



ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № О-064-43/2022

Заказчик: ООО «СЕВАШ»

Дата оценки: 27.06.2022 г.

Дата составления: 01.07.2022 г.

Тел.: (8332) 77-13-99, 77-13-68

Юридический адрес: 610000, г. Киров,
ул. Спасская, д.43, к.2, оф.20

ИНН 4345236935

КПП 434501001

ОГРН 1084345132640

centr-neo.ru
info@centr-neo.ru

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	3
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	8
4.1. Сведения о Заказчике оценки	8
4.2. Сведения об Исполнителе	8
4.3. Сведения об Оценщике	9
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	11
5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	12
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	13
6.1. Общие понятия и определения.....	13
6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	14
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
7.2. Характеристика местоположения объекта оценки.....	19
7.3. Фотографии объекта оценки	25
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
8.1. 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	28
8.1.1. Экономическая ситуация в России	28
8.1.2. О социально-экономическом положении Республики Коми за январь-апрель 2022 года	30
8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	32
8.3. Российский рынок АЗС	34
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости...	37
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	42
8.5.1. Основные ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости	42
8.5.2. Основные ценообразующие факторы для земельных участков.....	44
8.6. Выводы по анализу рынка	48
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	50
10.1. Общая характеристика подходов к оценке	50
10.2. Выбор подходов	51
10.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	54
10.3.1. Описание объектов-аналогов	59
10.3.2. Определение поправок и порядок их внесения	68
10.3.3. Расчет рыночной стоимости сравнительным походом	70
10.3.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	73
10.4. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода	76
10.4.1. Описание объектов-аналогов	79
10.4.2. Определение поправок и порядок их внесения	88
10.4.3. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	91
10.4.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	94
РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	98
РАЗДЕЛ 12. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	102
РАЗДЕЛ 13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	103
ПРИЛОЖЕНИЯ	104

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	Единый объект недвижимости в составе: 1. Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция), общая площадь: 10,6 кв.м. Адрес (местонахождение): Республика Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор, ул. Центральная, 22. Кадастровой номер: 11:08:2701001:433 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района", общая площадь: 960 кв.м. Адрес (местоположение): Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор. Кадастровый номер: 11:08:2701001:104
Состав объекта оценки:	1 земельный участок, 1 нежилое здание
Характеристики объекта оценки:	Характеристики объекта оценки приведены в п.7.1 настоящего отчёта
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	Право собственности
Ограничения (обременения):	<p><u>На нежилое здание с кадастровым номером 11:08:2701001:433:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - № 11:08:2701001:433-11/053/2021-7 от 18.11.2021 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Касоян Евгении Вячеславовны ОСП по г. Сыктывкару №2 УФССП по Республике Коми о запрете на совершение действий по регистрации №129072/20/11025-ИП; - № 11:08:2701001:433-11/061/2020-6 от 28.10.2020 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Лимоновой Оксаны Анатольевны Межрайонного ОСП по ИОВИП Управления Федеральной службы судебных приставов России по Республике Коми №56750/20/11022-ИП; - № 11:08:2701001:433-11/053/2020-4 от 07.04.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми о принятии обеспечительных мер №A29-14164/2019 от 10.03.2020; - № 11:08:2701001:433-11/060/2020-5 от 24.09.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу №A29-14164/2019 (3-80584/2020) от 17.09.2020; - № 11:08:2701001:433-11/205/2020-3 от 24.03.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу №A29-14164/2019 от 20.11.2019 <p><u>На земельный участок с кадастровым номером 11:08:2701001:104:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - № 11:08:2701001:104-11/053/2021-12 от 18.11.2021 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Касоян Евгении Вячеславовны ОСП по г. Сыктывкару №2 УФССП по Республике Коми о запрете на совершение действий по регистрации №129072/20/11025-ИП; - № 11:08:2701001:104-11/061/2020-11 от 28.10.2020 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Лимоновой Оксаны Анатольевны Межрайонного ОСП по ИОВИП Управления Федеральной службы судебных приставов России по Республике Коми №56750/20/11022-ИП; - № 11:08:2701001:104-11/060/2020-10 от 24.09.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу №A29-14164/2019 (3-80584/2020) от 17.09.2020; - № 11:08:2701001:104-11/053/2020-9 от 07.0.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми о принятии обеспечительных мер № A29-14164/2019 от 10.03.2020; - № 11:08:2701001:104-11/205/2020-8 от 24.03.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу №A29-14164/2019 от 20.11.2019
Реквизиты Собственника объекта оценки:	Елохин Сергей Алексеевич
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № О-064-43/2022 от 08 июня 2022 года между ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» и ООО «Севаш» в лице конкурсного управляющего Норина Павла Владимировича
Цель и задача оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества в рамках процедуры банкротства

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты, полученные по итогам выполнения работ, могут быть использованы Заказчиком оценки для реализации имущества в рамках процедуры банкротства. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Дата осмотра объекта оценки по согласованию с заказчиком:	27 июня 2022 года
Дата оценки:	27 июня 2022 года
Срок проведения оценки:	08 июня 2022 года – 01 июля 2022 года
Дата составления и порядковый номер Отчета:	01 июля 2022 года, № О-064-43/2022
Возможные границы интервала стоимости недвижимости:	Не определяются
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<ol style="list-style-type: none">Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей.Срок действия отчета, в течение которого он не теряет свою актуальность, составляет 6 месяцев.Более частные допущения и ограничения использования полученных результатов представлены в Разделе 3. данного отчета.

РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред., действующая на дату составления отчета об оценке) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297
2	Применяется	ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298
3	Применяется	ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299
4	Не применяется	ФСО N 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508
5	Не применяется	ФСО N 5	Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328
6	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
7	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
9	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
10	Не применяется	ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385
11	Не применяется	ФСО N 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 721
12	Не применяется	ФСО N 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 722

Кроме того, в отчете применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (Ассоциация «Русское общество оценщиков»¹) и включен в реестр членов Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Используемые в настоящем Отчете стандарты РОО не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

¹ С 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
9. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
12. Заказчиком не предоставлены паспортные данные собственника объекта оценки Елохина Сергея Алексеевича.
13. Согласно Заданию на оценку – объект оценки представляет собой имущественный комплекс – земельный участок и автозаправочную станцию (АЗС), состоящую из здания операторской и 2-х контейнеров, в которых расположены раздаточная колонка, резервуар и иное оборудование, обеспечивающее полноценное функционирование АЗС.

14. При проведении оценки Оценщик исходит из предположения, что имущественный комплекс (АЗС) пригоден для использования по функциональному назначению и не имеет технических и правовых ограничений.

15. Оценщик не устанавливал технические характеристики и не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (АЗС) в связи с тем, что при проведении натурного осмотра не был предоставлен внутренний доступ к объекту оценки.

16. Техническая документация на объект оценки (автозаправочную станцию (АЗС), состоящую из здания операторской и 2-х контейнеров, в которых расположены раздаточная колонка, резервуар и иное оборудование, обеспечивающее полноценное функционирование АЗС) Заказчиком не предоставлена.

17. Согласно данным Уведомления о приостановлении государственной регистрации прав №КУВД-001/2022-4911223/1 от 21.02.2022 г. на объекты оценки зарегистрированы ограничения:

На нежилое здание с кадастровым номером 11:08:2701001:433:

- № 11:08:2701001:433-11/053/2021-7 от 18.11.2021 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Касоян Евгении Вячеславовны ОСП по г. Сыктывкару №2 УФССП по Республике Коми о запрете на совершение действий по регистрации №129072/20/11025-ИП;
- № 11:08:2701001:433-11/061/2020-6 от 28.10.2020 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Лимоновой Оксаны Анатольевны Межрайонного ОСП по ИОВИП Управления Федеральной службы судебных приставов России по Республике Коми №56750/20/11022-ИП;
- № 11:08:2701001:433-11/053/2020-4 от 07.04.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми о принятии обеспечительных мер №A29-14164/2019 от 10.03.2020;
- № 11:08:2701001:433-11/060/2020-5 от 24.09.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу №A29-14164/2019 (3-80584/2020) от 17.09.2020;
- № 11:08:2701001:433-11/205/2020-3 от 24.03.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу №A29-14164/2019 от 20.11.2019

На земельный участок с кадастровым номером 11:08:2701001:104:

- № 11:08:2701001:104-11/053/2021-12 от 18.11.2021 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Касоян Евгении Вячеславовны ОСП по г. Сыктывкару №2 УФССП по Республике Коми о запрете на совершение действий по регистрации №129072/20/11025-ИП;
- № 11:08:2701001:104-11/061/2020-11 от 28.10.2020 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Лимоновой Оксаны Анатольевны Межрайонного ОСП по ИОВИП Управления Федеральной службы судебных приставов России по Республике Коми №56750/20/11022-ИП;
- № 11:08:2701001:104-11/060/2020-10 от 24.09.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу №A29-14164/2019 (3-80584/2020) от 17.09.2020;
- № 11:08:2701001:104-11/053/2020-9 от 07.0.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми о принятии обеспечительных мер № A29-14164/2019 от 10.03.2020;
- № 11:08:2701001:104-11/205/2020-8 от 24.03.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу №A29-14164/2019 от 20.11.2019

В рамках настоящего отчёта оценка объекта оценки проводится исходя из допущения, что на дату оценки объекты оценки не имеют ограничений (обременений) права.

18. В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендаемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

19. Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Севаш»
Сокращенное наименование:	ООО «Севаш»
Реквизиты:	ОГРН: 1121101011580, Дата присвоения ОГРН: 20.09.2012, ИНН: 1101096981, КПП: 110101001
Юридический адрес:	167031, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д. 117, кв. 64

4.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1084345132640
Дата присвоения ОГРН:	25 июля 2008 года
Банковские реквизиты:	р/с 40702810527000003314 в ПАО Сбербанк России Кировское отделение № 8612, к/с 3010181050000000609, БИК 043304609
Адрес местоположения Исполнителя:	610000, Кировская обл., г. Киров, ул. Спасская, д. 43, к. 2, офис 20
Координаты Исполнителя:	Тел./факс: 8 (8332) 79-01-51, 77-13-68 e-mail: info@centr-neo.ru; сайт: centr-neo.ru
Сведения о соблюдении требований к юридическому лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<p>- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» имеет в штате двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;</p> <p>- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками;</p> <p>- ответственность ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» застрахована, сведения о страховании представлены ниже;</p> <p>- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет банковскую гарантию, обеспечивающую надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки;</p> <p>- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;</p> <p>- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;</p> <p>- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</p> <p>- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;</p> <p>- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям;</p>

Страховой полис Исполнителя:	Страховой полис №21160B4004657, выдан САО «ВСК» 05.10.2021, срок действия с 05.10.2021 по 04.10.2022, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3. Сведения об Оценщике

Оценщик	Анисимов Никита Андреевич, работающий на основании трудового договора б/н от 01 июня 2021 года с ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» ² 16 июля 2008 года, регистрационный номер 004712 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0001430)
Местонахождение саморегулируемой организации:	105066, Москва, Басманный пер., 2А.
Местонахождение Оценщика:	610000, Кировская обл., г. Киров, ул. Спасская, д. 43, к. 2, офис 20
Контактный телефон оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8 (8332) 74-71-71 , e-mail: info@centr-neo.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №784412 выдан 27.05.2008 года. ГОУ ВПО «Нижегородский государственный университет им Н.И. Лобачевского». Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис № 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-004712, выдан СПАО «Ингосстрах», действителен с 01 января 2022 г. по 30 июня 2023 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб., дата выдачи: 10 декабря 2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	Более 9 лет
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 032966-1 от 25 февраля 2022 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались
Сведения о независимости Оценщика:	Настоящим оценщик Анисимов Никита Андреевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Анисимов Никита Андреевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

² С 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

	Оценщик Анисимов Никита Андреевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Единый объект недвижимости в составе ³ : 1. Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция), общая площадь: 10,6 кв.м. Адрес (местонахождение): Республика Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор, ул. Центральная, 22. Кадастровой номер: 11:08:2701001:433 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района", общая площадь: 960 кв.м. Адрес (местоположение): Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор. Кадастровый номер: 11:08:2701001:104
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № О-064-43/2022 от 08 июня 2022 года между ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» и ООО «Севаш» в лице конкурсного управляющего Норина Павла Владимировича
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результаты, полученные по итогам выполнения работ, могут быть использованы Заказчиком оценки для реализации имущества в рамках процедуры банкротства. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей
Балансовая/остаточная стоимость:	Данные отсутствуют
Дата оценки:	27 июня 2022 года

5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Единый объект недвижимости в составе ³ : 1. Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция), общая площадь: 10,6 кв.м. Адрес (местонахождение): Республика Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор, ул. Центральная, 22. Кадастровой номер: 11:08:2701001:433 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района", общая площадь: 960 кв.м. Адрес (местоположение): Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор. Кадастровый номер: 11:08:2701001:104	5 074 995 рублей (Пять миллионов семьдесят четыре тысячи девятьсот пять рублей)		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)
В том числе:			
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района", общая площадь: 960 кв.м. Адрес (местоположение): Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор. Кадастровый номер: 11:08:2701001:104	320 640 рублей (Триста двадцать тысяч шестьсот сорок рублей)		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)

³ Объект оценки представляет собой имущественный комплекс – земельный участок и автозаправочную станцию (АЗС), состоящую из здания операторской и 2-х контейнеров, в которых расположены раздаточная колонка, резервуар и иное оборудование, обеспечивающее полноценное функционирование АЗС. При проведении оценки Оценщик исходит из предположения, что имущественный комплекс (АЗС) пригоден для использования по функциональному назначению и не имеет технических и правовых ограничений

5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости округленно, руб.
Единый объект недвижимости⁴	5 075 000 рублей (Пять миллионов семьдесят пять тысяч рублей)
В составе:	
Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция), общая площадь: 10,6 кв.м. Адрес (местонахождение): Республика Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор, ул. Центральная, 22. Кадастровой номер: 11:08:2701001:433	4 754 000 рублей (Четыре миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи рублей)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района", общая площадь: 960 кв.м. Адрес (местоположение): Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор. Кадастровый номер: 11:08:2701001:104	321 000 рублей (Триста двадцать одна тысяча рублей)

⁴ Объект оценки представляет собой имущественный комплекс – земельный участок и автозаправочную станцию (АЗС), состоящую из здания операторской и 2-х контейнеров, в которых расположены раздаточная колонка, резервуар и иное оборудование, обеспечивающее полноценное функционирование АЗС. При проведении оценки Оценщик исходит из предположения, что имущественный комплекс (АЗС) пригоден для использования по функциональному назначению и не имеет технических и правовых ограничений

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Общие понятия и определения

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Цель оценки

Согласно ФСО №2 целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

«Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях».

Понятие рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Рыночная стоимость определяется оценщиком, в следующих случаях:
- при изъятии имущества для государственных нужд;
 - при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
 - при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
 - при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
 - при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
 - при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

В процессе оценки Оценщик использует следующие понятия:

Понятие	Определение
Общие понятия оценки	
Объект оценки	Это объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте. Согласно ФСО №7 объектами оценки могут выступать объекты недвижимости — застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.
Цена объекта оценки	Это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Понятие	Определение
Итоговая величина стоимости	Это стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общими методологией.
Метод проведения оценки объекта оценки	Это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата определения стоимости объекта оценки	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
Допущение	Это предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Объект-аналог	Это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Подходы к оценке	
Сравнительный подход	Это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
Доходный подход	Это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Затратный подход	Это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объекта оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и право подтверждающие документы	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/306980959 от 14.01.2020 г. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/306980974 от 14.01.2020 г. - Уведомление о приостановлении государственной регистрации прав №КУВД-001/2022-4911223/1 от 21.02.2022 г.
--	--

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 настоящего Отчета) объектом оценки является:

Единый объект недвижимости в составе:

1. Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция), общая площадь: 10,6 кв.м. Адрес (местонахождение): Республика Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор, ул. Центральная, 22. Кадастровый номер: 11:08:2701001:433
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района", общая площадь: 960 кв.м. Адрес (местоположение): Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор. Кадастровый номер: 11:08:2701001:104

Объект оценки представляет собой имущественный комплекс – земельный участок и автозаправочную станцию (АЗС), состоящую из здания операторской и 2-х контейнеров, в которых расположены раздаточная колонка, резервуар и иное оборудование, обеспечивающее полноценное функционирование АЗС. При проведении оценки Оценщик исходит из предположения, что имущественный комплекс (АЗС) пригоден для использования по функциональному назначению и не имеет технических и правовых ограничений.

На дату оценки (на момент осмотра) АЗС не функционирует и не эксплуатируется.

Согласно данным визуального осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как удовлетворительное.

Ниже в таблице приведено описание нежилого здания (автозаправочной станции) согласно данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/306980959 от 14.01.2020 г. и данным визуального осмотра.

Таблица №7.1.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права на объект оценки	Собственность № 11:08:2701001:433-11/205/2019-1 от 28.02.2019 Правообладатель: Елохин Сергей Алексеевич	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/306980959 от 14.01.2020 г.
Существующие ограничения прав	<ul style="list-style-type: none"> - № 11:08:2701001:433-11/053/2021-7 от 18.11.2021 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Касоян Евгений Вячеславовны ОСП по г. Сыктывкару №2 УФССП по Республике Коми о запрете на совершение действий по регистрации №129072/20/11025-ИП; - № 11:08:2701001:433-11/061/2020-6 от 28.10.2020 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Лимоновой Оксаны Анатольевны Межрайонного ОСП по ИОВИП Управления Федеральной службы судебных приставов 	<ul style="list-style-type: none"> - Уведомление о приостановлении государственной регистрации прав №КУВД-001/2022-4911223/1 от 21.02.2022 г.

Параметр	Значение параметра	Источник информации
	России по Республике Коми №56750/20/11022-ИП; - № 11:08:2701001:433-11/053/2020-4 от 07.04.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми о принятии обеспечительных мер №A29-14164/2019 от 10.03.2020; - № 11:08:2701001:433-11/060/2020-5 от 24.09.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу №A29-14164/2019 (з-80584/2020) от 17.09.2020; - № 11:08:2701001:433-11/205/2020-3 от 24.03.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу №A29-14164/2019 от 20.11.2019	
Физические свойства объекта оценки		
Общая площадь, кв.м	10,6	
Год постройки	2014	
Этажность	1	
Состояние объекта	Удовлетворительное	
Фундамент	н/д	
Стены	Кирпичные, металлоконструкции	
Перегородки	Кирпичные	
Перекрытия	н/д	
Кровля	Шифер	
Полы	Линолеум	
Проемы:	Оконные: ПВХ Дверные: ПВХ, железные, металлические	
Отделочные работы (внутренние):	Окраска, побелка, пластиковые панели	
Санитарно- и электротехнические работы	Электроснабжение	
Характеристики местоположения объекта		
Адрес объекта	Республика Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор, ул. Центральная, 22	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/306980959 от 14.01.2020 г. - Данные визуального осмотра
Район	с. Кожмудор – прочие населенные пункты	
Плотность застройки	Низкая	
Характеристика доступности	Транспортная доступность объекта оценки хорошая. Объект оценки расположен в центре населённого пункта	- Данные визуального осмотра
Прочие характеристики объекта оценки		
Кадастровый номер	11:08:2701001:433	
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	271 612,57	- Данные портала Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Здание Дата обновления информации: 19.05.2018

Действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	11:08:2701001:433
Дата присвоения кадастрового номера	02.07.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Коми, р-н. Усть-Вымский, с. Кожмудор, ул. Центральная, д. 22
Площадь, кв.м	10.6
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	2014

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	271612.57
Дата определения	01.01.2015
Дата внесения	12.12.2015

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 11:08:2701001:433-11/205/2019-1 от 28.02.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 11:08:2701001:433-11/205/2020-3 отсутствует Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 11:08:2701001:433-11/053/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 11:08:2701001:433-11/060/2020-5 отсутствует

Рисунок 7.1.1. Справочная информация по объекту недвижимости. Источник:
<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция) с кадастровым номером: 11:08:2701001:433 расположено в пределах земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района", общая площадь: 960 кв.м. Адрес (местоположение): Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор. Кадастровый номер: 11:08:2701001:104.

