИНН 7728791488, ОГРН 1117746968833 от 30.11.2011 г.

При оценке земельного участка его рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования (НЭИ).

Для оценки рыночной стоимости земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р, применяют следующие методы:

#### *1. Метод сравнения продаж*

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

#### *2. Метод выделения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

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

#### *3. Метод распределения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

#### *4. Метод капитализации земельной ренты*

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

#### *5. Метод остатка*

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

## 6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

*В рамках данного отчета расчет рыночной стоимости земельного участка произведен как условно свободного методом сравнения продаж - наиболее достоверным методом с учетом имеющейся в распоряжении Оценщиков рыночной информации.*

Техника метода сравнения продаж заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки, которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Данный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (предложениях) по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках (предложениях) по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.
- Исходя из общепринятой оценочной практики при расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, оценщики руководствуются следующими принципами:
- Главным критерием для выбора объектов-аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
- При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки».

Корректировки производятся в определенной последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;
- во вторую очередь выполняются корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые выполняются путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в произвольном порядке.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, увеличенному на единицу, то для оценки используются количественные методы: анализ пар данных, анализ групп данных, статистический и корреляционно-регрессионный анализ, анализ чувствительности и др. Количественные методы анализа основаны на использовании математики.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, увеличенному на единицу, то для оценки используются количественные методы: анализ пар данных, анализ групп данных, статистический и корреляционно-регрессионный анализ, анализ чувствительности и др. Количественные методы анализа основаны на использовании математики.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются качественные методы расчета корректировок: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок или метод интервью.

Количественные методы анализа основаны на использовании математики.

На современном этапе развития оценочной деятельности все чаще применяется статистический анализ рыночных данных, в частности, регрессионный анализ. Этот метод позволяет получить достаточно убедительные результаты. Существенным ограничением в применении регрессионного анализа является количество данных об объектах аналогов - их число должно превышать число факторов сравнения в 5-7 раз.

При ограниченном количестве данных об аналогичных объектах корректное применение статистических методов становится проблематичным. В этом случае применяются другие более или менее формализованные техники к расчету поправок, учитывающие различия между объектом оценки и аналогами.

В случае, если основные ценообразующие характеристики объектов-аналогов имеют несущественные отклонения от характеристик оцениваемого объекта, применяется метод расчета корректирующих поправок с помощью решения системы линейных уравнений. Данному методу свойственно одно существенное ограничение - количество объектов-аналогов должно быть на единицу больше количества ценообразующих факторов, по которым проводятся корректировки. Когда различия между значениями характеристик объектов-аналогов и оцениваемого объекта существенны, для определения стоимости оцениваемого объекта можно воспользоваться математическими методами матричной алгебры, с помощью которых рассчитываются весовые коэффициенты, учитывающие меру близости аналогов и объекта оценки по каждому фактору сравнения.

В данном отчете для расчета стоимости объекта оценки был использован метод относительного сравнительного анализа в рамках метода сравнения продаж.

С целью выявления аналогов земельного участка, входящего в состав объекта оценки, был проанализирован рынок предложений земельных участков для размещения производственно-складских комплексов. При подборе объектов-аналогов Оценщики проанализировали различные информационно-аналитические издания и серверы недвижимости Ярославской области.

Как правило, когда речь идет о земельных участках, используют удельный показатель стоимости 1 сотки земельного участка. Однако, для более точных расчетов и во избежание большой погрешности результатов, Оценщиками было принято решение использовать в качестве единицы сравнения удельный показатель стоимости 1 кв. м земли.

В результате анализа рынка предложений объектов, аналогичных оцениваемому, были отобраны земельные участки, наиболее близкие к объекту оценки по качественным и количественным характеристикам. Краткое описание объектов-аналогов, составленное на основании информации из листингов и консультациями с представителями продавца, представлено в таблице.