Ниже представлена таблица с описанием земельного участка.

Таблица № 7.1.2. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права на объект оценки	Собственность № 11:08:2701001:104-11/205/2019-7 от 28.02.2019 Правообладатель: Елохин Сергей Алексеевич	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Параметр	Значение параметра	Источник информации
		№99/2020/306980974 от 14.01.2020 г.
Существующие ограничения прав	<p>- № 11:08:2701001:104-11/053/2021-12 от 18.11.2021 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Касоян Евгений Вячеславовны ОСП по г. Сыктывкару №2 УФССП по Республике Коми о запрете на совершение действий по регистрации №129072/20/11025-ИП;</p> <p>- № 11:08:2701001:104-11/061/2020-11 от 28.10.2020 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Лимоновой Оксаны Анатольевны Межрайонного ОСП по ИОВИП Управления Федеральной службы судебных приставов России по Республике Коми №56750/20/11022-ИП;</p> <p>- № 11:08:2701001:104-11/060/2020-10 от 24.09.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу №A29-14164/2019 (3-80584/2020) от 17.09.2020;</p> <p>- № 11:08:2701001:104-11/053/2020-9 от 07.0.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми о принятии обеспечительных мер № A29-14164/2019 от 10.03.2020;</p> <p>- № 11:08:2701001:104-11/205/2020-8 от 24.03.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу №A29-14164/2019 от 20.11.2019</p>	<p>- Уведомление о приостановлении государственной регистрации прав №КУВД-001/2022-4911223/1 от 21.02.2022 г.</p>
Физические свойства объекта оценки		
Общая площадь, кв.м.	960 +/- 11	
Рельеф	Ровный	
Форма участка	Участок прямоугольной формы	<p>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/306980974 от 14.01.2020 г.</p> <p>- Данные публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/</p>
Коммуникации	По состоянию на дату оценки к земельному участку подведены инженерные коммуникации - электроснабжения	- Данные визуального осмотра
Наличие улучшений	На дату оценки земельный участок является застроенным. На нем располагается Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция) с кадастровым номером: 11:08:2701001:433	<p>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/306980974 от 14.01.2020 г.</p>
Адрес объекта	Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор	<p>- Данные публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/</p>
Район	с. Кожмудор – прочие населенные пункты	
Характеристики местоположения объекта		
Плотность застройки	Низкая	<p>- Данные публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/</p>
Характеристика доступности	Транспортная доступность объекта оценки хорошая. Объект оценки расположен в центре населённого пункта	<p>- Данные визуального осмотра</p>
Благоустройство территории	Территория участка на дату оценки имеет улучшения, на участке располагается Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция) с кадастровым номером: 11:08:2701001:433	<p>- Данные публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/</p>
Прочие характеристики объекта оценки		
Кадастровый номер	11:08:2701001:104	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района"	<p>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости</p>

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Текущее использование	размещение объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района"	№99/2020/306980974 от 14.01.2020 г.
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	256 905,6	- Данные портала Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online - Данные визуального осмотра - Данные публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/

The screenshot displays a web page from the Rosreestr website. At the top, it shows the URL 'lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online'. Below the header, there's a title 'Земельный участок' (Land Plot) with a note 'Дата обновления информации: 20.02.2022'. A 'Действия ...' (Actions ...) button is also present. The main content is organized into several sections:

- Общая информация** (General Information):

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	11:08:2701001:104
Дата присвоения кадастрового номера	06.12.2006
Форма собственности	Частная
- Характеристики объекта** (Characteristics of the object):

Адрес (местоположение)	Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор
Площадь, кв м	960
Категория земель	Земли населенных пунктов
- Сведения о кадастровой стоимости** (Information on cadastral value):

Кадастровая стоимость (руб)	256905,60
Дата определения	01.01.2014
Дата внесения	01.01.2015
- Сведения о правах и ограничениях (обременениях)** (Information on rights and restrictions (encumbrances)):

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 11:08:2701001:104-11/205/2019-7 от 28.02.2019
---	---
- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости** (Limitation of rights and encumbrance of the immovable object):

Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 11:08:2701001:104-11/205/2020-8 отсутствует	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 11:08:2701001:104-11/053/2020-9 отсутствует
Запрещение регистрации № 11:08:2701001:104-11/060/2020-10 отсутствует	

Рисунок 7.1.2. Справочная информация по объекту недвижимости. Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

7.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Республике Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор, ул. Центральная, 22.

Республика Коми (коми Коми Республика; кратко Коми) — субъект Российской Федерации, республика (государство) в её составе. Входит в Северо-Западный федеральный округ, является частью Северного экономического района. Столица — город Сыктывкар. Образована 22 августа 1921 года как Автономная область Коми (Зырян), в 1936 году преобразованная в республику. Государственные языки: коми и русский.

Республика расположена на северо-востоке европейской части Российской Федерации, в пределах Печорской и Мезенско-Вычегодской низменностей, Среднего и Южного Тимана, западных склонов Уральских гор (Северный, Приполярный и Полярный Урал).

Территория республики простирается от Северных Увалов на юге до Пай-Хоя на северо-востоке (между 59°12' и 68°25' северной широты), от Пинего-Мезенского междуречья на западе до водораздела бассейнов рек Печоры и Оби, проходящего по Уральскому хребту на востоке (между 45°25' и 66°10' восточной долготы). Площадь региона составляет 416 774 км² (чуть меньше Швеции), население — 813 590 жителей. Наибольшая протяжённость с северо-востока на юго-запад составляет 1275 км, с востока на запад — 695 км, с севера на юг — 785 км. По размерам территории занимает 11-е место в России и 2-е — в её европейской части, уступая лишь Архангельской области, а также является крупнейшим субъектом в европейской России без выхода к морю.

Границит с Тюменской областью (а именно с входящими в её состав Ямало-Ненецким автономным округом (северо-восток, восток), Ханты-Мансийским автономным округом (юго-восток, юг)), Свердловской областью (юг), Пермским краем (юг), Кировской областью (юг, юго-запад, запад), Архангельской областью (включая Ненецкий автономный округ; северо-запад, север, северо-восток).

Точно неизвестно, когда впервые русские познакомились с землями Коми, расположенной в бассейнах Печоры и Вычегды. Но в XII веке туда постоянно приходили торговцы из Великого Новгорода и Суздальско-Ростовского княжества. В Средние века земли коми входили в состав владений Новгородской республики, в конце XV века отошли к Московскому княжеству. Важнейшим товаром, вывозимым за пределы территории, была пушнина. Из-за сурового климата и отсутствия круглогодичных путей сообщения территория долгое время оставалась малонаселённой, хотя ещё в середине XVIII века в районе реки Ухты началась кустарная добыча нефти. Местные жители зовутся коми.

Промышленное развитие Коми и увеличение численности населения республики в 1930—1950-х годах связано с деятельностью ГУЛАГа и его подразделений (Ухтпечлаг и другие). В начале 1930-х годов в Коми были разведаны большие запасы каменного угля, который начали добывать в годы Великой Отечественной войны, чтобы компенсировать потерю Донбасса. Тогда же для вывоза угля, нефти и древесины заключёнными была проложена железная дорога Ухта — Печора — Инта — Воркута (1942).

22 июля — 1 августа 1953 года в Воркуте произошло Воркутинское восстание заключённых в Особом лагере № 6 «Речлаг». В конце 1950-х годов система ГУЛАГа была ликвидирована, однако большое количество мест лишения свободы в Коми существует до сих пор.

С распадом СССР промышленность Коми пережила кризис, что привело к большому оттоку населения из республики (за 1990—2007 годы число жителей Коми сократилось на 22 %).

29 августа 1990 года была принята Декларация о суверенитете и новое название — Коми Советская Социалистическая Республика. На официальных бланках в то время изображался государственный герб уже с новым названием «Коми ССР», флаг остался прежним. 26 мая 1992 года название национального государства изменилось на Республика Коми. В декларации и других документах того периода республика провозглашалась суверенным национальным государством. При этом вопрос о полной государственной независимости и выходе из состава РСФСР, как правило, не ставился, отношения с федеральным центром предполагалось в дальнейшем урегулировать путём заключения с ним договоров. В 2001 году Высший законодательный орган Республики Коми объявил о том, что декларация о государственном суверенитете этого субъекта Федерации утратила силу. Такое решение депутаты Госсовета Коми приняли по итогам рассмотрения протеста прокурора республики, основанного на заключении Верховного суда России.

Государственная власть в Республике Коми осуществляется на основе разделения на законодательную, исполнительную и судебную.

Высшим должностным лицом Республики Коми является Глава Республики Коми.

Высшим исполнительным органом государственной власти Республики Коми является Правительство Республики Коми.

Численность населения республики по данным Госкомстата России составляет 803 477 чел. (2022). Плотность населения — 1,93 чел./км².

В республике 12 административных районов, 8 городов республиканского подчинения с подчинёнными территориями, 2 города районного подчинения (Емва и Микунь), 37 посёлков, 190 сельсоветов.

- в 1930 — Сыктывкарский горсовет;
- в 1931 — Троицко-Печорский район;
- в 1939 — Княжпогостский и Корткеросский районы;
- в 1943 — Воркутинский горсовет;
- в 1949 — Койгородский район;
- в 1953 — Ухтинский горсовет;
- в 1957 — Интинский горсовет;
- в 1963 — Печорский район (с 1994 года — горсовет);
- в 1975 — Вуктыльский и Усинский районы (с 1994 года — горсоветы);
- в 1979 — Сосногорский район (с 1994 года — горсовет).

Республика Коми сегодня - это регион России с развитой промышленностью, деятельность которой практически полностью обеспечивается за счет внутренних сырьевых, энергетических и трудовых ресурсов.

Республика Коми занимает лидирующие позиции в Северо-Западном федеральном округе и по производству основных видов промышленной продукции: добыче нефти, угля и газа, производству нетканых материалов, продукции деревообработки (фанеры и древесностружечных плит) и целлюлозно-бумажной промышленности (бумаги и картона).⁵

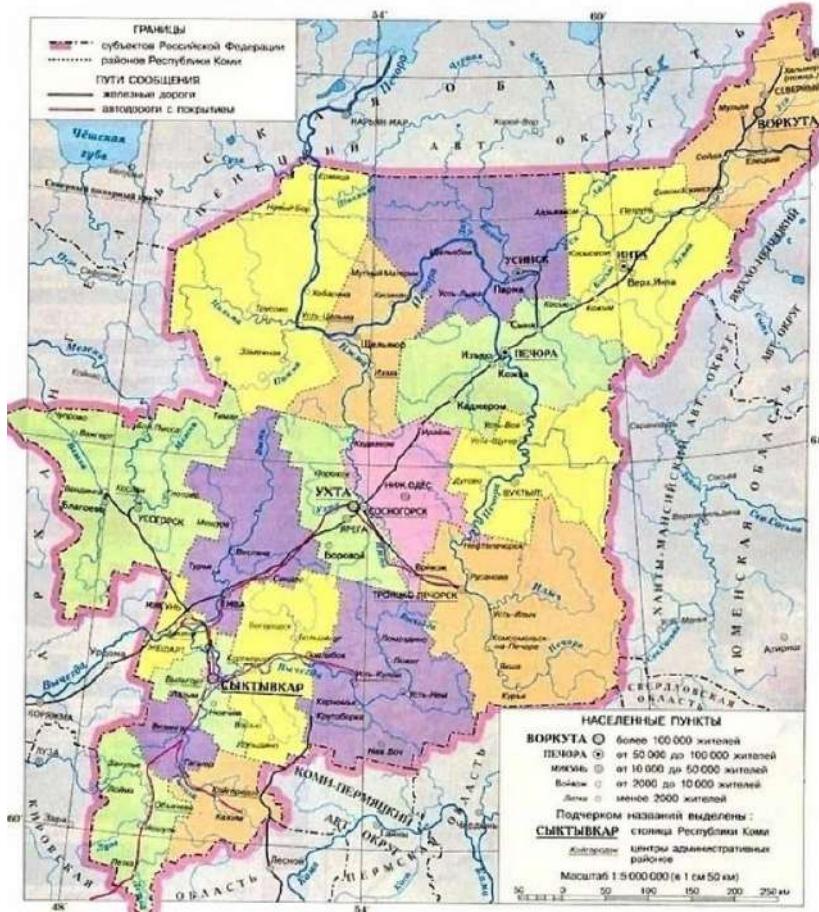


Рисунок 7.2.1. Карта Республики Коми, источник: <https://yandex.ru/images/>

Усть-Вымский район (коми Емдін район) — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Коми Российской Федерации.

Административный центр — село Айкино.

Усть-Вымский район приравнен к районам Крайнего Севера.

Усть-Вымский район расположен в юго-западной части Республики Коми. Границит с Княжпогостским, Удорским, Сыктывдинским районами Республики Коми и Ленским районом Архангельской области.

Рельеф района равнинный, с максимальными отметками высот до 157 м. Климат умеренно континентальный. Средняя температура января $-15,5^{\circ}\text{C}$, июля $+16^{\circ}\text{C}$. Среднегодовое количество осадков — 550 мм. Наиболее крупные реки района — Вычегда, Вымь, Яренга.

Район образован 15 июля 1929 года с центром в селе Усть-Вымь. В 1939 году из состава района выделился Княжпогостский район. В 1943 году райцентр из Усть-Выми был перенесён в село Айкино.

Численность населения района составляет - 24 998 чел. (на 01.01.2020 г.).

⁵Источник

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0_%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%B8 информации:

Административно-территориальное устройство, статус и границы Усть-Вымского района установлены Законом Республики Коми от 6 марта 2006 года № 13-РЗ «Об административно-территориальном устройстве Республики Коми». Район включает 12 административных территорий.

Промышленность представлена отраслями лесного комплекса, машиностроения и металлообработкой, пищевой промышленностью. Крупнейшее предприятие района и республики — Жешартский фанерный комбинат — введен в строй в первые послевоенные годы, получил дальнейшее развитие в начале 70-х годов с пуском древесностружечного производства.⁶

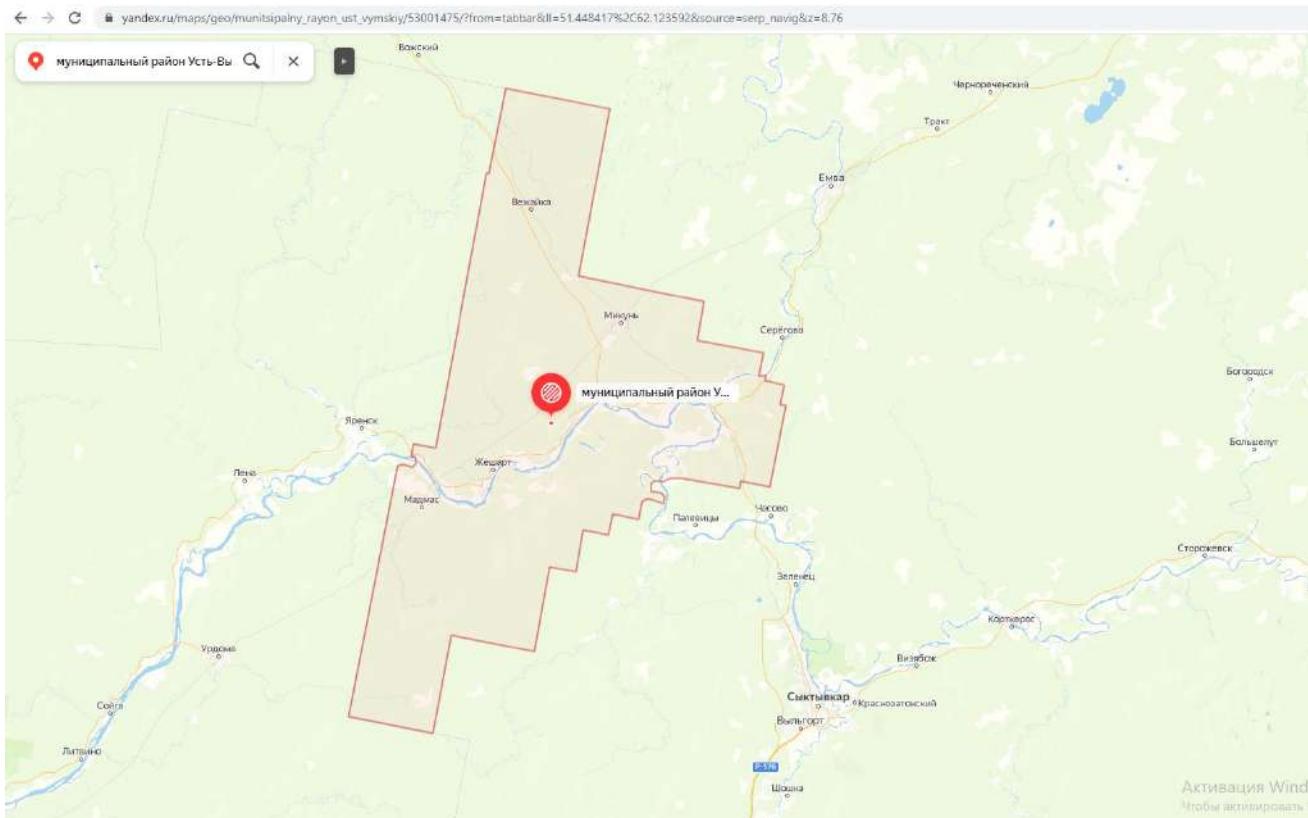


Рисунок 7.2.2. Усть-Вымский район на фрагменте карты Республики Коми. Источник:
<https://yandex.ru/maps>

Кожмудор — административно-территориальная единица (административная территория село с подчинённой ему территорией) и муниципальное образование (сельское поселение с полным официальным наименованием муниципальное образование сельского поселения «Кожмудор») в составе муниципального района Усть-Вымского в Республике Коми Российской Федерации.

Административный центр — село Кожмудор.

Статус и границы административной территории установлены Законом Республики Коми от 6 марта 2006 года № 13-РЗ «Об административно-территориальном устройстве Республики Коми».

Статус и границы сельского поселения установлены Законом Республики Коми от 5 марта 2005 года № 11-РЗ «О территориальной организации местного самоуправления в Республике Коми».