**Таблица 7.24 Информация об объектах-аналогах оцениваемого земельного участка**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источники информации	-	<a href="https://www.avito.ru/pereslavl-zalesskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot_promnaznacheniya_1220743589">https://www.avito.ru/pereslavl-zalesskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot_promnaznacheniya_1220743589</a>	<a href="https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1170177936">https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1170177936</a>	<a href="https://www.avito.ru/hekrasovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot_izhs_1488358592">https://www.avito.ru/hekrasovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot_izhs_1488358592</a>
Дата проведения торгов / продажи или предложения		Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
Тип Объекта	Условно свободный земельный участок	Земельный участок свободный	Земельный участок свободный	Земельный участок свободный
Тип сделки / предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Наименование и краткое описание Объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	Ярославская область, Даниловский район, Бабаевский с/о, в 148 м от жилого дома № 1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Ярославская обл, р-н Переславский, вблизи с. Троицкая Слобода	Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, Ставотинский сельский округ, ООО СХП Родник	Ярославская область, р-н Некрасовский, с/о Климовский, с Малые Соли

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Кадастровый номер	76:05:023801:9031	76:11:181701:40 76:11:181701:38	76:04:094201:346	76:09:092001:36
Характеристика местоположения	Прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Характеристика транспортной доступности	к участку оборудован подъезд с федеральной автомобильной дороги М-8	есть примыкание к трассе и асфальтированный съезд	расположен на трассе около окружной дороги г. Гаврилов -Ям. От г. Гаврилов -Ям 1 км., в 500 метрах коттеджный поселок	расположен на 38 км. трассы М8 Ярославль-Кострома, на регулируемом перекрестке Некрасовское-Малые соли
Вид права на объект:	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, кв.м	9 000,00	8 846,00	5 000,00	8 866,00
Площадь улучшений, находящихся на земельном участке, кв.м	Условно свободный	-	-	-
Категория:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования (по документам)	Для строительства и эксплуатации многофункционального автозаправочного комплекса	для размещения объектов придорожного сервиса	Для строительства многоотопливной автозаправочной станции (бензин, газ)	Для ведения личного подсобного хозяйства
Предполагаемое использование объекта НЭИ	Для строительства и эксплуатации многофункционального автозаправочного комплекса	для строительства многофункционального автозаправочного комплекса	для строительства многофункционального автозаправочного комплекса	для строительства многофункционального автозаправочного комплекса
Коммуникации	есть	Инженерно не обеспечен, есть возможность подведения коммуникаций	Инженерно не обеспечен, есть возможность подведения коммуникаций	Инженерно не обеспечен, есть возможность подведения коммуникаций
Сумма сделки/предложения, рублей	-	9 500 000	5 600 000	8 900 001
Удельный показатель (Сумма сделки или предложения/ на Общую площадь участка), рублей	-	1 074	1 120	1 004

### **Корректировки по первой группе элементов сравнения**

Перед проведением расчетов должны быть проведены корректировки стоимости аналогов по двум группам элементов сравнения. В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: состав передаваемых прав на объект, условия финансирования, условия продажи и дата предложения/сделки. Корректировки по первой группе элементов сравнения должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

#### **Корректировка на состав передаваемых прав**

В случае с оцениваемым объектом рассматривается право долгосрочной аренды на земельный участок. По части объектам-аналогам передается право собственности.

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок проведена на основании данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт», согласно которым по состоянию на 01.07.2018 г. отношение цен предложений земельных участков предназначенных для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, находящихся на праве долгосрочной аренды, к ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности, составляет 0,9.

**Таблица 7.25 Соотношение цен права аренды и права собственности земельных участков**

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,79	0,89	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,85	0,95	0,90
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,66	0,80	0,72
5	Для других целей	0,58	0,86	0,71

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1531-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок для объектов-аналогов на праве собственности составила «-10,0%» ( $= (0,9/1-1) * 100\%$ ).

#### *Корректировка на условия финансирования*

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Например, покупатель объекта-аналога может принять действующий кредитный договор по выгодной процентной ставке. В другом случае девелопер или продавец могут договориться с кредитором о выплате наличными по кредиту, чтобы получить процентную ставку ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели, вероятно, оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и Объекта оценки, корректировка на условия финансирования не проводилась.

#### *Корректировка на условия сделки*

Необходимо отметить, что в случае с объектами-аналогами рассматриваются цены предложений к продаже, а не цены реальных сделок. Как правило, при закрытии сделок по объектам недвижимости, возможно, некоторое снижение заявленных цен предложений в результате торга.

Для определения величины скидки на торг Оценщики использовали аналитические данные некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт», согласно которым по состоянию на 01.07.2018 г. скидка на торг при продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому (участки из состава земель населенных пунктов под смешанную коммерческую застройку), составляет в среднем 8%.

**Таблица 7.26 Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков**

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,95	0,92
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,94	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,99	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,95	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,82	0,93	0,87
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,79	0,92	0,85
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,92	0,86

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1539-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2018-goda>

Таким образом, цены предложений объектов-аналогов были откорректированы на 8,0% в сторону понижения.

#### Корректировка на дату сделки

Для определения вероятной стоимости были отобраны объекты, предложенные к продаже по состоянию на дату, максимально приближенную к дате оценки, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

**Таблица 7.27 Корректировки по первой группе элементов сравнения**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость, руб./кв.м.	-	1 074	1 120	1 004
Состав передаваемых прав	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Соотношение ПА/ПС для земельных участков	0,90	1,00	1,00	1,00
Размер корректировки на состав передаваемых прав	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Примечание по корректировке	-	Статриелт	Статриелт	Статриелт
Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	-	967	1 008	903
Условия финансирования	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)
Размер корректировки на условия финансирования	-	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Примечание по корректировке	-	Корректировка не требуется, условия финансирования идентичны оцениваемому объекту, т.е. типичны для данного рынка	Корректировка не требуется, условия финансирования идентичны оцениваемому объекту, т.е. типичны для данного рынка	Корректировка не требуется, условия финансирования идентичны оцениваемому объекту, т.е. типичны для данного рынка
Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	-	967	1 008	903
<b>Тип сделки / предложение</b>	<b>Сделка</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Размер корректировки на условия предложения/сделка	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Примечание по корректировке	-	Статриелт	Статриелт	Статриелт
Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	-	889	927	831
<b>Дата проведения торгов / продажи или предложения</b>	<b>Сентябрь 2018</b>	<b>Сентябрь 2018</b>	<b>Сентябрь 2018</b>	<b>Сентябрь 2018</b>
Размер корректировки на дату предложения (сделки)	-	0,00%	0,00%	0,00%
Примечание по корректировке	-	Корректировка на дату сделки/предложения не требуется	Корректировка на дату сделки/предложения не требуется	Корректировка на дату сделки/предложения не требуется
<b>Стоимость с учетом корректировки по первой группе, руб./кв.м.</b>	<b>-</b>	<b>889</b>	<b>927</b>	<b>831</b>

### **Корректировка по второй группе элементов сравнения**

В процессе отбора наиболее существенных ценообразующих факторов было отдано предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

**Местоположение.** Местоположение объектов недвижимости является основным ценообразующим фактором. Объект оценки расположен в г. Ростяеве Ярославской области. По состоянию на дату оценки на открытом рынке не представлено достаточное количество предложений по продаже аналогичных объектов в Суздальском районе, поэтому Оценщики подобрали объекты-аналоги, расположенные в других районах региона.

Для проведения корректировки на разницу в местоположении Оценщики использовали информацию из «Справочника Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» под редакцией канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 год.

Согласно информации из указанного справочника, в зависимости от характеристики местоположения объекта в пределах региона можно выделить следующие зоны:

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Разницу в локальном местоположении объектов-аналогов по сравнению с оцениваемым объектом Оценщики скорректировали с помощью коэффициентов.