Численность населения села составляет – 771 чел. (на 01.01.2020 г.).⁷

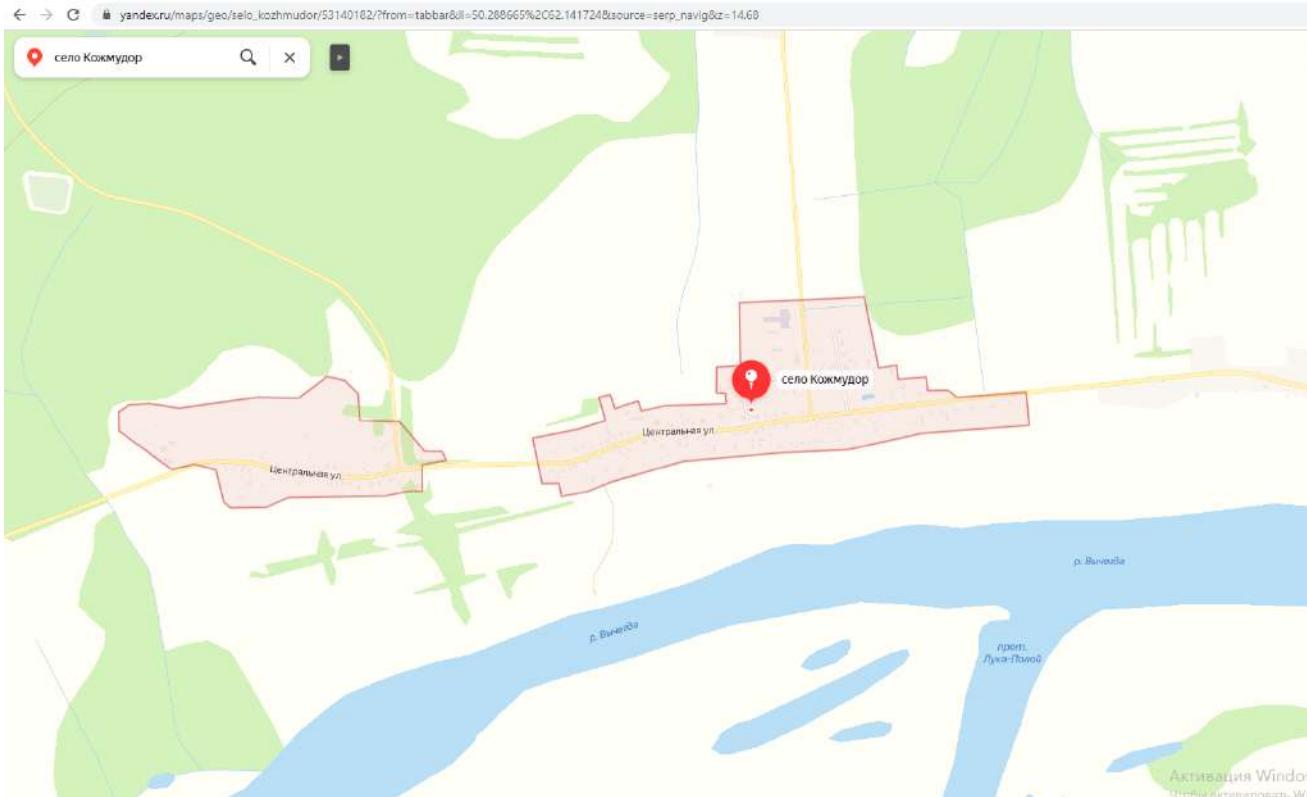


Рисунок 7.2.3. Село Кожмудор на фрагменте карты Республики Коми. Источник: <https://yandex.ru/maps>

Ниже представлено местоположение объекта оценки на карте с. Кожмудор Республики Коми и на публичной кадастровой карте.

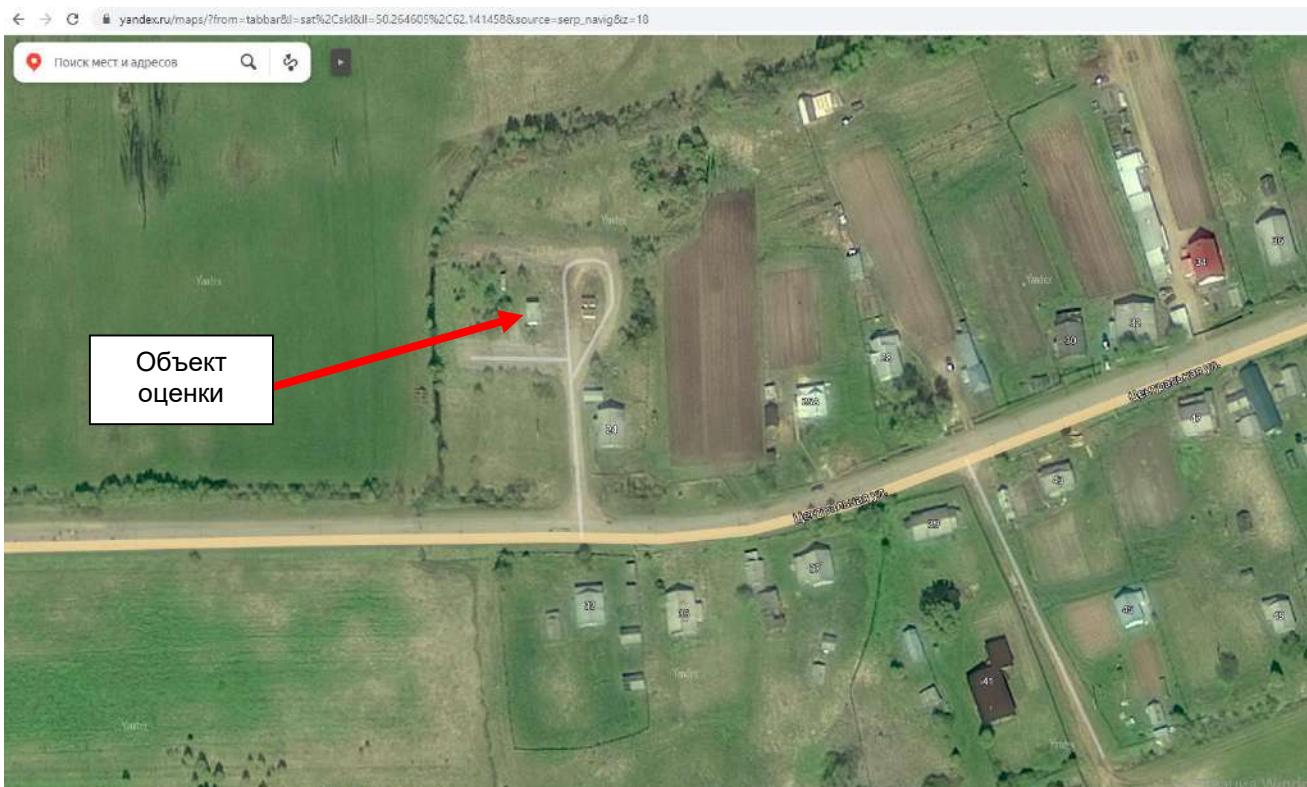


Рисунок 7.2.4. Местоположение объекта оценки на карте Республики Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор, источник: <https://yandex.ru/maps>

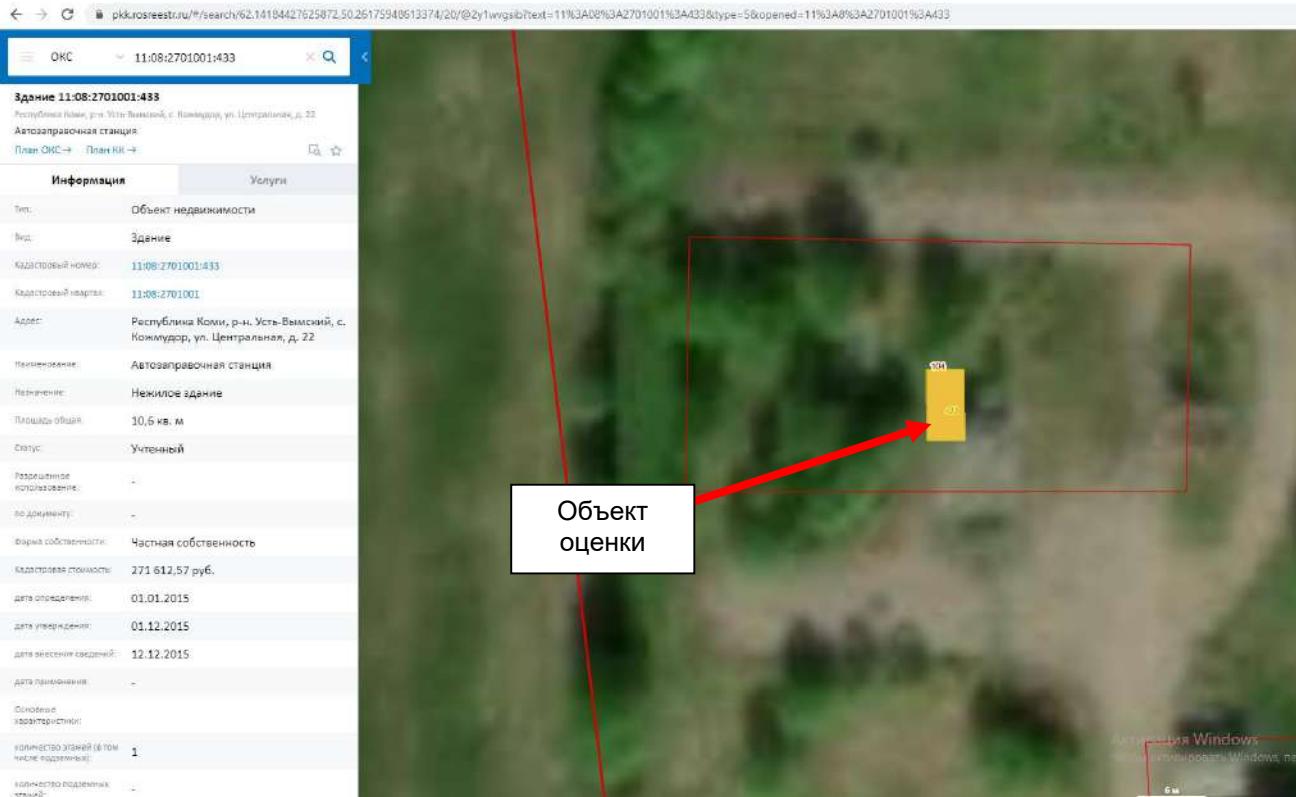


Рисунок 7.2.5. Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция) с кадастровым номером: 11:08:2701001:433, источник: <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/62.14184427625872,50.26175948613374/20/@2y1wvgsib?text=11%3A08%3A2701001%3A433&type=5&opened=11%3A8%3A2701001%3A433>

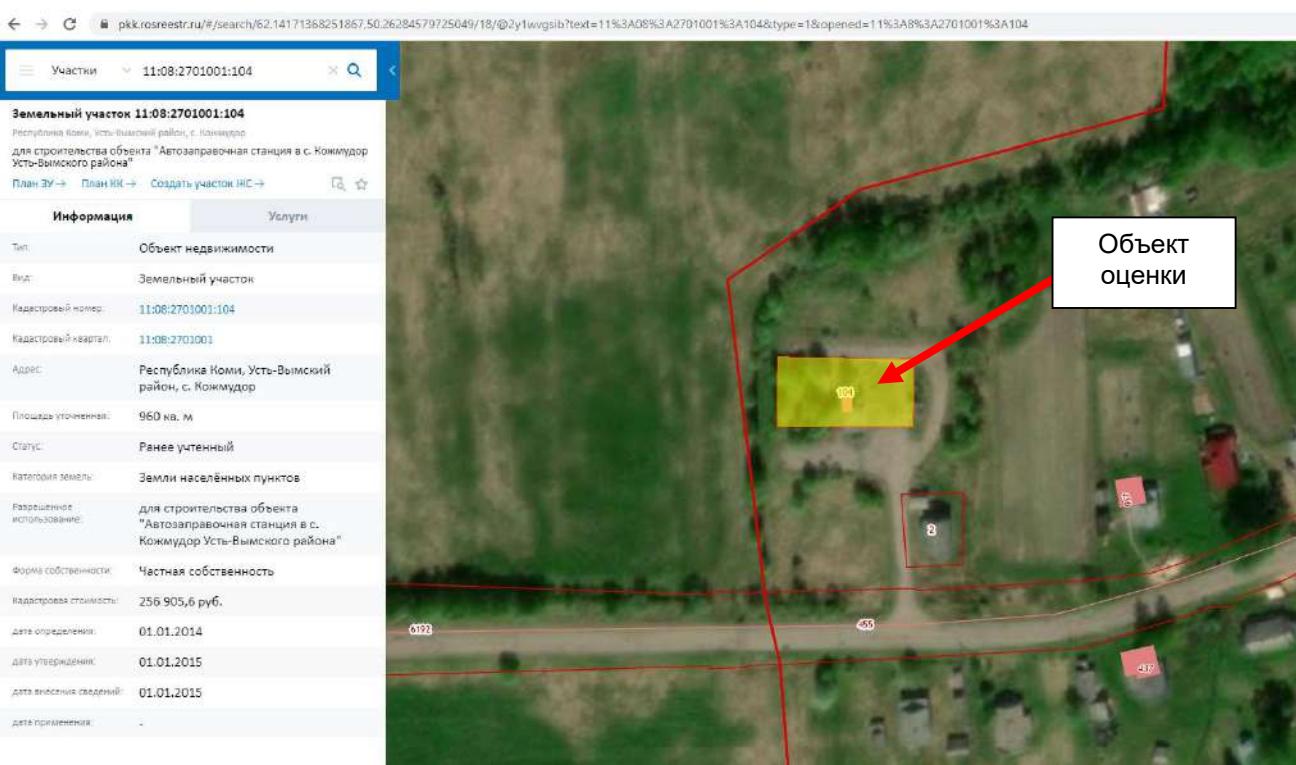


Рисунок 7.2.6. План земельного участка с кадастровым номером 11:08:2701001:104, источник: <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/62.14171368251867,50.26284579725049/18/@2y1wvgsib?text=11%3A08%3A2701001%3A104&type=1&opened=11%3A8%3A2701001%3A104>

Дополнительно к вышеприведенному описанию оцениваемого объекта, вниманию Заказчика предлагаются фотоматериалы, выполненные Оценщиком в процессе осмотра объекта оценки

7.3. Фотографии объекта оценки

Фото 1-4. Подъездные пути к объекту оценки

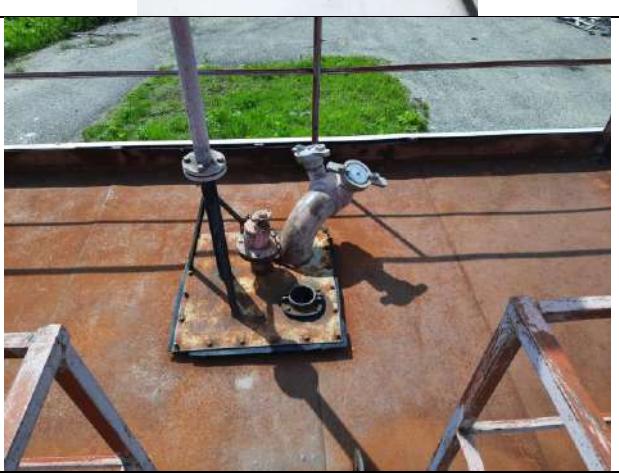


Фото 5-22. Единый объект недвижимости в составе:

1. Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция), общая площадь: 10,6 кв.м. Адрес (местонахождение): Республика Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор, ул. Центральная, 22. Кадастровый номер: 11:08:2701001:433
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района", общая площадь: 960 кв.м. Адрес (местоположение): Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор. Кадастровый номер: 11:08:2701001:104







РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. 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

В рамках настоящего раздела приведена информация, наиболее приближенная к дате оценки, имеющаяся в открытом доступе.

8.1.1. Экономическая ситуация в России

О текущей ценовой ситуации. 22 июня 2022 года⁸

На неделе с 11 по 17 июня 2022 г. дефляция на потребительском рынке продолжилась (-0,12%). В годовом выражении темпы роста цен снизились до 16,42% г/г.

Основной вклад в снижение цен продолжает вносить удешевление продовольственных товаров (-0,25%) за счет продолжающейся дефляции плодоовощной продукции, при этом на другие продукты питания сохраняется умеренный рост цен (0,07%). На туристические и регулируемые услуги снижение цен ускорилось (-0,38%). В сегменте непродовольственных товаров цены сохраняются стабильными вторую неделю подряд. Цены на бензин продолжили снижаться (пятнадцатую неделю подряд).

Потребительская инфляция с 11 по 17 июня

1. За неделю с 11 по 17 июня цены продолжили снижаться (-0,12% после снижения на -0,14% неделей ранее). В годовом выражении инфляция по состоянию на 17 июня составила 16,42% г/г (на 10 июня: 16,69% г/г).
2. Цены на продовольственные товары снизились на -0,25% при продолжающемся удешевлении плодоовощной продукции (-2,46%). На прочее продовольствие рост цен сохранился на умеренном уровне (0,07%), при этом на отдельные продукты питания цены продолжают снижаться (мясопродукты, молоко и молочная продукция, яйца, сахар, масло подсолнечное).
3. В сегменте непродовольственных товаров цены сохраняются стабильными вторую неделю подряд (за период с 11 по 17 июня оклонулевой рост: 0,01%). Сдерживающее влияние оказывает продолжающееся снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,21%), строительные материалы (-1,10%) и медикаменты (-0,21%). Также несколько снизились цены на легковые автомобили (-0,02%). На автомобильный бензин цены продолжают снижаться пятнадцатую неделю подряд (-0,03%).
4. В сегменте регулируемых и туристических услуг дефляция ускорилась (-0,38% после -0,05% неделей ранее) за счет более высоких темпов снижения цен на билеты на самолет.

Мировые рынки

5. На неделе с 10 по 17 июня на мировых рынках продовольствия пшеница в США подешевела на 3,4%, сахар-сырец – на 1,4%, соя – на 2,5%, соевое и пальмовое масла – на 8,7% и 1,7%, говядина – на 0,8% (неделей ранее изменение цен данных товаров составило от -10,2% до +3,0%, в среднем за май – от -1,7% до +7,0%). Стоимость пшеницы во Франции стабилизировалась (+1,6% на прошлой неделе; +2,7% месяцем ранее).

Подорожали кукуруза – на 1,5%, свинина – на 3,0% (+6,4% и -2,2% на прошлой неделе; стабилизация и +1,1% в мае).

В июне мировые цены на продовольственные товары превысили прошлогодний уровень в среднем на 27,7%.

6. На мировом рынке удобрений на отчетной неделе цена смешанных удобрений выросла на 2,4%, азотных – сократилась на 5,6% (+5,0% и +1,0% неделей ранее; -17,4% и -21,5% в мае).

⁸Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/a3f5a59c42119ba2e3ad62cc1b052cb2/21062022.pdf>

В годовом выражении в июне котировки смешанных и азотных удобрений выросли на 25,2% и 19,5%.

7. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе фьючерсные цены на железную руду и металлический лом снизились на 9,1% и 3,0%, на арматуру и плоский прокат – на 3,1% и 5,6%. Неделей ранее металлический лом и арматура подешевели на 10,2% и 3,4%, а железная руда и прокат на 0,6% и 0,5%.