**Таблица 7.28 Коэффициенты, отражающие различие в локальном местоположении земельных участков**

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,77	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,55

Величина корректирующего коэффициента по рассматриваемому фактору рассчитывалась как среднее значение по одинаковой характеристике местоположения для двух видов использования, приведенных в справочнике: по участкам под индустриальную застройку и под офисно-торговую застройку, т.к. оцениваемые земельные участки относятся к категории земель для размещения коммерческой недвижимости (АЗС – коммерческий, доходоприносящий объект).

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

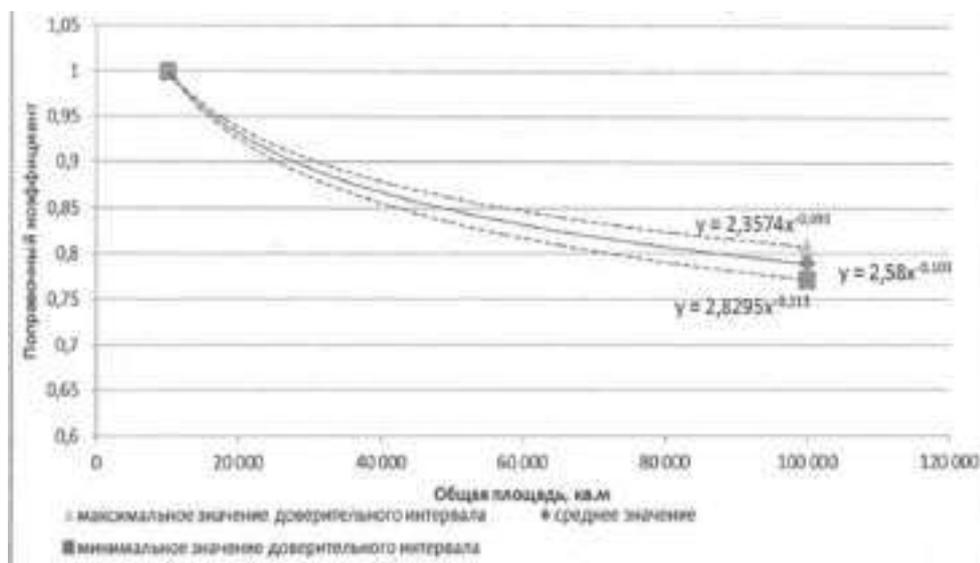
$$\text{Величина корректировки} = \left( \frac{\text{Км объекта оценки}}{\text{Км объекта - аналога}} - 1 \right) * 100\%$$

Расчет величины корректировок на площадь приведен в расчетной таблице далее.

«Площадь земельного участка». Наибольшим спросом среди покупателей земельных участков под строительство пользуются участки небольшой площадью, т.к. реализация проектов точечной застройки не требует привлечения больших финансовых ресурсов.

Для расчета корректировки Оценщики использовали модель, представленную в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» под редакцией канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Н.Новгород, 2017 г.

**Рисунок 7.1 График зависимости удельной цены от площади земельного участка**



Согласно информации, представленной в справочнике, влияние масштабного эффекта (площади) для земельных участков под индустриальную застройку может быть выражена следующей зависимостью:

$$PC = 2,58 * \text{площадь зем.участка}^{-0,103}$$

где: PC – стоимость земельного участка (стоит отметить, что рассчитанная по данной зависимости стоимость помещения не отражает рыночную стоимость оцениваемого объекта ввиду того, что не учитывает иные ценообразующие факторы, влияющие на итоговый результат, поэтому показатель, получаемый при расчете по указанной формуле, был использован в качестве коэффициента площади - Kп).

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = \left( \frac{Kп \text{ объекта оценки}}{Kп \text{ объекта – аналога}} - 1 \right) * 100\%$$

Расчет величины корректировок на площадь приведен в расчетной таблице далее.

«Коммуникации». Наибольшим спросом среди покупателей земельных участков под строительство пользуются участки с подготовленной инженерной инфраструктурой (коммуникации или есть на участке или получены/оплачены технические условия на подключения), меньшим спросом пользуются участки, где точки подключения находятся рядом с участком или проходят по границе участка.