В годовом выражении в июне стоимость фьючерсов на арматуру не изменилась, на железную руду, металлический лом и плоский прокат – уменьшилась на 24,9%, 16,8%, и 19,0%.

О динамике промышленного производства в феврале 2022 года⁹

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли.

В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности.

Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована оклонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв.

⁹Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/98212ef5940ba3c52182796c7ad0efc9/20220225.pdf>

2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году

Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономикиросли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

8.1.2. О социально-экономическом положении Республики Коми за январь-апрель 2022 года¹⁰

Экономическая ситуация в регионе характеризовалась увеличением объемов промышленного производства и ввода жилья. Снизились объемы строительных работ, перевозок грузов автомобильным транспортом, оборота розничной торговли и объемы платных услуг населению. Сократилась численность официально зарегистрированных безработных.

Индекс промышленного производства относительно января-апреля 2021 г. составил 106,4 % (в январе-апреле 2021 г. - 89,3 %). Увеличение было обусловлено положительными тенденциями по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» (110,7 %), а также по виду деятельности «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (103,9 %). Сдерживающее влияние на рост оказалось снижение объемов производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства» (96,2 %) и «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (97,2 %).

В сырьевой отрасли выросла добыча каменного угля, нефти, природного и попутного газа. В то же время меньше добыто песка и предоставлено услуг в области добычи нефти и природного газа.

¹⁰ Источник информации: <https://komi.gks.ru/news/document/167664>

В обрабатывающем секторе заметно снизилось (на 10 % и более) производство пластмассовых дверных и оконных блоков, технического и газообразных углеродов, сжиженных пропана и бутана, линолеума, скатерей и салфеток, замороженной оленины, сливочного масла, колбасных изделий, кондитерских изделий. Существенно больше (на 10 % и более) изготовлено строительных блоков и прочих сборных изделий, топливных гранул, автомобильного бензина, дизельного топлива, минеральных вод.

Сократилась выработка электроэнергии, пара и горячей воды.

В апреле 2022 г. индекс цен производителей промышленных товаров, предназначенных для реализации на внутреннем рынке, составил 111,2 % к предыдущему месяцу (в апреле 2021 г. - 101,8 %). Наибольший рост цен (на 20 % и более) наблюдался на обогащенный уголь, нефть и пиломатериалы. В то же время заметно снизились (на 14 % и более) цены на топочный мазут, пропан и бутан сжиженные, автомобильный бензин.

Ситуация в сельском хозяйстве в январе-апреле т.г. по сравнению с соответствующим периодом 2021 г. характеризовалась снижением производства мяса всех видов скота и птицы, молока и яиц. По расчетам, на конец апреля 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось относительно соответствующей даты предыдущего года на 3,9 % (в том числе коров - на 2,7 %), свиней - на 7,0 %, птицы - на 4,0 %.

В апреле 2022 г. относительно предыдущего месяца индекс цен в производстве сельскохозяйственной продукции составил 103,3 %, в том числе на продукцию растениеводства - 99,3 %, животноводства - 104,2 %. Выросла стоимость скота и птицы, молока и куриных яиц. Из растениеводческой продукции подешевели овощи, картофель остался на уровне предыдущего месяца.

В январе-апреле т.г. объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 7,4 миллиарда рублей, или 55,6 % в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2021 года. Ввод жилья в республике вырос в 1,7 раза. Введены в эксплуатацию 1134 квартиры общей площадью 82,7 тысячи квадратных метров. На индивидуальных застройщиков приходилось 63 % введенного жилья.

Индекс цен на строительно-монтажные работы и прочие затраты, включенные в сметный расчет стоимости строительства, в апреле 2022 г. сложился в размере 100,3 %.

В январе-апреле 2022 г. объемы перевезенных грузов автомобильным транспортом относительно аналогичного периода предыдущего года снизились на 29,6 %. Тарифы на грузовые перевозки автомобильным транспортом в апреле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем не изменились.

Оборот розничной торговли в сопоставимой оценке составил 94,4 % к уровню января-апреля 2021 года. Объем реализации пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий снизился на 4,7 %, непродовольственных товаров - на 6,4 %.

Объем платных услуг, оказанных населению за январь-апрель т.г., по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. сократился в сопоставимых ценах на 1,5 %. В сфере платных услуг на 10 % и более снизились объемы жилищных, транспортных услуг, почтовой связи и курьерских услуг и услуг в системе образования. В то же время объем платных услуг специализированных коллективных средств размещения вырос в 3,6 раза, ветеринарных услуг - в 2 раза.

В апреле 2022 г. относительно предыдущего месяца потребительская инфляция составила 101,7 % (в апреле 2021 г. - 100,5 %). Индекс цен на продовольственные товары сложился на уровне 103,7 %. Наиболее заметно подорожали картофель (на 19 %), сахар (на 10 %), кондитерские изделия, крупа и бобовые (на 7 %). Снизились цены на овощи (на 3 %) и сыр (на 1 %). Индекс цен на непродовольственные товары был равен 99,9 %. Наибольшее снижение цен отмечалось на телерадиотовары (на 18 %), компьютеры (на 12 %), электротовары (на 7 %), легковые автомобили и средства связи (на 3 %). На 7-12 % подорожали моющие и чистящие средства, парфюмерно-косметические и бумажно-беловые товары, школьно-письменные принадлежности и канцелярские товары. Индекс цен и тарифов на услуги населению составил 101,4 %. Стали дороже на 3-8 % услуги страхования, пассажирского транспорта, банков и медицинские услуги. Снизились цены на услуги в сфере зарубежного туризма (на 3 %) и организаций культуры (на 2 %).

На конец апреля 2022 г. уровень зарегистрированной безработицы был равен 1,5 % (годом ранее - 2,2 %). Официальный статус «безработного» имели 6,1 тысячи человек, что на 33 % меньше, чем год назад. Потребность организаций в работниках составила 13,0 тысячи человек и по сравнению с апрелем 2021 г. выросла на 3 %.

Таблица №8.1.2.1. Изменение отдельных экономических показателей Республики Коми
Изменение отдельных экономических показателей Республики Коми

	Январь-апрель 2022 в % к январю-апрелю 2021	Апрель 2022 в % к	
		апрелю 2021	марту 2022
Индекс промышленного производства	106,4	101,5	95,6
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	55,6	45,0	119,6
Ввод в действие общей площади жилых домов	173,7	45,5	42,0
Перевезено грузов автомобильным транспортом ¹⁾	70,4	93,6	85,5
Оборот розничной торговли	94,4	87,4	87,2
Объем платных услуг населению	98,5	96,4	100,7
Индекс потребительских цен	112,4 ²⁾	117,6	101,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	120,2 ²⁾	151,6	111,2
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода)	x	67,2	105,6

1) По организациям со средней численностью работников свыше 15 человек, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

2) Апрель 2022 г. в % к декабрю 2021 года.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки – Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция) с кадастровым номером: 11:08:2701001:433 относится к рынку коммерческой недвижимости, в частности к рынку торгового назначения¹¹. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространённым объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку¹², по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Таблица 8.2.1. Характеристика объекта недвижимости

Критерий сегмента рынка	Сегмент рынка
В зависимости от назначения объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость (торгового назначения)
В зависимости от характера полезности	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Пассивный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовый объект недвижимости

Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция) с кадастровым номером: 11:08:2701001:433 расположено в пределах земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района", общая площадь: 960 кв.м. Адрес (местоположение): Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор. Кадастровый номер: 11:08:2701001:104.

Оценщиком при выборе сегмента рынка, к которому относится земельный участок, на котором расположен объект оценки, произведена сегментация по многофакторной модели сегментирования (по некоторым видам сегментов), основными из которых являются:

1. Категория земель:
2. Целевое назначение земель:
3. Вида права пользования земельным участком:
4. Местоположение и окружение:
5. Размер земельного участка:
6. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций;
7. Транспортная доступность.

В составе предложения земель населенных пунктов Республики Коми, выделяются земельные участки, различающиеся по видам разрешенного использования. В структуре предложений земельных участков можно выделить следующие участки категории земель населенных пунктов, в зависимости от видов разрешенного использования:

- Земли под ИЖС (индивидуальное и малоэтажное жилищное строительство);
- Земли под ЛПХ (личное подсобное хозяйство);
- Земли под многоэтажное жилищное строительство;
- Земли под строительство объектов коммерческой недвижимости (объектов торгово-офисного назначения, административного назначения, объектов производственно-складской недвижимости, базы, площадки, автостоянки, азс, автосервис).

В тоже время часть предложений земельных участков Республики Коми, предлагаемых на дату оценки, как земли под строительство объектов коммерческой недвижимости, при более детальном изучении имеют категорию земель, земли сельскохозяйственного назначения, или земли населенных пунктов, но разрешенное использование под ИЖС или ЛПХ.

Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером: 11:08:2701001:104 относится к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района". Фактическое использование земельного участка на дату проведения оценки – размещение объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района".

¹¹ Автозаправочные (АЗС) и авто газозаправочные (АГЗС) станции относятся к сегменту рынка торговой недвижимости, так как через них осуществляется розничная торговля горюче-смазочными материалами (ГСМ).

¹² На преобладающей территории Республики Коми рынок по продаже коммерческой недвижимости является неактивным, поскольку для него характерен низкий уровень торговой активности, частичное отсутствие информации о текущих ценах, разброс цен на однородные объекты, нерегулярная основа сделок, низкий уровень инвестиционной привлекательности, низкая доходность, достаточно низкая степень ликвидности, высокие сроки экспозиции, отсутствие статистической информации.

Соответственно оцениваемый земельный участок относится к рынку земельных участков для размещения объектов коммерческого назначения (АЗС).

В составе предложения земель населенных пунктов Республики Коми, земельные участки предлагаются в большей части как продажа права собственности и в меньшей как продажа права аренды, право бессрочного пользования.

Земельный участок принадлежат на праве собственности. Соответственно оцениваемый земельный участок относится к сегменту полного права пользования земельным участком.

Следующим ценообразующим фактором является площадь земельного участка. В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

Земельный участок с кадастровым номером: 11:08:2701001:104 имеет площадь 920 кв.м. (до 0,5 га), соответственно попадает в раздел сегмента мелких участков.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

На дату определения стоимости земельный участок является застроенным. На нем располагается Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция) с кадастровым номером: 11:08:2701001:433, обеспеченный электроснабжением. Соответственно земельный участок также обеспечен электроснабжением.

Оцениваемый земельный участок имеет хороший уровень транспортной доступности (расположен в центре населенного пункта). В данный сегмент рынка попадают земельные участки с хорошим уровнем транспортной доступности.

Таблица №8.2.2. Сегмент рынка, к которому относится земельный участок

Сегмент рынка	Объект оценки
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение земель	Земли под строительство объектов коммерческого использования (АЗС)
Вид права пользования	Собственность
Местоположение	с. Кожмудор – прочие населенные пункты
Площадь	920 кв.м. – сегмент мелких участков (до 0,5 га)
Наличие коммуникаций	Электроснабжение
Транспортная доступность	Хороший уровень транспортной доступности

8.3. Российский рынок АЗС

Основные показатели российского рынка АЗС: особенности¹³

Всего на территории РФ за 2018 год числилось 8 381 многотопливных заправочных станций, согласно данным Росстата. При этом количество АЗС изменяется неравномерно как в сторону увеличения, так и в сторону снижения за период до начала 2022 года. На конец 2018 года абсолютным лидером по количеству АЗС является Роснефть – 2 897 АЗС (13,1%), Лукойл находится на втором месте с небольшим отрывом – 2 556 АЗС (11,5%), далее идет Газпромнефть 1209 АЗС (5,7%), Татнефть – 602 АЗС (2,7%) и транснациональные компании – Shell 300 АЗС (1,4%) и BP - 108 АЗС (0,5%). При этом, российские БИНК имеют в активах множество АЗС за пределом РФ, диверсифицируя свою розничную деятельность. Лидером является Лукойл – 2 649 АЗС, далее Газпромнефть – 600 АЗС, Татнефть – 111

¹³Источник информации: <https://www.esm-invest.com/ru/The-main-indicators-of-the-Russian-gas-station-market-features>

АЗС, Роснефть – 66 АЗС (страны СНГ). Низкая рыночная доля АЗС Роснефти может быть связана с биржевыми и внебиржевыми поставками нефтепродуктов в Европу. В абсолютном значении лидерами являются транснациональные компании – Shell и BP.

Не смотря на проблемы развития бизнеса в сети АЗС в современных условиях, в 2022 году на территории России находится большое количество автозаправочных станций. У крупнейших фирм они исчисляются тысячами. Наиболее обширные сети представлены ниже.

- Более 2000 АЗС: Лукойл, Роснефть.
- Более 1000 АЗС: Газпромнефть.
- Более 500 АЗС: Татнефть, ТНК, Газпром, Башнефть.

Развитие рынка АЗС оценивается по ряду показателей, включая показатели их рейтинга, конкурентоспособности, результата деятельности и различным классификационным признакам:

- изменение количества АЗС по периодам и суммам выручки;
- объем пролива;
- сумма и доля нетопливного сегмента в общей выручки АЗС;
- качество топлива;
- качество обслуживания (время обслуживания, отсутствие недолива или его наличие и т.д.);
- ассортимент топлива;
- наличие бонусных программ, включая кэшбэк на АЗС, наличие отмененного топлива, предоставление финансовых услуг и т.д.;
- специализированные и смежные (заправка топливом; заправка топливом и зарядка электромобилей);
- специализированные и смежные по виду деятельности;
- уровню сервиса;
- территории, региону и месторасположению;
- собственные, арендованные, франчайзинговые;
- экологическая безопасность.

Охарактеризуем отдельные показатели деятельности АЗС.

1. В целом проливы в РФ относительно невысокие. Однако, положительная тенденция наметилась, что средние проливы крупнейших российских ВИНК в 2020 г достигли уровня развитых стран.

Так, в среднем пролив по России – 2.9 млн.т (Англия - 5.9 млн.т, Франция - 5.0 млн.т, Германия - 5.0 млн.т, Бельгия - 4.0 млн.т)

Газпромнефть – 8.3 млн.т, Роснефть - 5.7 млн.т, Лукойл - 5.0 млн.т.

2. Все АЗС подразделяются в зависимости от доли не топливного дохода в общей выручки. Их подразделяют:

- высокая доля не топливного сегмента 2065 шт. (8%);
- сегмент с высоким потенциалом к росту 6 166шт. (23%)
- сегмент с низким уровнем консолидации 18 516шт. (69%)

Такое деление позволяет определить основные факторы, а значит наметить мероприятия по увеличению выручки и прибыли. Ими могут быть: внедрение новых технологий; поглощение; нахождение путей сокращение расходов и т.д.

Достигнутые показатели деятельности влияют и на рейтинги, которые составляют различные агентства, объединения. Данные рейтинга иногда коррелируют с предпочтениями выбора потребителей той или иной АЗС.

Таблица №8.3.1. Рейтинг АЗС в 2021 году

Наименование АЗС	В целом по РОССИИ	Москва	Санкт-Петербург
Лукойл	1	2	Не входит
Газпромнефть	2	10	1
Трасса	3	7	4
Shell	4	9	2
Татнефть	5	3	Не входит
Роснефть	6	8	3
British Petroleum	7	4	Не входит
ТНК	8	Не входит	Не входит
Фаэтон Aero	9	Не входит	Не входит

Наименование АЗС	В целом по РОССИИ	Москва	Санкт-Петербург
ЕКА	Не входит	6	5
Нефтьмагистраль	Не входит	5	Не входит
Башнефть	10	1	Не входит

Нефтяная маржа. Как растет прибыльность АЗС¹⁴

Санкционное давление на Россию и желание европейских стран отказаться от российской нефти спровоцировали резкий рост инфляции в стране. По данным Росстата, в апреле годовая инфляция ускорилась до 17,8 процента — это максимум с января 2002 года. При этом цены на бензин на оптовом рынке снизились, а маржинальность АЗС повысилась.

Поставки нефти и нефтепродуктов из России в ЕС в 2021 году составляли 3,4 миллиона баррелей в сутки. Сейчас, судя по данным VesselFinder, танкерные поставки составляют около 2 миллионов баррелей в сутки. Еще 700–800 тысяч баррелей российской нефти поступает в ЕС по нефтепроводу «Дружба». Таким образом, снижение поставок по сравнению с прошлым годом может составлять 700–800 тысяч баррелей в сутки. По мнению экспертов, в случае введения эмбарго на российскую нефть российский экспорт нефти может сократиться до 1 миллиона баррелей в сутки.

Куда идет излишек? Ответ очевиден — на внутренний рынок. Ведь от запасов надо избавляться, а добычу сокращать нельзя, чтобы не срывать производственный процесс. В результате предложение на рынке растет, оптовые цены падают. Так, по данным РБК, оптовая стоимость бензина на Санкт-Петербургской международной товарно-сырьевой на бирже снизилась с 28 февраля почти на четверть. Стоимость бензина АИ-92 снизилась на 24,5 процента и составляет 36,8 тысячи рублей за тонну, АИ-95 — на 22 процента (40,1 тысячи рублей). При этом крупные компании стоимость топлива на заправках не меняют, цены остаются стабильными.

«Если раньше в рамках производственной цепочки основная прибыль приходилась на добычу, то сейчас АЗС становятся одним из ключевых сегментов, в котором генерируется прибыль», — рассказывает президент Независимого топливного союза (НТС) Павел Баженов. — Сложности с поставками на экспорт заставляют компании разворачивать объемы на внутренний рынок, что создает давление на оптовую цену и, как следствие, расширяет маржинальность топливного бизнеса. Это первый фактор».

Вторым фактором эксперт называет демпфирующий механизм в нефтеперерабатывающей отрасли, смягчающий колебания цены на товар на внутреннем рынке. С одной стороны, долгое время он сдерживал рост цен на бензин на российском рынке. В 2019 году правительство и нефтяники договорились: если за рубежом цены на бензин высокие, то из российского бюджета нефтяникам компенсируют сумму, которую они теряют, не поднимая цен в России. С другой стороны, демпфер выступал серьезной проблемой для внутреннего рынка, по сути, дискриминируя независимых участников. Оптово-розничная маржа была незначительной и несколько лет АЗС существовали на грани выживания.

Сегодня ситуация кардинально изменилась, а налоговая система осталась все так же привязанной к экспорту, что создает дополнительную доходность рознице. Также на рентабельности АЗС позитивно сказалось и временное снижение эквайринга до 1 процента, которое произошло в рамках госпрограмм по поддержке бизнеса.

Снижение цен на автомобильный бензин для конечного потребителя с 30 апреля по 6 мая было уже зафиксировано в 22 субъектах Российской Федерации. По прогнозам НТС, к концу 2022 года цены на бензин в России могут снизиться на два-три рубля. Однако вице-президент Национального автомобильного союз Антон Шапарин считает, что нельзя говорить о том, что бензин в стране подешевел. «Экспорт бензина из страны снизился более чем на 10 процентов, поэтому примерно на те же 10 процентов снизились цены по состоянию на конец марта. При этом для граждан цифры снизились на доли процентов», — отметил эксперт.

««Розничный рынок себя чувствует на сегодняшний день высокорентабельным, такой высокой маржинальности из-за снижения оптовых цен у нас давно не было», — говорит глава Российского топливного союза Евгений Аркуша. — В этом году рентабельность значительно выше, чем была в предыдущие годы, не говоря о прошлом году, когда она была просто отрицательной». Как отмечают

¹⁴Источник информации: <https://lenta.ru/articles/2022/05/20/marzha/>

участники рынка, маржинальность АЗС уже значительно выросла, и часть автозаправок уже предлагает клиентам скидки.

«Бизнес будет развиваться, в среднесрочной перспективе розничный сегмент будет процветать, — подчеркивает глава НТС Павел Баженов. — Хотя, конечно, в целом экономика страны под угрозой, но с точки зрения топливного рынка, производство в профиците, поэтому даже если компании будут вынуждены снижать объемы производства, если эти объемы пойдут на внутренний рынок, у них будет ниже себестоимость».

Согласен с тем, что сейчас АЗС чувствуют себя гораздо комфортнее, чем раньше, в отличие от конечного потребителя, и президент Национального автомобильного союз Антон Шапарин. По его словам, происходит это, поскольку в оптовом звене топливо дешевело и продолжает дешеветь, а в рознице те скидки, которые получают автовладельцы, «совершенно незначительные и могут измеряться копейками».

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

На преобладающей территории Республики Коми рынок по продаже коммерческой недвижимости является неактивным, поскольку для него характерен низкий уровень торговой активности, частичное отсутствие информации о текущих ценах, разброс цен на однородные объекты, нерегулярная основа сделок, низкий уровень инвестиционной привлекательности, низкая доходность, достаточно низкая степень ликвидности, высокие сроки экспозиции, отсутствие статистической информации.

Таким образом, рынок по продаже коммерческой недвижимости торгового назначения (АЗС) в Республике Коми носит депрессивный характер. Оценщику не удалось найти ни одного предложения к продаже аналогичных АЗС в с. Кожмудор Республики Коми.

Учитывая низкую активность рынка коммерческой недвижимости торгового назначения (АЗС) в Республике Коми, отсутствие достаточного количества данных по рынку, а также низкую ликвидность, и высокий срок экспозиции, Оценщик выбрал временной интервал с 01.01.2018 г. по 27.06.2022 г., а также расширил территорию исследования – близлежащие регионы (п.11б Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611). Это позволяет составить более достоверное представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости.

Оценщиком были проанализированы источники информации, содержащие информацию о предложениях продажи коммерческой недвижимости торгового назначения (АЗС) в Республике Коми и близлежащих регионах за период с 01.01.2018 г. по 27.06.2022 г., в частности: Архив сайта «Авито» (<https://ruads.org/>), <https://www.avito.ru/>, <https://cian.ru/> и др. Далее Оценщик выбрал объявления, наиболее подходящие по своим характеристикам к объекту оценки. Ниже приведена информация о предложениях продажи коммерческой недвижимости торгового назначения (АЗС) в Республике Коми и близлежащих регионах за период с 01.01.2018 г. по 27.06.2022 г.

При этом стоимость объектов, указанная в объявлениях, включает в себя стоимость земельного участка, на котором расположен объект.

Таблица №8.4.1. Выборка объявлений по продаже коммерческой недвижимости торгового назначения (АЗС) в Республике Коми и близлежащих регионах

№ п/п	Источник информации	Дата предложения	Местоположение	Тип объекта	Стоимость, руб.
1	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/kiknur/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_20.3_m_u_chastok_2200_m_1223826288	15.06.2019	Кировская область, Кикнурский район, село Тырышкино	A3C	6 690 060
2	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_1189584791	06.11.2018	Кировская область, Киров, район Ленинский, Автотранспортный переулок, 4	A3C	5 900 000
3	Архив сайта www.avito.ru «Ruads.org»: https://www.avito.ru/kotelnich/gotoviy_biznes/azs_v_d_spitsyny_kirovskaya_obl_1577218876	29.11.2018	Кировская обл. Котельничский р-он, д. Спицыны	A3C	13 362 415
4	Архив сайта www.avito.ru «Ruads.org»: https://www.avito.ru/kirovskaya_obraст_kirov/gotoviy_biznes/azs_v_p_svecha_kirovskaya_obl_1398948056	29.11.2018	Кировская обл., Свеченский р-он, п Свеча, ул. Комсомольская, д. 69	A3C	8 169 975
5	https://www.avito.ru/pechora/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_1154543457	17.06.2022	Республика Коми, муниципальное образование Печора, Печора, ул. Николая Островского, 61	A3C	4 000 000
6	https://www.avito.ru/kirovo-chepetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_100_m_2257867047	28.05.2022	Кировская область, Кирово-Чепецк, Производственная ул., 5/1	A3C	4 200 000
7	https://www.avito.ru/kadyy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_azs_5.6_m_2110128409	03.06.2022	Костромская область, Кадыйский р-н, пос. городского типа Кадый, Костромская ул., 79	A3C	2 071 170
8	https://www.avito.ru/gryazovets/gotoviy_biznes/prodazha_azs_2337648335	09.06.2022	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Ростиловское, д. Ростилово	A3C	12 000 000
9	https://www.avito.ru/linda/gotoviy_biznes/prodazha_azs_2123540772	04.06.2022	Нижегородская область, г.о. Семёновский, д. Таракиха	A3C	19 000 000
10	https://www.avito.ru/kirillov/gotoviy_biznes/avtozapravochnaya_stantsiya_2305685704	15.06.2022	Вологодская область, Кирилловский р-н, с. Никольский Торжок, Центральная ул.	A3C	3 500 000
11	https://www.avito.ru/gorohovets/gotoviy_biznes/prodayu_azs_na_m7_2091155282	04.06.2022	Владимирская область, Гороховецкий р-н, 323 км а/д Волга М7	A3C	4 000 000
12	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/vizinga/gotoviy_biznes/prodazha_azs_1708714856	06.06.2019	Республика Коми, Сысольский район, поселок Шугрэм	A3C	5 000 000
13	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/obyachevo/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_v_mestechke_yag-el_s.obyachevo_2044898707	30.11.2020	Республика Коми, Прилузский р-н, с. Объячево	A3C	13 000 000
14	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/vodnyy/gotoviy_biznes/azs_2203451457	23.07.2021	Республика Коми, г.о. Ухта, пос. городского типа Водный, ул. Торопова, 3	A3C	2 500 000
15	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/vodnyy/gotoviy_biznes/azs_2226519921	13.08.2021	Республика Коми, г.о. Ухта, пос. городского типа Водный, ул. Ленина, 16А	A3C	2 000 000

№ п/п	Источник информации	Дата предложения	Местоположение	Тип объекта	Стоимость, руб.
16	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_azs_58.6_m_uchastok_8226_m_2355042345	13.02.2022	Республика Коми, Сыктывкар, Ухтинское ш., 35/32	A3C	3 376 080
17	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/deystvuyuschaya_azs_232935529	21.02.2022	Кировская область, Киров, микрорайон Коминтерновский, ул. Павла Корчагина р-н Первомайский	A3C	5 100 000
	Среднее значение:				6 698 218
	Минимальное значение:				2 000 000
	Максимальное значение:				19 000 000

Диапазон предложений продаж в выборке коммерческой недвижимости торгового назначения (АЗС) в Республике Коми и близлежащих регионах за период с 01.01.2018 г. по 27.06.2022 г. составил от 2 000 000 руб. до 19 000 000 руб. Среднее значение по выборке равно 6 698 218 руб. Разброс цен обусловлен тем, что в выборке представлены объекты различного местоположения, физическим состоянием, уровнем оборудования АЗС и т.д.

На основании этой таблицы была построена гистограмма, которая показывает распределение удельной стоимости из выборки.

На основании построенной гистограммы Оценщик делает вывод, что наибольшее количество объявлений по продаже коммерческой недвижимости торгового назначения (АЗС) в Республике Коми и близлежащих регионах за период с 01.01.2018 г. по 27.06.2022 г. лежит в диапазоне от 3 000 000 руб. до 8 000 000 руб.

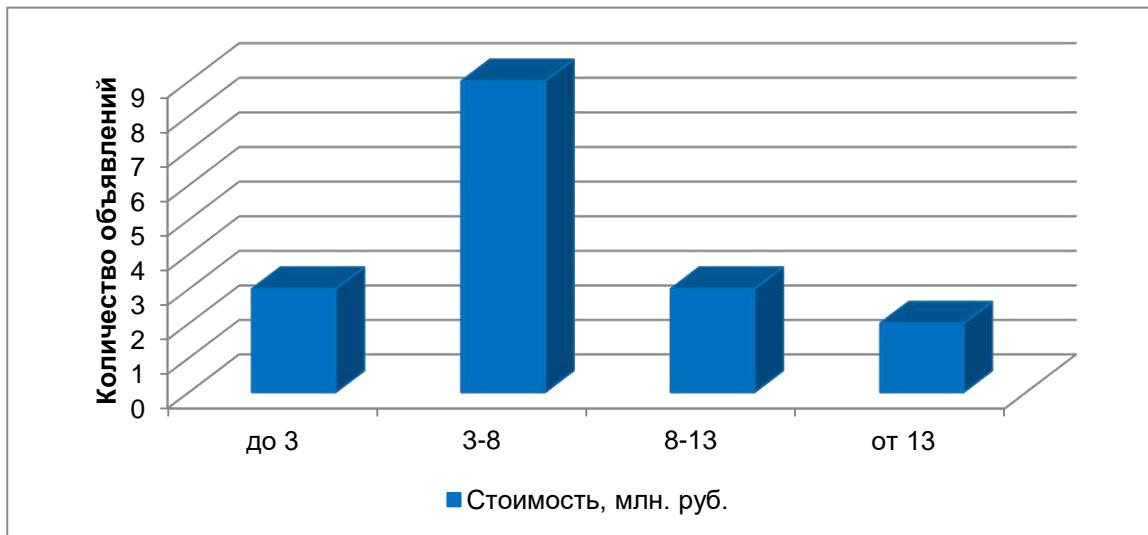


Рисунок 8.4.1. Распределение предложений по удельной стоимости

Также Оценщиком был проанализирован рынок продажи земельных участков под размещение объектов коммерческого назначения в Республике Коми.

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Земля – специфический объект рыночных отношений. Характерной особенностью земли как товара на рынке является абсолютная неэластичность ее предложения. Любой землевладелец, заинтересованный в максимизации своих доходов, будет предоставлять землю бизнесу за любую плату, так как в противном случае он лишится ренты вообще. Поэтому цена земли полностью формируется спросом, то есть уровнем цен продуктов, производимых на земле. Земельные участки – независимо от того, стоят на них какие-либо строения или нет – являются хорошим объектом инвестирования.

Оценщиком были проанализированы источники информации, содержащие информацию о предложениях продажи земельных участков под размещение объектов коммерческого назначения в Республике Коми, в частности - объявления сайта <https://cian.ru>, <https://www.avito.ru>.

Полученная информация представлена в таблице ниже.

Таблица №8.4.2. Выборка объявлений о продаже земельных участков под размещение объектов коммерческого назначения в Республике Коми

№ п/п	Источник информации	Дата предложения	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Местоположение	Назначение з/у	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.
1	https://www.avito.ru/vylgort/zemelnye_uchastki/uchastok_484sot._promnaznacheniya_2101956419	11.06.2022	11:04:1001 021:207	4 840	Республика Коми, муниципальный р-н Сыктывдинский, муниципальное образование Выльгорт, с. Выльгорт, местечко Захаровка	для размещения объектов промышленного назначения	450 000	93
2	https://www.avito.ru/syktiyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_2.1_ga_promnaznacheniya_1820204759	16.06.2022	11:05:0103 007:7, 11:05:0103 007:8	21 432	Республика Коми, Сыктывкар, Октябрьский пр-т, 390/1	для обслуживания складов торговой базы, для обслуживания складов плодоовощной базы	12 000 000	560
3	https://www.avito.ru/syktiyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_2444366400	03.06.2022	н/д	1 500	Республика Коми, Сыктывкар, микрорайон Тентюково, Нагорная ул.	под коммерческую застройку	1 100 000	733
4	https://www.avito.ru/syktiyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_72sot._promnaznacheniya_2227017764	04.06.2022	н/д	721	Республика Коми, Сыктывкар, местечко Дырнос	под коммерческую застройку	600 000	832
5	https://www.avito.ru/syktiyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._promnaznacheniya_2031609146	29.05.2022	11:05:0105 026:619	944	Республика Коми, Городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Колхозная	технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы, подъездные железнодорожные и автомобильные пути	700 000	742
6	https://syktiyvkar.cian.ru/sale/commercial/221788621/	26.06.2022	11:05:0105 008:61	1 720	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Морозова, 46	Офисный центр	4 500 000	2 616
7	https://syktiyvkar.cian.ru/sale/commercial/265886996/	26.06.2022	н/д	8 100	Республика Коми, Сыктывкар, Ухтинское ш., 25	под обслуживание коммерческого здания	4 500 000	556
8	https://syktiyvkar.cian.ru/sale/commercial/275188983/	26.06.2022	н/д	1 400	Республика Коми, Ухта, Железнодорожная ул.	под склады	400 000	286
9	https://syktiyvkar.cian.ru/sale/commercial/272703156/	27.06.2022	н/д	1 143	Республика Коми, Сыктывдинский район, Выльгорт муниципальное образование, Выльгорт	для стоянок автомобильного транспорта, для размещения открытой платной автостоянки	2 300 000	2 012
	Среднее значение:							937
	Минимальное значение:							93
	Максимальное значение:							2 616

Диапазон предложений продажи земельных участков под размещение объектов коммерческого назначения в Республике Коми в выборке составил от 93 руб./кв.м. до 2 616 руб./кв.м. Среднее значение удельной стоимости 937 руб./кв.м. Разброс цен обусловлен тем, что в выборке представлены объекты различной площади, местоположения и др. факторов.

По данным из выборки предложений по продаже земельных участков Оценщиком была построена гистограмма, которая показывает распределение удельной стоимости квадратного метра из выборки.

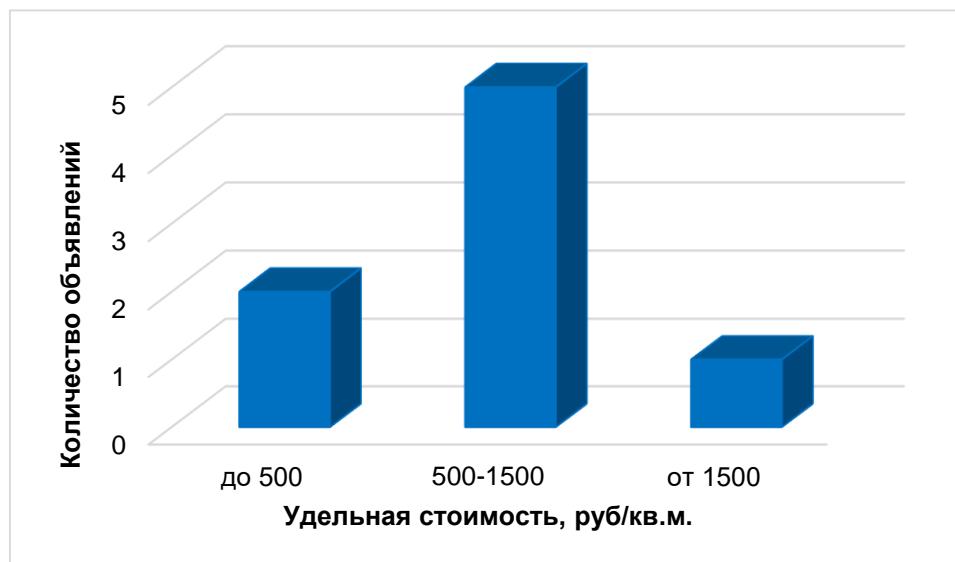


Рисунок 8.4.2. Распределение объявлений по удельной стоимости

В соответствии с построенной гистограммой Оценщик делает вывод, что наибольшее количество предложений по продаже земельных участков под размещение объектов коммерческого назначения в Республике Коми лежит в диапазоне 500-1500 руб./кв.м.

8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

8.5.1. Основные ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

Оценщик использует сегмент рынка недвижимости торгового назначения, как наиболее сопоставимый с сегментом рынка объекта оценки.

На преобладающей территории Республики Коми рынок по продаже коммерческой недвижимости является неактивным, поскольку для него характерен низкий уровень торговой активности, частичное отсутствие информации о текущих ценах, разброс цен на однородные объекты, нерегулярная основа сделок, низкий уровень инвестиционной привлекательности, низкая доходность, достаточно низкая степень ликвидности, высокие сроки экспозиции, отсутствие статистической информации.

Ограниченнное количество предложений к продаже коммерческой недвижимости Республике Коми не позволяет определить степень влияния основных ценообразующих факторов на основе имеющейся рыночной информации. Однако, схожие зависимости представлены в справочной литературе.

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочников оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А». Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отношение в Российской Федерации», «Регистр оценщиков», и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». «Справочники оценщика недвижимости» состоят из томов, каждый из которых относится к своему сегменту рынка. По каждому сегменту рынка проводится отдельный опрос экспертов и выполняется отдельная обработка экспертной и рыночной информации.

Дата сделки/предложения

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировки подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю.

Величина корректировки по данному фактору определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Нижний Новгород, 2018 год, под редакцией Лейфера Л.А. стр.130.

Таблица №8.5.1.1. Прогноз среднегодового роста (падения) цен в следующие 5 лет (2019-2024 гг)

Показатель	Среднее	Доверительный интервал
Цены		
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	2,0%	1,4% 2,6%

Отличие цены предложения от цены сделки

Рыночная стоимость объекта оценки может определяться на основе информации о ценах предложения подобного имущества с учетом соответствующих поправок, которые учитывают тенденции изменения цены продажи подобного имущества сравнительно с ценой предложения. Данная корректировка основным связующим звеном между стоимостью предложения и стоимостью продажи имущества. Применение данной корректировки закреплено в Федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости» п. 22 е). Однако документально подтвердить ее крайне затруднительно. Информация о реальных сделках купли-продажи недвижимости является конфиденциальной. В условиях стабильного рынка снижение цены сделки по сравнению с первоначально заявленной стоимостью объяснялось тем, что продавец заведомо устанавливает несколько большую начальную стоимость по сравнению с рыночной для того, чтобы иметь возможность сделать скидку на торг и тем самым психологически «привязать» потенциального покупателя.

Стоимость объектов, предлагаемых к продаже на открытом рынке, как правило, при заключении сделки купли-продажи корректируется вниз. Величина данной корректировки зависит от развитости рынка, от общего экономического состояния региона/страны, от срочности продажи.

Величина скидки на торг на неактивном рынке офисно-торговой недвижимости определяется согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2020 г. стр. 189.

Таблица №8.5.1.2. Скидка на торг на неактивном рынке

Показатель	Среднее	Доверительный интервал
Высококлассные офисы (Офисы классов А,В)	15,2%	14,1% 16,3%
Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6% 18,1%
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1% 16,1%
Стрит-ритейл	15,6%	14,3% 16,9%
Объекты свободного назначения	15,7%	14,3% 17,2%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5% 19,9%

Статус населенного пункта

Местоположение недвижимости является основным фактором ценообразования недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории.