При реализации проектов застройки территорий необходима разработанная и утвержденная градостроительная документация, после получения которой можно приступать к инженерной подготовке. В каждом конкретном случае затраты на инженерную подготовку того или иного участка различаются, в частности, в зависимости от того, какими инженерными мощностями обеспечена территория изначально, достаточно ли их для реализации планируемого проекта застройки. Лимиты выделяемых мощностей и требуемые для инженерного обеспечения того или иного участка мероприятия по строительству необходимой инженерной инфраструктуры определяются отраслевыми ведомствами города. От этого, соответственно, зависят и затраты на инженерную подготовку.

Согласно данным анализа рынка, стоимость земельного участка, обеспеченного коммуникациями на 5-50% выше стоимости земельных участков, не обеспеченных коммуникациями.<sup>46</sup>

На территории оцениваемого земельного участка существует подключение к сетям электроснабжения. Объекты-аналоги имеют различные характеристики обеспеченностью инженерными коммуникациями. Для проведения корректировки Оценщики использовали информацию, представленную в Аналитическом сборнике «Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Часть 1. Города с численностью населения более 1 млн человек»<sup>47</sup>.

### Рисунок 7.2 Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций

Объект аналог \ Объект оценки	есть все	есть частично	рядом все	рядом частично	нет
есть все	1,00	1,05	1,14	1,23	1,35
есть частично	0,95	1,00	1,08	1,18	1,28
рядом все	0,88	0,93	1,00	1,09	1,19
рядом частично	0,81	0,85	0,92	1,00	1,10
нет	0,74	0,78	0,84	0,91	1,00

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (Kк \text{ объекта – аналога} - Kк \text{ объекта оценки}) * 100\%$$

«Наличие улучшений на земельном участке, подлежащих сносу». Наибольшим спросом среди покупателей земельных участков под строительство пользуются участки полностью свободные от улучшений, подлежащих сносу.

<sup>46</sup> <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

<sup>47</sup> Авторы: Володина Т. С., Сафонова О. В., Лобанов В. П., Авдонина С. С., - Самара: ООО «Территориальное агентство оценки», 2016.

Расчет рыночной стоимости земельного участка производился как условно свободным от улучшений. Объекты-аналоги, предлагаемые к продаже также свободны от улучшений, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в расчетной таблице далее.

#### Итоговый расчет

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше количество корректировок, применяемых к каждому объекту-аналогу, тем меньше сходство аналога с объектами оценки и как следствие меньший весовой коэффициент. Чем меньше корректировок применено к аналогам – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле:

$$d_i = \frac{1}{k_i} \cdot \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где  $d_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$k_i$  – количество корректировок, проведенных для  $i$ -го аналога.

Корректировка по второй группе элементов сравнения и вывод о рыночной стоимости

Порядок проведения корректировок цен продаж объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения на основе парного сравнения данных и вывод о рыночной стоимости прав приведены в таблице ниже.