Отношение удельных цен/удельных арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру представлено в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2020 г, стр. 13.

Таблица №8.5.1.3. Местоположение объекта в пределах области

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Областной центр	1,00	1,00 1,00

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры с/х районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Таблица №8.5.1.4. Матрица коэффициентов

Цены	аналог				
	I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65
	II	0,80	1,00	1,11	1,33
	III	0,72	0,90	1,00	1,19
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00
	V	0,49	0,60	0,67	0,80

Физическое состояние объекта

Физическое состояние объекта влияет на стоимость объекта: новые, реконструированные и недавно отремонтированные объекты продаются дороже, чем объекты старой постройки без ремонта.

Зависимость удельной цены объектов в различном физическом состоянии представлена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2020 г. стр. 142-149.

Таблица №8.5.1.5. Физическое состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

Таблица №8.4.1.6. Матрица коэффициентов

Цены	Аналог		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,22
	Удовлетворительное	0,82	1,00
	неудовлетворительное	0,59	0,72

8.5.2. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

Оценщик использует сегмент рынка земельных участков под застройку объектов придорожного сервиса, как наиболее сопоставимый с сегментом рынка объекта оценки.

На преобладающей территории Республики Коми рынок по продаже земельных участков, предназначенных под размещение коммерческих объектов является неактивным, поскольку для него характерен низкий уровень торговой активности, частичное отсутствие информации о текущих ценах, разброс цен на однородные объекты, нерегулярная основа сделок, низкий уровень инвестиционной привлекательности, низкая доходность, достаточно низкая степень ликвидности, высокие сроки экспозиции, отсутствие статистической информации.

Ограниченнное количество предложений к продаже части сегментов и групп не позволяет определить степень влияния основных ценообразующих факторов на основе имеющейся рыночной информации. Однако, схожие зависимости представлены в справочной литературе.

Для земельных участков, предназначенных под размещение коммерческих объектов корректировки внесены в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки Часть 1. ТERRITORIALНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г. и «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук,

научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г.

Данные справочники составлены на основании анализа статистической информации по ценам предложений и арендным ставкам земельных участков, собранных на протяжении второго квартала 2020 года. Количество объявлений, которые были использованы во время анализа после исключения всех малоинформационных или нестандартных объявлений составляет около 500 тысяч объектов. Кроме этого, были использованы данные экспертного опроса практикующих оценщиков и сотрудников банковских структур, работающих на всей территории России. По каждому сегменту рынка проводится отдельный опрос экспертов и выполняется отдельная обработка экспертной и рыночной информации.

Данные справочники разработаны при поддержке и помощи комитета по залогам и оценке Ассоциации банков России, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отчет в Российской Федерации» и «Регистр оценщиков».

Основу предыдущих Справочников оценщика недвижимости (2011-2017 г.г.) составляли коллективные экспертные оценки характеристик рынка, корректирующие коэффициенты и различные параметры, а также другие расчетные данные, которые вместе с индивидуальными характеристиками объектов оценки представляют собой исходные данные для определения рыночной стоимости. Справочные данные были получены путем обработки мнений достаточно большого количества профессиональных оценщиков России, выступающих в данном проекте в качестве экспертов. Важно понимать, что мнения каждого из участвующих в опросе экспертов конечно, субъективны и опираются только на его личный опыт, основанный на конкретных ситуациях, с которыми ему приходилось встречаться в своей оценочной деятельности. Однако объединенные вместе, они содержат некоторую объективную информацию, отражающую общие характеристики рынка и тренды, которые уже проявились и с большой долей вероятности сохранятся в ближайшем будущем.

Наряду с результатами экспертных исследований в данные справочники включены результаты статистического анализа и обработка рыночных данных по ценам продаж (предложений земельных — участков, опубликованных в открытых электронных средствах массовой информации). Это позволило рассчитать рыночные соотношения для земельных участков по тем ценообразующим параметрам, которые, как правило, указываются в объявлениях с предложениями к продаже. Кроме этого, статистический анализ и обработка данных по ценам продаж (предложений), получаемых непосредственно с рынка недвижимости, позволяет во многих случаях установить влияние параметров объектов недвижимости на их рыночную стоимость, оценить текущее состояние рынка и увидеть тенденции и проявившиеся тренды, а также определить, насколько экспертные оценки отражают реалии рынка. К сожалению, таким способом удалось получить не до конца полный круг коэффициентов. Это связано с тем, что объявления о продаже объектов недвижимости, имеющиеся в открытом доступе, обычно плохо структурированы, объекты продажи недостаточно полно описаны по параметрам сравнения и, кроме того, содержат много ошибок. Корректирующие коэффициенты по остальным элементам сравнения были рассчитаны по результатам обработки экспертных оценок.

Кроме того, был проведен дополнительный анализ открытых источников на предмет расчета стоимостных поправок, а также сопоставимости с полученными нами результатами обработки данных.

Таким образом, Справочник оценщика — это комплексный информационно-аналитический ресурс по обеспечению деятельности оценщиков, аналитиков, банков, ГБУ, судебных экспертов, маркетологов, а также специалистов, связанных с рынком недвижимости.

- **Функциональное назначение объекта**

Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых в данном районе, более развит. В случае достаточного количества объектов-аналогов, совпадающих по назначению с объектом оценки, использовать данные по объектам иного назначения в качестве аналогов не рекомендуется.

- **Отличие цены предложения от цены сделки**

Рыночная стоимость объекта оценки может определяться на основе информации о ценах предложения подобного имущества с учетом соответствующих поправок, которые учитывают тенденции изменения цены продажи подобного имущества сравнительно с ценой предложения. Данная корректировка основным связующим звеном между стоимостью предложения и стоимостью продажи имущества. Применение данной корректировки закреплено в Федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости» п. 22 е). Однако документально подтвердить ее крайне затруднительно. Информация о реальных сделках купли-продажи недвижимости является конфиденциальной. В условиях

стабильного рынка снижение цены сделки по сравнению с первоначально заявленной стоимостью объяснялось тем, что продавец заведомо устанавливает несколько большую начальную стоимость по сравнению с рыночной для того, чтобы иметь возможность сделать скидку на торг и тем самым психологически «привязать» потенциального покупателя.

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. Скидки на торг имеют место в процессе переговоров по продаже недвижимого имущества между продавцом и покупателем. Величина скидки на торг к цене предложения, предлагаемая потенциальным покупателем, как необходимое условие совершения сделки, характеризует активность спроса на объекты недвижимого имущества. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. Этим объясняется тот факт, что данные по величинам скидки имеют значительный разброс.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г., стр. 239.

Таблица №8.5.2.1. Отличие цены предложения от цены сделки

Класс объекта	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

- **Качество прав на земельный участок**

Качество прав на земельные участки влияет на стоимость объекта недвижимости. Земельные участки в собственности стоят дороже, чем земельные участки, находящиеся в аренде. Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г., стр. 69.

Таблица №8.5.2.2. Передаваемые имущественные права

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

- **Площадь земельного участка**

Как правило, объекты с большей площадью имеют меньшую удельную стоимость, чем объекты с меньшей площадью, а, значит, стоят дешевле из расчета на 1 сотку. В настоящем отчете необходимо проанализировать более подробно сегмент рынка – земельные участки для коммерческих объектов.

Зависимость стоимости одного кв.м от площади объектов-аналогов определяется на основании метода корреляционного-регрессионного анализа. Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г., стр. 105.

Значение степенной функции, описывающей зависимость рыночной стоимости одного кв.м. от общей площади, имеет вид:

$$y = 2,564x^{-0,134}$$

где:

y – зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади;
 x – общая площадь объекта, кв.м.

Величина корректировки на площадь определяется по формуле:

$$K_m = ((y^o / y^a) - 1) \times 100\%,$$

где:

K_m – корректировка на масштаб (площадь) объекта;
 y^o – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого земельного участка;
 y^a – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости аналога.

Таким образом, корректировка на величину общей площади рассчитывается по формуле:

$$K_m = ((2,564x_o^{-0,134} / (2,564x_a^{-0,134}) - 1) \times 100\%,$$

где:

K_m – корректировка на масштаб (площадь) объекта;
 x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;
 x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

- Местоположение относительно статуса населенного пункта**

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор и статистическая обработка данных экспертов опроса подтверждает это положение. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Соотношение территориальных коэффициентов типовых зон в пределах области представлено в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г., стр. 79.

Таблица №8.5.2.3. Местоположение

Земельные участки под офисно-торговую застройку	Среднее	Доверительный интервал
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70
Райцентры с/х районов	0,61	0,59
Прочие населенные пункты	0,50	0,47

Таблица №8.5.2.4. Матрица коэффициентов

офисно-торговая застройка	Аналог				
	I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64
	II	0,81	1,00	1,13	1,33
	III	0,72	0,89	1,00	1,18
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00
	V	0,50	0,62	0,69	0,82

- Ликвидность земельных участков**

Средний период экспозиции земельного участка на рынке составляет не менее 1 года, для участков большой площади данное значение может увеличиваться до 2 лет.

Наибольшим спросом пользуются земельные участки, расположенные в центре города, под точечную застройку коммерческими объектами. Их стоимость может достигать 10 000 руб. за кв.м, а период экспозиции до 6 месяцев. Подобные земельные участки часто предлагаются к продаже с жилыми строениями под снос.

Земельные участки небольшой площади – до 5 000 кв.м., выставленные на продажу под коммерческое использование, расположенные в периферийных районах, в общественно-деловой зоне и зоне производственно-складской застройки, рассматриваются риэлторами, как среднеликвидные, период экспозиции может достигать 12 месяцев.

Земельные участки большей площади – от 5 000 кв.м., выставленные на продажу под коммерческое использование, расположенные в периферийных районах, в общественно-деловой зоне и зоне

производственно-складской застройки, рассматриваются риэлторами, как низколиквидные, период экспозиции может достигать 18-24 месяцев.

За это время нормальный собственник, как правило, реализует объект на рынке, либо приступает к межеванию или снижает стоимость первоначальное оферты.

Таблица №8.5.2.5. Градация ликвидности

Срок реализации по рыночной стоимости, мес.	Срок реализации по рыночной стоимости, мес.	Срок реализации по рыночной стоимости, мес.
6 месяцев	12 месяцев	18-24 месяца
Высоколиквидный объект	Средний показатель ликвидности	Низколиквидный объект

8.6. Выводы по анализу рынка

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- Рынок коммерческой недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.
- Автозаправочные (АЗС) и авто газозаправочные (АГЗС) станции относятся к сегменту рынка торговой недвижимости, так как через них осуществляется розничная торговля горюче-смазочными материалами (ГСМ).
- Объект оценки – Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция) с кадастровым номером: 11:08:2701001:433 относится к рынку коммерческой недвижимости, в частности к рынку торгового назначения. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространённым объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости. Рынок недвижимости коммерческого назначения в Республике Коми является неактивным.
- Диапазон предложений продаж в выборке коммерческой недвижимости торгового назначения (АЗС) в Республике Коми и близлежащих регионах за период с 01.01.2018 г. по 27.06.2022 г. составил от 2 000 000 руб. до 19 000 000 руб. Среднее значение по выборке равно 6 698 218 руб. Разброс цен обусловлен тем, что в выборке представлены объекты различного местоположения, физическим состоянием, уровнем оборудования АЗС и т.д.
- Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером: 11:08:2701001:104 относится к рынку земельных участков для размещения объектов коммерческого назначения (АЗС). Рынок земельных участков под размещение объектов коммерческого назначения в Республике Коми можно охарактеризовать, как неактивный.
- Диапазон предложений продажи земельных участков под размещение объектов коммерческого назначения в Республике Коми в выборке составил от 93 руб./кв.м. до 2 616 руб./кв.м. Среднее значение удельной стоимости 937 руб./кв.м. Разброс цен обусловлен тем, что в выборке представлены объекты различной площади, местоположения и др. факторов.

РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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 оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Оценщик обязан определить соответствие объекта его наиболее эффективному использованию, то есть устанавливается такое использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. При совпадении текущего и наиболее эффективного использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Объект оценки представляет собой имущественный комплекс – земельный участок и автозаправочную станцию (АЗС), состоящую из здания операторской и 2-х контейнеров, в которых расположены раздаточная колонка, резервуар и иное оборудование, обеспечивающее полноценное функционирование АЗС. На дату оценки (на момент осмотра) АЗС не функционирует и не эксплуатируется.

В перспективе объект оценки в чистом виде будет эксплуатироваться по прямому назначению. Считаем, что наиболее эффективное использование в данном случае настолько очевидно в силу текущего назначения объекта и окружающей застройки, что не требует более детального анализа.

Подлежащий оценке земельный участок является застроенным, используется в соответствии с видом разрешенного использования, указанном в технической документации.

Таким образом, исходя из местоположения, транспортной доступности, архитектурно-планировочных решений, технического состояния, оценщик установил, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование по прямому назначению в качестве автозаправочной станции (АЗС). Иные варианты использования потребуют изменения архитектурно-планировочных решений объекта, что потребует материальных и временных затрат, и при данном местоположении объектов является финансово нецелесообразным.

РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Общая характеристика подходов к оценке

Сравнительный подход

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.
- 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.

Доходный подход

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

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные для оцениваемого объекта, так и для региона.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

10.2. Выбор подходов

Согласно п.11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Для нежилого здания

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Согласно ст.22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений

Рынок коммерческой недвижимости торгового назначения (АЗС) в Республике Коми и близлежащих регионах содержит достаточное количество предложений о продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки. Следовательно, Оценщик считал возможным и целесообразным применение сравнительного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход подразумевает, что цена объекта недвижимости, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Согласно ст.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В данном отчете Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода, в рамках оценки недвижимого имущества, принимая во внимание весомость приведенных ниже аргументов:

- во-первых, согласно проведенному анализу рынок аренды коммерческой недвижимости торгового назначения (АЗС) в с. Кожмудор Республики Коми и на территории всей Республики Коми на дату оценки не содержит достаточного количества аналогов для определения рыночной стоимости арендной ставки для объекта оценки в рамках доходного подхода;

- во-вторых, в соответствии с п.16 ФСО №1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом расходы». Объект оценки - Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция) с кадастровым номером: 11:08:2701001:433 представляет собой АЗС, состоящую из здания операторской и 2-х контейнеров, в которых расположены раздаточная колонка, резервуар и иное оборудование, обеспечивающее полноценное функционирование АЗС. На момент осмотра АЗС не функционирует и не эксплуатируется. Спрогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом расходы, не предоставляется возможным в связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России. Может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки. Соответственно, в условиях большей неопределенности могут присутствовать более высокие погрешности, что следует учитывать при использовании результатов оценки в рамках доходного подхода.

Отсутствие достоверной информации об имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственником и информации об ожидаемых доходах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю отчета измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п.16 ФСО №1 не выполняется, вследствие чего Оценщик вынужден отказаться от применения доходного подхода.

Затратный подход

Применяя затратный подход, оценщик должен учитывать положения ст. 24 ФСО №7, которые предусматривают:

- оценку объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- оценку 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;
- оценку недвижимости 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.

В соответствии с п.24в ФСО-7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - 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).

Объект оценки представляет собой нежилое здание АЗС, состоящую из здания операторской и 2-х контейнеров, в которых расположены раздаточная колонка, резервуар и иное оборудование, обеспечивающее полноценное функционирование АЗС. У оценщика недостаточно данных для применения данного подхода, позволяющие определить стоимость замещения/воспроизведения аналогичного объекта. Оценщик не обладает достоверной технической информацией об объекте оценки (техническая документация на объект оценки Заказчиком не предоставлена). Таким образом, в рамках настоящего отчёта затратный подход не используется при определении величины рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости объекта оценки производится с применением только сравнительного подхода.

Для земельного участка:

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок земельных участков, расположенных в Республике Коми, на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продажах незастроенных участков, предназначенных для размещения объектов коммерческого назначения. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Доходный подход

Согласно «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, расчет в рамках доходного подхода реализуется с помощью метода капитализации земельной ренты, метода остатка и метода предполагаемого использования. В таблице № 10.2.1. приведены описания указанных методик и особенности их применения.

Таблица №10.2.1. Используемые методы и общие причины затруднений в практике их использования

№ п/п	Наименование	Описание	Основные причины затруднений в практике использования
1	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.	Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации
2	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенной с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.	Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа)
3	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.	Многовариантность метода

Метод капитализации земельной ренты наиболее часто применяется для земель сельскохозяйственного назначения, так как возможно рассмотреть варианты их аренды и получения дохода от прямого использования земельного участка. Сдача в аренду земли без каких-либо улучшений не характерна для рынка недвижимости Республики Коми.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Одним из этапов расчета, данным методом, является расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих НЭИ земельного участка и расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости, за определенный период времени, на основе рыночных ставок арендной платы. Оцениваемый земельный участок является застроенным. Исследование рынка недвижимости показало, что строительство для последующей сдачи в аренду таких объектов не является типичным для рынка недвижимости Республики Коми. Продажа таких объектов позволит получить только единовременный доход. Проведение расчета, неподкрепленного реальной рыночной информацией, может привести к погрешности при вычислении затрат на воспроизводство/замещение, например, в части плотности застройки, величине потенциального валового дохода и операционных расходов, что, в свою очередь, приведет к искажению итогового результата. Также следует отметить, что, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды недвижимости, он продолжает в основном оставаться «черным». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы.

Метод предполагаемого использования применяется для застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (благоустройства). Наилучшим использованием для оцениваемого земельного участка признано — под размещение объектов коммерческого назначения (АЗС), которое, в свою очередь, напрямую связано с возможной перспективой (благоустройства) участка. Однако расчет затрат на освоения участка, а также определение периода и величины получаемого дохода при отсутствии на рынке информации на дату оценки по завершенным

альтернативным проектам может привести к значительной погрешности, составлению неверных прогнозов при расчетах и, как следствие, к искажению итогового результата.

Опираясь на приведенный выше анализ методик расчета стоимости земельного участка, Оценщик пришел к выводу, что ни один из имеющихся инструментов (метода капитализации земельной ренты, метода остатка и метода предполагаемого использования) не может быть использован при расчете стоимости объекта оценки. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом не производится.

Затратный подход

Для земельного участка затратный подход согласно положениям «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, как правило, не применяется, элементы затратного подхода присутствуют в различных других методах в рамках сравнительного и доходного подходов. Таким образом, Оценщик отказался от использования затратного подхода при расчете рыночной стоимости земельного участка.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости объекта оценки производится с применением только сравнительного подхода.

10.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

На основании Раздела 10.2. Выбор подходов сравнительный подход используется для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости могут быть использованы следующие методы, представленные в таблице ниже, согласно учебному пособию «Оценка недвижимости. Сравнительный подход» под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011, стр. 69.

Таблица 10.3.1. Методы сравнительного подхода (общая характеристика)¹⁵

Наименование	Общая характеристика
Метод моделирования стоимости на основе общей группировки ¹⁶ цен	<p>Заключается в формировании выборки однородных по ценообразующим факторам (ЦОФ) объектов-аналогов с небольшим разбросом цен. Затем цены аналогов усредняются (если не выделено ни одного значащего ЦОФ) или взвешиваются с учетом различий в значениях ЦОФ (если один фактор все-таки выявлен).</p> <p>Область применения: развитый сегмент рынка объекта оценки, наличие нескольких однородных объектов-аналогов, имеющих близкие цены и отличающихся не более, чем по одному ценообразующему фактору</p>
Метод моделирования стоимости на основе прямого сравнения цен с компенсационными корректировками	<p>Сущность метода заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение-оффера на продажу или покупку). Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных (т.е. компенсирующих отличия объектов-аналогов от объекта оценки) корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных.</p> <p>В результате такого прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка производится в сторону уменьшения цены объекта-аналога. В соответствии с принципом замещения оценщик виртуально замещает объектом-аналогом объект оценки, в результате чего выводит стоимость объекта оценки из цен объектов-аналогов.</p> <p>В итоге составляется корректировочная таблица, производится корректировка цен объектов-аналогов, «взвешивание» скорректированных цен для обоснования цены объекта оценки.</p> <p>Область применения - достаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления</p>

¹⁵ Источник информации: Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с.

¹⁶ Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: – М.: ДЕЛО, 1997. – 488 с.

Наименование	Общая характеристика
Метод моделирования стоимости путем направленных экспертных корректировок цен	<p>корректировочной таблицы и количественного обоснования компенсационных корректировок</p> <p>Сущность метода заключается в относительном сравнении объекта оценки с объектами-аналогами. Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Косвенное сравнение производится потому, что рынок не дает достаточно данных для количественного обоснования величины компенсационных корректировок цен объектов-аналогов.</p> <p>В результате вместо компенсационных корректировок применяются направленные (т.е. показывающие только направление «лучше» или «хуже») относительные (по отношению к объекту оценки) экспертные корректировки на все отличия применительно к объекту оценки. При этом степень влияния корректировки отражается баллами по соответствующей шкале.</p> <p>Шкала степени влияния обычно включает градации «значительно лучше», «лучше», «аналог», «хуже», «значительно хуже». Этой шкале соответствует пятибалльная шкала (-2, -1, 0, 1, 2). Знак учитывает направление влияние различий в ЦОФ на цену объекта-аналога. Это значит, что если объект-аналог, например, «лучше» объекта оценки, то ему по анализируемому ЦОФ присваивается балл «-1». Это значит, что цена объекта-аналога должна быть скорректирована в сторону понижения.</p> <p>В итоге составления корректировочной таблицы определяется «цена» одного балла корректировки. С учетом этого производится корректировка цен объектов-аналогов и их «взвешивание» для обоснования цены объекта оценки.</p> <p>Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют</p>
Метод качественного сравнения объектов и цен, метод моделирования стоимости на основе зависимости «цена-качество»	<p>Сущность метода заключается в сравнительной экспертной оценке качества объекта оценки и объектов-аналогов, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение на продажу или покупку). Сравнение качества объектов производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Никаких корректировок цен объектов-аналогов не производится, за исключением корректировок на различиях в экономических условиях сделки (например, корректировка на торг, на давность продажи и т.п.).</p> <p>Интегральный показатель качества объектов определяется на основе оценки качества объектов по отдельным ЦОФ. Шкалы экспертных оценок качества могут применяться разные. Как вариант, шкала может включать градации «значительно лучше», «лучше», «аналог», «хуже», «значительно хуже». Этой шкале соответствует пятибалльная шкала (+2, +1, 0, -1, -2). При такой шкале по любому ЦОФ объекту оценки присваивается балл качества «0». Объект оценки выступает как точка отсчета. Знак балла корректировки показывает преимущество или недостаточность объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Это значит, что если объект-аналог, например, «лучше» объекта оценки, то ему по анализируемому ЦОФ присваивается балл качества «+1».</p> <p>В итоге составления таблицы качественных оценок определяются интегральные показатели (коэффициенты) качества объекта оценки и объектов-аналогов. По известным ценам объектов-аналогов и показателям качества всех объектов моделируется зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка. Цена объекта оценки определяется по этой зависимости с учетом оценки его качества.</p> <p>Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют</p>
Метод квалиметрического моделирования стоимости	<p>Этот метод оценки является «продвинутым» вариантом метода качественного сравнения объектов. Квалиметрия - наука о количественном измерении качества. Метод квалиметрического моделирования представляет собой развитый, научно обоснованный метод экспертной оценки качества объектов. Разработан в 1960-е годы в СССР Г.Г.Азгальдовым.</p> <p>Для оценки качества строится «дерево» взаимосвязанных свойств объекта недвижимости (ЦОФ), оценивается качество каждого частного свойства. Показатели качества каждого из объектов по ЦОФ могут определяться расчетно на основе задаваемых браковочного (минимального) и эталонного (максимального) значений. В итоге производится «свертка» частных коэффициентов качества в пределах каждой из «ветвей» дерева вплоть до определения показателя качества объекта оценки и аналогов в целом.</p>

Наименование	Общая характеристика
	<p>В итоге составляется матрица оценок интегральных показателей (коэффициентов) качества объекта оценки и объектов-аналогов. По известным ценам объектов-аналогов и показателям качества всех объектов строится зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка и на основе этой зависимости моделируется зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка. Цена объекта оценки определяется по этой зависимости с учетом оценки его качества.</p> <p>Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют</p>
Моделирование стоимости методом анализа иерархий	<p>Этот метод оценки является развитым, научно обоснованным вариантом метода качественного сравнения объектов. Разработан в 1960-е годы в США Т.Саати.</p> <p>В основе метода лежит составление матрицы экспертных оценок частных свойств, характеристик объектов, определяющих интегральный показатель качества объектов с точки зрения цены. В отличие от метода квадиметрического моделирования производится попарное сравнение всех частных свойств между собой, вместо «свертки» частных показателей только в пределах «ветвей дерева свойств».</p> <p>В итоге обработки матриц попарного сравнения частных свойств с экспертной оценкой качественных показателей определяются интегральные показатели (коэффициенты) качества объекта оценки и объектов-аналогов. По известным ценам объектов-аналогов и показателям качества всех объектов строится зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка и моделируется зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка. Цена объекта оценки определяется по этой зависимости с учетом оценки его качества.</p> <p>Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют</p>
Метод нейросетевого моделирования стоимости	<p>Основан на формировании и обучении искусственных нейронных сетей для обработки статистической (выборочной по объектам-аналогам) информации о количественных и качественных характеристиках объектов на соответствующем сегменте рынка. Это разновидность из группы методов, основанных на моделировании стоимости по зависимости «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка.</p> <p>При использовании этого метода опыт и знания экспертов замещаются «искусственным интеллектом», моделирующим деятельность человека с помощью специализированных программных средств для ЭВМ. Такой «искусственный интеллект» способен самообучаться у специалистов рынка, «накапливать опыт» и т.п. В результате моделируется зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка и цена объекта оценки.</p> <p>Реализация метода требует достаточно серьезной подготовки оценщика и наличия специализированных программных комплексов¹⁷, например, Alyuda NeuroIntelligence, Neural Solutions.</p> <p>Процедура нейросетевого анализа цен включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализ сегмента рынка, выделение ценообразующих параметров; - отбор объектов-аналогов, анализ однородности, нормализация и масштабирование ЦОФ; - создание нейронной сети. Практики рекомендуют топологию сети «многослойный персептрон» с обратным распространением сигнала настройки; - обучение нейронной сети, когда свободные параметры нейронной сети настраиваются под моделируемую среду на заданном сегменте рынка; - тестирование нейронной сети и анализ чувствительности; - моделирование рыночного ценообразования на соответствующем сегменте рынка, определение стоимости объекта оценки.

¹⁷ Салтанов А.Г. Применение современных программных средств, реализующих алгоритмы метода анализа иерархий и метода нейронных сетей в задачах индивидуальной и массовой оценки. // Имущественные отношения в РФ. - 2011. - №2.

Наименование	Общая характеристика
Метод математического моделирования стоимости	<p>Недостаток метода - отсутствие «прозрачности» процесса оценки и пока еще слабая надежность программно-компьютерных комплексов.</p> <p>Метод математического моделирования стоимости предусматривает построение линейных или мультилинейных зависимостей стоимости объекта оценки от величины ценообразующих факторов путем статистической (математической) обработки данных о ценах объектов-аналогов и значениях их ценообразующих факторов.</p> <p>Для оценки рыночной стоимости может применяться метод классической линейной (или нелинейной) регрессии, основанной на методе наименьших квадратов (МНК).</p> <p>Метод математического моделирования цены является одним из самых формализованных и убедительных методов оценки. При правильном применении дает не менее (зачастую - даже более!) достоверный результат, чем другие методы оценки. Кроме того, позволяет определить достоверность результата оценки стоимости как наиболее вероятной цены и построить доверительный интервал оцениваемой величины с заданной надежностью</p>
Метод валового рентного множителя	<p>В этом методе в качестве единицы сравнения выступает величина дохода. При этом по данным рынка выводится валовый рентный мультипликатор (BPM), равный отношению величины дохода по аналогу к его цене. BPM показывает, сколько рублей нужно вложить в объект недвижимости на соответствующем сегменте для того, чтобы он генерировал 1 рубль валового дохода в год.</p> <p>BPM может определяться двояко:</p> $BPM = C_a / PVDA \text{ или } BPM = C_a / DVDA,$ <p>где C_a - цена аналога;</p> <p>$PVDA$, $DVDA$ - величины потенциального и действительного валовых доходов.</p> <p>Полученный таким образом BPM (например, путем осреднения BPM по нескольким аналогам) используется в качестве множителя к адекватному показателю дохода объекта оценки:</p> $V_{oo} = PVDA \times BPM \text{ или } V_{oo} = DVDA \times BPM.$ <p>BPM обычно не корректируется на различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основе расчета положены фактические значения арендных ставок и цен аналогов, в которых рынком уже учтены указанные различия.</p> <p>Не следует забывать, что метод не в полной мере учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимыми аналогами, а также не учитывает вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах объекта оценки и объектов-аналогов.</p> <p>Область применения: метод BPM может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости</p>

В рамках сравнительного подхода методы оценки различаются способами моделирования стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов. Применимость методов определяется количеством и качеством используемой текущей рыночной информации (развитость сегмента рынка и доступное количество объектов-аналогов).

Обоснование выбора метода: Оценщик принял решение использовать Метод прямого сравнения продаж - как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок коммерческой недвижимости Республики Коми достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявленийми о продаже недвижимости, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

Сущность метода прямого сравнения продаж заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение-оффера на продажу или покупку). Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных (т.е. компенсирующих отличия объектов-аналогов от объекта оценки) корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных.

В результате такого прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка производится в сторону уменьшения цены объекта-аналога. В соответствии с принципом замещения оценщик виртуально замещает объектом-аналогом объект оценки, в результате чего выводит стоимость объекта оценки из цен объектов-аналогов.

В итоге составляется корректировочная таблица, производится корректировка цен объектов-аналогов, «взвешивание» скорректированных цен для обоснования цены объекта оценки.

Этапы применения метода прямого сравнения продаж к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В данном расчете метод расчета корректировок, связанный с анализом парных продаж не используется, т.к. оценщику не удалось выявить на рынке достаточное количество объектов аналогов для анализа влияния на цену каждого конкретного ценообразующего фактора.

Выбор метода внесения корректировок:

Основным методом расчета корректировок в данном отчете является экспертный метод расчета. Этот метод основан на представлении Оценщика о преимуществах и недостатках данного объекта по сравнению с аналогом. Корректирующие коэффициенты были взяты оценщиком из открытых источников.

Оценщик использует сегмент рынка недвижимости торгового назначения, как наиболее сопоставимый с сегментом рынка объекта оценки.

На преобладающей территории Республики Коми рынок по продаже коммерческой недвижимости является неактивным, поскольку для него характерен низкий уровень торговой активности, частичное отсутствие информации о текущих ценах, разброс цен на однородные объекты, нерегулярная основа сделок, низкий уровень инвестиционной привлекательности, низкая доходность, достаточно низкая степень ликвидности, высокие сроки экспозиции, отсутствие статистической информации.

Ограниченнное количество предложений к продаже коммерческой недвижимости Республике Коми не позволяет определить степень влияния основных ценообразующих факторов на основе имеющейся рыночной информации. Однако, схожие зависимости представлены в справочной литературе.

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочников оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А». Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке

Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отчет в Российской Федерации», «Регистр оценщиков», и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». «Справочники оценщика недвижимости» состоят из томов, каждый из которых относится к своему сегменту рынка. По каждому сегменту рынка проводится отдельный опрос экспертов и выполняется отдельная обработка экспертной и рыночной информации.

В соответствии с п. 24 ФСО №1: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

В рамках настоящего Отчета за единицу сравнения Оценщиком принимается 1 АЗС.

10.3.1. Описание объектов-аналогов

Анализ предложений, представленных на рынке недвижимости, производился с использованием баз данных информационно-аналитических и риэлтерских агентств, информационных порталов Интернет.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Согласно п. 22 ФСО №7:

«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».

На преобладающей территории Республики Коми рынок по продаже коммерческой недвижимости является неактивным, поскольку для него характерен низкий уровень торговой активности, частичное отсутствие информации о текущих ценах, разброс цен на однородные объекты, нерегулярная основа сделок, низкий уровень инвестиционной привлекательности, низкая доходность, достаточно низкая степень ликвидности, высокие сроки экспозиции, отсутствие статистической информации.

Таким образом, рынок по продаже коммерческой (торговой) недвижимости (АЗС) в Республике Коми носит депрессивный характер. Оценщику не удалось найти ни одного предложения к продаже аналогичных АЗС в с. Кожмудор Республики Коми.

Учитывая низкую активность рынка коммерческой недвижимости торгового назначения (АЗС) в Республике Коми, отсутствие достаточного количества данных по рынку, а также низкую ликвидность, и высокий срок экспозиции, Оценщик выбрал временной интервал с 01.01.2018 г. по 27.06.2022 г., а также расширил территорию исследования – близлежащие регионы (п.11б Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611). Это позволяет составить более достоверное представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости.

Оценщиком были проанализированы источники информации, содержащие информацию о предложениях продажи коммерческой недвижимости торгового назначения (АЗС) в Республике Коми и близлежащих регионах за период с 01.01.2018 г. по 27.06.2022 г., в частности: Архив сайта «Авито» (<https://ruads.org/>), <https://www.avito.ru/>, <https://cian.ru> и др.

Оценщиком был проведен расчет доверительного интервала стоимости рынка недвижимости торгового назначения (АЗС) в Республике Коми. На основе данного расчета проанализирована выборка объектов, на предмет выявления объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки. Расчет доверительного интервала и обоснование выбора объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица №10.3.1.1. Расчет доверительного интервала

№ п/п	Источник информации	Дата предложения	Местоположение	Тип объекта	Стоимость, руб.
1	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/kiknur/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_20.3_m_u_chastok_2200_m_1223826288	15.06.2019	Кировская область, Кикнурский район, село Тырышкино	A3C	6 690 060
2	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_1189584791	06.11.2018	Кировская область, Киров, район Ленинский, Автотранспортный переулок, 4	A3C	5 900 000
3	Архив сайта www.avito.ru «Ruads.org»: https://www.avito.ru/kotelniche/gotoviy_biznes/azs_v_d_spitsyny_kirovskaya_obl_1577218876	29.11.2018	Кировская обл. Котельничский р-он, д. Спицыны	A3C	13 362 415
4	Архив сайта www.avito.ru «Ruads.org»: https://www.avito.ru/kirovskaya_Oblast_kirov/gotoviy_biznes/azs_v_p_svecha_kirovskaya_obl_1398948056	29.11.2018	Кировская обл., Свеченский р-он, п Свеча, ул. Комсомольская, д. 69	A3C	8 169 975
5	https://www.avito.ru/pechora/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_1154543457	17.06.2022	Республика Коми, муниципальное образование Печора, Печора, ул. Николая Островского, 61	A3C	4 000 000
6	https://www.avito.ru/kirovo-chepetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_100_m_2257867047	28.05.2022	Кировская область, Кирово-Чепецк, Производственная ул., 5/1	A3C	4 200 000
7	https://www.avito.ru/kadyy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_azs_5.6_m_2110128409	03.06.2022	Костромская область, Кадыйский р-н, пос. городского типа Кадый, Костромская ул., 79	A3C	2 071 170
8	https://www.avito.ru/gryazovets/gotoviy_biznes/prodazha_azs_2337648335	09.06.2022	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Ростиловское, д. Ростилово	A3C	12 000 000
9	https://www.avito.ru/linda/gotoviy_biznes/prodazha_azs_2123540772	04.06.2022	Нижегородская область, г.о. Семёновский, д. Тарасиха	A3C	19 000 000
10	https://www.avito.ru/kirillov/gotoviy_biznes/avtozapravochnaya_stantsiya_2305685704	15.06.2022	Вологодская область, Кирилловский р-н, с. Никольский Торжок, Центральная ул.	A3C	3 500 000
11	https://www.avito.ru/gorohovets/gotoviy_biznes/prodayu_azs_na_m7_2091155282	04.06.2022	Владимирская область, Гороховецкий р-н, 323 км а/д Волга М7	A3C	4 000 000
12	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/vizinga/gotoviy_biznes/prodazha_azs_1708714856	06.06.2019	Республика Коми, Сысольский район, поселок Шугрэм	A3C	5 000 000
13	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/obyachevo/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_v_mestechke_yag-el_s.obyachevo_2044898707	30.11.2020	Республика Коми, Прилузский р-н, с. Объячево	A3C	13 000 000
14	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/vodnyy/gotoviy_biznes/azs_2203451457	23.07.2021	Республика Коми, г.о. Ухта, пос. городского типа Водный, ул. Торопова, 3	A3C	2 500 000
15	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/vodnyy/gotoviy_biznes/azs_2226519921	13.08.2021	Республика Коми, г.о. Ухта, пос. городского типа Водный, ул. Ленина, 16А	A3C	2 000 000

№ п/п	Источник информации	Дата предложения	Местоположение	Тип объекта	Стоимость, руб.
16	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_azs_58.6_m_uchastok_8226_m_2355042345	13.02.2022	Республика Коми, Сыктывкар, Ухтинское ш., 35/32	AЗС	3 376 080
17	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/deystvuyuschaya_azs_232935529	21.02.2022	Кировская область, Киров, микрорайон Коминтерновский, ул. Павла Корчагина р-н Первомайский	AЗС	5 100 000
	Среднее значение:				6 698 218
	Минимальное значение:				2 000 000
	Максимальное значение:				19 000 000
	Доверительный уровень				0,95
	Средняя цена за АЗС				6 698 218
	Стандартное отклонение (дисперсия)				4 841 120
	Количество значений в выборке				17
	Ошибка (уровня достоверности)				0,05
	Количество степеней свободы				15
	Значение двустороннего распределения				2,131449546
	Нижний предел доверительного интервала:				4 195 589
	Верхний предел доверительного интервала:				9 200 847

Далее из имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночных данных об объектах, которые могут быть использованы в качестве аналогов, оценщиком были отобраны объекты недвижимости в наибольшей степени сопоставимые с оцениваемым объектом.

Для этого оценщиком были заданы критерии отбора аналогов для проведения расчетов:

- местоположение (статус населенного пункта – прочие населенные пункты);
- тип объекта (АЗС);
- попадание в доверительный интервал выборки (от 4 195 589 руб. до 9 200 847 руб.)