**Таблица 7.29 Расчет рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, в рамках сравнительного подхода**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость с учетом корректировки по первой группе, руб./кв.м.	-	889	927	831
Оценка локального местоположения	Ярославская область, Даниловский район, Бабаевский с/о, в 148 м от жилого дома № 1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Ярославская обл, р-н Переславский, вблизи с. Троицкая Слобода	Ярославская область, Гаврилов-Ямский район, Ставотинский сельский округ, ООО СХП Родник	Ярославская область, р-н Некрасовский, с/о Климовский, с Малые Соли
	Прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки на окружающую застройку	0,52	0,52	0,52	0,52
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Примечание по корректировке		стр.64 табл.14. Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки, под ред. Л.А.Лейфера	стр.64 табл.14. Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки, под ред. Л.А.Лейфера	стр.64 табл.14. Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки, под ред. Л.А.Лейфера
Площадь земельного участка, кв.м	9 000	8 846	5 000	8 866
Коэффициент площади	1,0100	1,0118	1,0731	1,0116
Корректировка, %		0,00%	-5,87%	-0,15%
Примечание по корректировке	-	стр.196 рис.71. Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки, под ред. Л.А.Лейфера	стр.196 рис.71. Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки, под ред. Л.А.Лейфера	стр.196 рис.71. Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки, под ред. Л.А.Лейфера
Коммуникации	есть	Инженерно не обеспечен, есть возможность подведения коммуникаций	Инженерно не обеспечен, есть возможность подведения коммуникаций	Инженерно не обеспечен, есть возможность подведения коммуникаций
Корректирующий коэффициент	1,00	1,14	1,14	1,14
Размер корректировки на коммуникации, %	-	14,00%	14,00%	14,00%
Примечание по корректировке	-	ООО "ТАО", Сборник рыночных	ООО "ТАО", Сборник рыночных	ООО "ТАО", Сборник рыночных

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		корректирующих коэффициентов для оценки земельных участков, часть I, 2016 год, стр.83, табл.7.2.5.	корректирующих коэффициентов для оценки земельных участков, часть I, 2016 год, стр.83, табл.7.2.5.	корректирующих коэффициентов для оценки земельных участков, часть I, 2016 год, стр.83, табл.7.2.5.
<b>Площадь улучшений, находящихся на земельном участке, кв.м</b>	Условно свободный	-	-	-
<b>Корректирующий коэффициент</b>	1,00	1,00	1,00	1,00
Размер корректировки на снос улучшений, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Примечание по корректировке	-	Статриелт	Статриелт	Статриелт
Суммарная корректировка по 2-й группе, %	-	14,00%	8,13%	13,85%
Стоимость с учетом корректировок по 2-й группе, руб./кв.м.	-	1 014	1 003	946
Абсолютная валовая корректировка, %	-	14,00%	19,87%	14,15%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	-	7,14	5,03	7,06
Вес аналога, %	-	37,13%	26,15%	36,72%
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв.м.</b>	<b>986</b>			

В результате проведенных расчетов была определена рыночная стоимость земельного участка:

**Таблица 7.30 Результаты расчета рыночной стоимости земельного участка**

Показатель	Значение показателя
Модельное значение стоимости, полученное в рамках метода сравнения продаж, руб./кв.м.	986
Площадь объекта, кв.м.	9 000
<b>Значение стоимости, полученное в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж, руб. без НДС</b>	<b>8 874 000</b>

Итоговые результаты расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода представлены далее в таблице.:

**Таблица 7.31 Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода**

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый и/или условный номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Сооружение (Нежилое, Многофункциональный заправочный комплекс)	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майвер»	76:05:010101:5956	281,4	9 342 500,00
2	Земельный участок	Ярославская обл, Даниловский район, Бабаевский сельский округ в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Свободы в д. Ростилово-строение 1	В аренде	76:05:023801:9031	9 000,0	8 874 000
3	навес – 1 шт.	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майвер»	-	238,5	6 355 800,00
4	ТРК – 5 шт.			-	-	1 654 700,00
5	аварийный резервуар – 1 шт.			-	-	300 800,00
6	подземная емкость для хранения ЖМТ – 1 шт.			-	-	455 000,00
7	подземная емкость СУГ – 1 шт.			-	-	58 200,00
8	подземная емкость для хранения ЖМТ – 3 шт.			-	-	455 000,00
9	пожарный резервуар – 1 шт.			-	-	582 300,00
10	площадка слива А/Ц			-	-	115 700,00
11	стела – 1 шт.			-	-	175 700,00
12	сгонно-разгонная полоса – 1 шт.			-	-	19 600,00
13	трансформаторная подстанция – 1 шт.			-	-	163 400,00

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый и/или условный номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
14	заправочный островок			-	-	60 000,00
15	колодец железобетонный – 1 шт.			-	-	39 800,00
16	асфальтовое покрытие			-	-	1 909 800,00
Итого						30 562 300,00

**Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 25 сентября 2018 года, составляет, с учетом округления: 30 562 300 (Тридцать миллионов пятьсот шестьдесят две тысячи триста) руб. без учета НДС.**

## 8. Согласование результатов расчета рыночной стоимости

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

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для Объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки с применением сравнительного и затратного подходов. Мотивированный отказ от доходного подхода приведен в разделе 7.3 Отчета.

Также ранее было отмечено, что результаты, полученные в рамках затратного подхода, приводятся в качестве поверочных и в согласовании не учитывались. Таким образом, результатам, полученным в рамках сравнительного подхода, был присвоен вес 100%. Процедура согласования не требуется.

Результаты расчетов с учетом весовых коэффициентов представлены в таблице ниже:

**Таблица 8.1 Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки**

Наименование подхода	Стоимость, руб. с учетом НДС	Весовые коэффициенты
Сравнительный подход	24 050 000	100%
Доходный подход	Не применялся	0%
Затратный подход	30 562 300	0%
Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом НДС		24 050 000

Пообъектное распределение рыночной стоимости права пользования было выполнено пропорционально доли рыночной стоимости каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки, в общей рыночной стоимости объекта, рассчитанной в рамках затратного подхода.

**Таблица 8.2 Пообъектное распределение рыночной стоимости**

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый и/или условный номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Доля стоимости объекта в общей стоимости, %	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)		
1	Сооружение (Нежилое, Многофункциональный заправочный комплекс)	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майвер»	76:05:010101:5956	281,4	9 342 500,00	30,57%	7 351 774,08	7 351 800,00		
2	Земельный участок	Ярославская обл, Даниловский район, Бабаевский сельский округ в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Свободы в д. Ростилово-строение 1	В аренде	76:05:023801:9031	9 000,0	8 874 000	29,04%	6 983 103,37	6 983 100,00		
3	навес – 1 шт.	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майвер»	-	238,5	6 355 800,00	20,80%	5 001 488,44	5 001 500,00		
4	ТРК – 5 шт.			-	-	1 654 700,00	5,41%	1 302 111,92	1 302 100,00		
5	аварийный резервуар – 1 шт.			-	-	300 800,00	0,98%	236 704,70	236 700,00		
6	подземная емкость для хранения ЖМТ – 1 шт.			-	-	455 000,00	1,49%	358 047,33	358 000,00		
7	подземная емкость СУГ – 1 шт.			-	-	58 200,00	0,19%	45 798,58	45 800,00		
8	подземная емкость для хранения ЖМТ – 3 шт.			-	-	455 000,00	1,49%	358 047,33	358 000,00		
9	пожарный резервуар – 1 шт.			-	-	582 300,00	1,91%	458 221,89	458 200,00		
10	площадка слива А/Ц			-	-	115 700,00	0,38%	91 046,32	91 000,00		
11	стела – 1 шт.			-	-	175 700,00	0,57%	138 261,35	138 300,00		
12	сгонно-разгонная полоса – 1 шт.			-	-	19 600,00	0,06%	15 423,58	15 400,00		
13	трансформаторная подстанция – 1 шт.			-	-	163 400,00	0,53%	128 582,27	128 600,00		
14	заправочный островок			-	-	60 000,00	0,20%	47 215,03	47 200,00		
15	колодец железобетонный – 1 шт.			-	-	39 800,00	0,13%	31 319,31	31 300,00		
16	асфальтовое покрытие			-	-	1 909 800,00	6,25%	1 502 854,50	1 503 000,00		
Итого						30 562 300,00	100,00%	24 050 000,00	24 050 000,00		

Таким образом,

**Рыночная стоимость объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1, по состоянию на 25 сентября 2018 года, составляет с учетом округления:**

**24 050 000 (Двадцать четыре миллиона пятьдесят тысяч) руб. без учета НДС.**

В том числе:

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый и/или условный номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
1	Сооружение (Нежилое, Многофункциональный заправочный комплекс)	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майвер»	76:05:010101:5956	281,4	7 351 800,00
2	Земельный участок	Ярославская обл, Даниловский район, Бабаевский сельский округ в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Свободы в д. Ростилово-строение 1	В аренде	76:05:023801:9031	9 000,0	6 983 100,00
3	навес – 1 шт.	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майвер»	-	238,5	5 001 500,00
4	ТРК – 5 шт.			-	-	1 302 100,00
5	аварийный резервуар – 1 шт.			-	-	236 700,00
6	подземная емкость для хранения ЖМТ – 1 шт.			-	-	358 000,00
7	подземная емкость СУГ – 1 шт.			-	-	45 800,00
8	подземная емкость для хранения ЖМТ – 3 шт.			-	-	358 000,00
9	пожарный резервуар – 1 шт.			-	-	458 200,00
10	площадка слива А/Ц			-	-	91 000,00
11	стела – 1 шт.			-	-	138 300,00
12	сгонно-разгонная полоса – 1 шт.			-	-	15 400,00
13	трансформаторная подстанция – 1 шт.			-	-	128 600,00
14	заправочный островок			-	-	47 200,00
15	колодець железобетонный – 1 шт.			-	-	31 300,00
16	асфальтовое покрытие			-	-	1 503 000,00

## 9. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном заключении факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном заключении допущений и ограничивающих условий и являются моим личным непредвзятым профессиональным мнением и выводами;
- Оценщики не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщиков ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- Этот отчет составлен в соответствии с:
  - Федеральным законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями;
  - Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3, утвержденными приказами №№ 297-299 Минэкономразвития России 20 мая 2015 года; ФСО № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611, ФСО № 10, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 328.
  - Сводом стандартов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (СОО РОО 2015), утвержденный протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г.).

**Рыночная стоимость объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1, по состоянию на 25 сентября 2018 года, составляет с учетом округления:**

**24 050 000 (Двадцать четыре миллиона пятьдесят тысяч) руб. без учета НДС.**

В том числе:

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый и/или условный номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
1	Сооружение (Нежилое, Многофункциональный заправочный комплекс)	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майвер»	76:05:010101:5956	281,4	7 351 800,00
2	Земельный участок	Ярославская обл, Даниловский район, Бабаевский сельский округ в 148 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Свободы в д. Ростилово-строение 1	В аренде	76:05:023801:9031	9 000,0	6 983 100,00
3	навес – 1 шт.	Ярославская область, Даниловский р-н, Бабаевский сельский округ, в 148 м. по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Свободы в д. Ростилово - строение 1	Право собственности ООО «Майвер»	-	238,5	5 001 500,00
4	ТРК – 5 шт.			-	-	1 302 100,00
5	аварийный резервуар – 1 шт.			-	-	236 700,00
6	подземная емкость для хранения ЖМТ – 1 шт.			-	-	358 000,00
7	подземная емкость СУГ – 1 шт.			-	-	45 800,00
8	подземная емкость для хранения ЖМТ – 3 шт.			-	-	358 000,00

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый и/или условный номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
9	пожарный резервуар – 1 шт.			-	-	458 200,00
10	площадка слива А/Ц			-	-	91 000,00
11	стела – 1 шт.			-	-	138 300,00
12	сгонно-разгонная полоса – 1 шт.			-	-	15 400,00
13	трансформаторная подстанция – 1 шт.			-	-	128 600,00
14	заправочный островок			-	-	47 200,00
15	колодец железобетонный – 1 шт.			-	-	31 300,00
16	асфальтовое покрытие			-	-	1 503 000,00

Руководитель Отдела оценки недвижимости<sup>48</sup>  
Оценщик

\_\_\_\_\_/ К.Н. Гнездилов

Оценщик

\_\_\_\_\_/ А.В. Иванова

<sup>48</sup> По доверенности №ДА/2018-16706 от 21.05.2018 г.