Из имеющегося в распоряжении объема рыночных данных оценщиком были отобраны объекты в наибольшей степени сопоставимые с объектом оценки. В таблице ниже проведён анализ объектов на соответствие критериям отбора объектов аналогов.

Таблица №10.3.1.2 Обоснование выбора объектов из массива выбранных данных

№ п/п	Источник информации	Тип объекта		Площадь, кв.м.		Интервал удельной стоимости, руб.		Итого	Вывод о возможности использования в качестве объекта аналога
1	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/kiknur/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_20.3_m_uchastok_2200_m_1223826288	A3C	+	Кировская область, Кикнурский район, село Тырышкино	+	6 690 060	+	3	Может быть использован в качестве объекта-аналога
2	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_1189584791	A3C	+	Кировская область, Киров, район Ленинский, Автотранспортный переулок, 4	-	5 900 000	+	2	Не может быть использован в качестве объекта-аналога
3	Архив сайта www.avito.ru «Ruads.org»: https://www.avito.ru/kotelnich/gotoviy_biznes/azs_v_d_s_pitsyny_kirovskaya_obl_1577218876	A3C	+	Кировская обл. Котельничский р-он, д. Спицыны	+	13 362 415	-	2	Не может быть использован в качестве объекта-аналога
4	Архив сайта www.avito.ru «Ruads.org»: https://www.avito.ru/kirovskaya_obl_kirov/gotoviy_biznes/azs_v_p_svecha_kirovskaya_obl_1398948056	A3C	+	Кировская обл., Свеченский р-он, п Свеча, ул. Комсомольская, д. 69	+	8 169 975	+	3	Может быть использован в качестве объекта-аналога
5	https://www.avito.ru/pechora/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_1154543457	A3C	+	Республика Коми, муниципальное образование Печора, Печора, ул. Николая Островского, 61	-	4 000 000	-	1	Не может быть использован в качестве объекта-аналога
6	https://www.avito.ru/kirovo-chepetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_100_m_2257867047	A3C	+	Кировская область, Кирово-Чепецк, Производственная ул., 5/1	-	4 200 000	+	2	Не может быть использован в качестве объекта-аналога
7	https://www.avito.ru/kadyy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_azs_5.6_m_2110128409	A3C	+	Костромская область, Кадыйский р-н, пос. городского типа Кадый, Костромская ул., 79	+	2 071 170	-	2	Не может быть использован в качестве объекта-аналога
8	https://www.avito.ru/gryazovets/gotoviy_biznes/prodazha_azs_2337648335	A3C	+	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Ростиловское, д. Ростилово	+	12 000 000	-	2	Не может быть использован в качестве объекта-аналога
9	https://www.avito.ru/linda/gotoviy_biznes/prodazha_azs_2123540772	A3C	+	Нижегородская область, г.о. Семёновский, д. Тарасиха	+	19 000 000	-	2	Не может быть использован в качестве объекта-аналога
10	https://www.avito.ru/kirillov/gotoviy_biznes/avtozapravochnaya_stantsiya_2305685704	A3C	+	Вологодская область, Кирилловский р-н, с.	+	3 500 000	-	2	Не может быть использован в качестве объекта-аналога

№ п/п	Источник информации	Тип объекта		Площадь, кв.м.		Интервал удельной стоимости, руб.		Итого	Вывод о возможности использования в качестве объекта аналога
				Никольский Торжок, Центральная ул.					
11	https://www.avito.ru/gorohovets/gotoviy_biznes/prodayu_azs_na_m7_2091155282	A3C	+	Владимирская область, Гороховецкий р-н, 323 км а/д Волга М7	+	4 000 000	-	2	Не может быть использован в качестве объекта-аналога
12	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/vizinga/gotoviy_biznes/prodazha_azs_1708714856	A3C	+	Республика Коми, Сысольский район, поселок Шугрэм	+	5 000 000	+	3	Может быть использован в качестве объекта-аналога
13	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/obyachevo/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_v_mestechke_yagel_s.obyachevo_2044898707	A3C	+	Республика Коми, Прилузский р-н, с. Объячево	+	13 000 000	-	2	Не может быть использован в качестве объекта-аналога
14	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/vodnyy/gotoviy_biznes/azs_2203451457	A3C	+	Республика Коми, г.о. Ухта, пос. городского типа Водный, ул. Торопова, 3	+	2 500 000	-	2	Не может быть использован в качестве объекта-аналога
15	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/vodnyy/gotoviy_biznes/azs_2226519921	A3C	+	Республика Коми, г.о. Ухта, пос. городского типа Водный, ул. Ленина, 16А	+	2 000 000	-	2	Не может быть использован в качестве объекта-аналога
16	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/syktivkar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_azs_58.6_m_uchastok_8226_m_2355042345	A3C	+	Республика Коми, Сыктывкар, Ухтинское ш., 35/32	-	3 376 080	-	1	Не может быть использован в качестве объекта-аналога
17	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/deystvuyuschaya_azs_232935529	A3C	+	Кировская область, Киров, микрорайон Коминтерновский, ул. Павла Корчагина р-н Первомайский	-	5 100 000	+	2	Не может быть использован в качестве объекта-аналога

По результатам анализа, проведённого в таблице 10.3.1.2. можно сделать вывод, что объекты №№2-3,5-11,13-17 соответствуют не всем критериям отбора объектов аналогов, что не позволяет использовать их при определении величины стоимости объекта оценки. Объекты №№1,4,12 соответствуют критериям отбора аналогов и могут быть использованы в качестве объектов аналогов при определении величины стоимости объекта оценки.

Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов-аналогов.

Объект-аналог № 1. Представляет собой АЗС, расположенную по адресу: Кировская область, Кикнурский район, село Тырышкино. Цена аукциона – 6 690 060 руб.

АЗС, 20.3 м² + Участок 2200 м² ₽6,690,060

ruads.org

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "МегаФон"
Контакт	Центральное Агентство Залогового Инвестства (недвижимость)	Тип	компания
Номер	1223826288	Метро	не задано
Телефон	89312622595	Расположение	Россия, Кинур
Адрес	Кировская область, Кикнурский район, село Тырышкино	Дата публикации	Fri Jan 04 2019
		Дата обновления	Fri Jan 04 2019
		Дата скачивания	Fri Jan 04 2019
		Снимок оригинального объявления	открыть

Артикул 331145 Центральное Агентство Залогового Инвестства (ЦАЗИ) реализует: АЗС 20.3 м² с земельным участком в собственности 2200 м². Описание и характеристики: - общая площадь 20.3 м² - АЗС включает: здание операторской площадь 20.3 м² (здание из民政и бетонных блоков 1999 года постройки); навес площадь 160 м²; заправочные островки; топливно-заправочные колонки; разгрузочный парк и сопутствующие системы (электрооборудование, системы управления подачи ГСМ, системы приема и отпуска топлива, система автоматической сигнализации и пожаротушения, очистные сооружения и пр.) - Резервуар 01 (АН-92) Объем, куб.м 25 - Резервуар 02 (ДГ) Объем, куб.м 50+50 - Резервуар 01 (АН-95) Объем, куб.м - ТРК Нара 28-16 в количестве 4 шт. - коммуникации: проведены все коммуникации автономные - Земельный участок в собственности, КН 43:10:410801:20, площадь 2200 м² - Категория земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения, по документу: для строительства и эксплуатации автозаправочных станций - Расположение: Кировская область, Кикнурский район, с. Тырышкино, трассе Киров - Нижний Новгород. Оценочная стоимость объекта значительно выше текущей цены продажи и составляет 13 695 000 руб. - Периоды понижения цены: до 20.06.2018 = 12 865 500 руб. (RUB) до 20.07.2018 = 12 350 880 руб. (RUB) до 16.01.2019 = 9 253 160 руб. (RUB) до 15.02.2019 = 8 748 540 руб. (RUB) до 17.03.2019 = 8 233 920 руб. (RUB) до 16.04.2019 = 7 719 300 руб. (RUB) до 16.05.2019 = 7 201 660 руб. (RUB) до 15.06.2019 = 6 690 060 руб. (RUB) - Возможна отсрочка оплаты имущества на 30 дней. Возможен наличный и безналичный расчет. Обременения отсутствуют. - Распродажа залогового имущества. Предложение имеет срочность. Просим звонить прямо сейчас! ▶▶▶ Полный перечень продаваемого имущества по ссылке ниже ▶▶▶

Рисунок 10.3.1.1. Предложение к продаже объекта-аналога № 1. Источник: Архив сайта «Авито» (<https://ruads.org/>):

https://www.avito.ru/kiknur/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_20.3_m_uchastok_2200_m_1223826288

Активай
Чтобы ак

Объект-аналог № 2. Представляет собой АЗС, расположенную по адресу: Кировская обл., Свеченский р-он, п Свеча, ул. Комсомольская, д. 69. Цена предложения – 8 169 975 руб.

AZS в п. Свеча Кировская обл
kirovskaya Oblast_kirov/gotoviy_biznes/azs_v_p._svecha_kirovskaya_obl_1398948056

Категория	Готовый бизнес	Оператор	ОАО "Телес-Санкт-Петербург"
Контакт	Готовый бизнес ООО "РФИ"	Тип	компания
Телефон	89512794871	Номер	1398948056
Адрес	не указан	Метро	не указано

Расположение Россия, Киров
Дата публикации Thu Nov 29 2018
Дата обновления Fri Nov 30 2018
Дата скачивания Thu Nov 29 2018
Снимок оригинального объявления [открыть](#)

АЗС, расположенная по адресу: Кировская обл., Свеченский р-он, п Свеча, ул. Комсомольская, д. 69, земельный участок, об. Пл. 2088 кв. м,

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Рисунок 10.3.1.2. Предложение к продаже объекта-аналога № 2. Источник: Архив сайта [www.avito.ru «Ruads.org»: \[https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/gotoviy_biznes/azs_v_p._svecha_kirovskaya_obl_1398948056\]\(https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/gotoviy_biznes/azs_v_p._svecha_kirovskaya_obl_1398948056\)](https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/gotoviy_biznes/azs_v_p._svecha_kirovskaya_obl_1398948056)

Объект-аналог № 3. Представляет собой АЗС, расположенную по адресу: Республика Коми, Сысольский район, поселок Шугрэм. Цена предложения – 5 000 000 руб.

Продажа АЗС
vizinga/gotoviy_biznes/prodazha_azs_1708714856

Категория	Готовый бизнес	Оператор	ООО "Скартеп"
Контакт	Сергей	Тип	частное
Телефон	89991230287	Номер	1708714856
Адрес	Республика Коми, Сысольский район, поселок Шугрэм	Метро	не указано

Продается, либо сдается в аренду действующая АЗС, находящаяся в России, Республика Коми, Сысольский район, п. Шугрэм, АЗС № 14, назначение 1.2., сооружение топливной промышленности, площадью 3 443 кв.м., земельный участок 0,3 га. Территория заправки заасфальтирована, имеются 4 заправочные колонки (бензин 92, 95 и ДТ), автосы от дождя, хранилища ГСМ с 3-мя емкостями по 20 куб.м, и одной на 60 куб.м для заправки большегрузных автомобилей, сознание капитальное здание с магазином. Кроме топлива здесь продается пицца и настои и другие расходники, которые охотно раскупаются клиентами. Если говорить про перспективы, то она здесь следующая: 1. Купить франшизу (Лукойл или другую) и эти вывески автоматически увеличат количество клиентов! 2. Имеется возможность для установки станций для заправки газом (пропаном), что заметно увеличит прибыль, т.к. конкурентов нет вообще. Продажа - 5 000 000 рублей, аренда - цена договорная.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Рисунок 10.3.1.3. Предложение к продаже объекта-аналога № 3. Источник: Архив сайта «Авито» (<https://ruads.org/>): https://www.avito.ru/vizinga/gotoviy_biznes/prodazha_azs_1708714856

Данные об объектах-аналогах приведены в Таблице ниже.

Таблица №10.3.1.3. Данные об объектах сравнения для расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/kiknur/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_20.3_m_uchastok_2200_m_1223826288	Архив сайта www.avito.ru «Ruads.org»: https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/gotoviy_biznes/azs_v_p_svecha_kirovskaya_obl_1398948056	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/vizinga/gotoviy_biznes/prodazha_azs_1708714856
2	Адрес объекта	Республика Коми, р-н Усть- Вымский, с. Кожмудор, ул. Центральная, 22	Кировская область, Кикнурский район, село Тырышкино	Кировская обл., Свеченский р-он, п Свеча, ул. Комсомольская, д. 69	Республика Коми, Сысольский район, поселок Шугрэм
3	Цена предложения, руб.		6 690 060	8 169 975	5 000 000
4	Качество прав	Право собственности на задние и на земельный участок	Право собственности на задние и на земельный участок	Право собственности на задние и на земельный участок	Право собственности на задние и на земельный участок
5	Условия рынка				
5.1.	Дата сделки/предложения	27.06.2022	15.06.2019	30.11.2018	06.06.2019
5.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Цена аукциона	Предложение к продаже	Предложение к продаже
6	Местоположение				
6.1.	Местоположение объекта относительно статуса населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
7	Физические характеристики				
7.1.	Тип объекта	A3C	A3C	A3C	A3C
7.2.	Состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
7.3.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями

10.3.2. Определение поправок и порядок их внесения

При расчете стоимости Оценщиком применялись только процентные поправки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировки с первого по второй элемент сравнения (на качество прав и условия рынка) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- 2) последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

В качестве единицы сравнения принимается 1 АЗС.

Основным методом расчета корректировок в данном отчете является экспертный метод расчета. Этот метод основан на представлении Оценщика о преимуществах и недостатках данного объекта по сравнению с аналогом. Корректирующие коэффициенты были взяты оценщиком из открытых источников.

Оценщик использует сегмент рынка недвижимости торгового назначения, как наиболее сопоставимый с сегментом рынка объекта оценки.

На преобладающей территории Республики Коми рынок по продаже коммерческой недвижимости является неактивным, поскольку для него характерен низкий уровень торговой активности, частичное отсутствие информации о текущих ценах, разброс цен на однородные объекты, нерегулярная основа сделок, низкий уровень инвестиционной привлекательности, низкая доходность, достаточно низкая степень ликвидности, высокие сроки экспозиции, отсутствие статистической информации.

Ограничено количество предложений к продаже коммерческой недвижимости Республике Коми не позволяет определить степень влияния основных ценообразующих факторов на основе имеющейся рыночной информации. Однако, схожие зависимости представлены в справочной литературе.

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочников оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А». Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отношение в Российской Федерации», «Регистр оценщиков», и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». «Справочники оценщика недвижимости» состоят из томов, каждый из которых относится к своему сегменту рынка. По каждому сегменту рынка проводится отдельный опрос экспертов и выполняется отдельная обработка экспертной и рыночной информации.

Дата сделки/предложения

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировка подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю.

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировка подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю.

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

Величина корректировки по данному фактору определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Нижний Новгород, 2018 год, под редакцией Лейфера Л.А. стр.130.

Таблица №10.3.2.1. Прогноз среднегодового роста (падения) цен в следующие 5 лет (2019-2024 гг)

Показатель	Среднее	Доверительный интервал
Цены		
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	2,0%	1,4% – 2,6%

Рост цен на недвижимость, предназначенную для ведения определённого вида бизнеса составляет 2,0% в год.

Дата оценки – 27.06.2022 г.

Дата предложения объекта аналога № 1 - 15.06.2019 г., объекта аналога № 2 – 30.11.2018 г., объекта аналога № 3 – 06.06.2019 г. Таким образом, дата предложений к продаже по Аналогам не позже даты определения стоимости, но присутствует разрыв между датой предложения объектов-аналогов и датой определения стоимости. Необходимо внести корректировку на дату предложения в стоимость объектов-аналогов.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица №10.3.2.2. Расчет корректировки на дату предложения

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата сделки/предложения	27.06.2022	15.06.2019	30.11.2018	06.06.2019
Корректировка, %		6,1%	7,2%	6,1%
Расчет корректировки		27.06.2022- 15.06.2019)/365×(- 2,0%)	27.06.2022- 30.11.2018)/365×(- 2,0%)	27.06.2022- 06.06.2019)/365×(- 2,0%)

Отличие цены предложения от цены сделки

При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг.

На преобладающей территории Республики Коми рынок по продаже коммерческой недвижимости является неактивным, поскольку для него характерен низкий уровень торговой активности, частичное отсутствие информации о текущих ценах, разброс цен на однородные объекты, нерегулярная основа сделок, низкий уровень инвестиционной привлекательности, низкая доходность, достаточно низкая степень ликвидности, высокие сроки экспозиции, отсутствие статистической информации.

Величина скидки на торг на неактивном рынке офисно-торговой недвижимости определяется согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2020 г. стр. 189.

Таблица №10.3.2.3. Скидки на торг на неактивном рынке

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5% – 19,9%

Корректировка вводится в цены объектов-аналогов №№2,3 в размере 18,2% со знаком «минус». Объект-аналог №1 выставлен на продажу на аукционе, корректировка не вносится.

Физическое состояние объекта

Физическое состояние объекта влияет на стоимость объекта: новые, реконструированные и недавно отремонтированные объекты продаются дороже, чем объекты старой постройки без ремонта.

Зависимость удельной цены объектов в различном физическом состоянии представлена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2020 г. стр. 142-149.

Таблица №10.3.2.4. Матрица коэффициентов

Цены		Аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,22	1,69
	Удовлетворительное	0,82	1,00	1,39

Цены	Аналог		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
неудовлетворительное	0,59	0,72	1,00

На дату оценки (на момент осмотра) объект оценки не функционирует и не эксплуатируется. Согласно данным визуального осмотра общее состояние объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное. Объекты-аналоги №№1,2,3 находятся в хорошем рабочем состоянии.

Соответственно, в стоимость объектов-аналогов №№1,2,3 вносится корректировка в размере 18% со знаком «минус» $((0,82-1)\times100\%)$.

По всем остальным параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы между собой, введение корректировки не требуется.

10.3.3. Расчет рыночной стоимости сравнительным походом

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в Таблице ниже.

Таблица №10.3.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	Адрес объекта	Республика Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор, ул. Центральная, 22	Кировская область, Кикнурский район, село Тырышкино	Кировская обл., Свеченский р-он, п Свеча, ул. Комсомольская, д. 69	Республика Коми, Сысолльский район, поселок Шугрэм
2	Цена предложения, руб.		6 690 060	8 169 975	5 000 000
3	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/kiknur/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_20.3_m_uchastok_2200_m_1223826288	Архив сайта www.avito.ru «Ruads.org»: https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/gotoviy_biznes/azs_v_p_svecha_kirovskaya obl_1398948056	Архив сайта «Авито» (https://ruads.org/): https://www.avito.ru/vizinga/gotoviy_biznes/prodazha_azs_1708714856
4	Качество прав	Право собственности на задние и на земельный участок	Право собственности на задние и на земельный участок	Право собственности на задние и на земельный участок	Право собственности на задние и на земельный участок
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		6 690 060	8 169 975	5 000 000
5	Условия рынка				
5.1	Дата сделки/предложения	27.06.2022	15.06.2019	30.11.2018	06.06.2019
	Корректировка, %		6,1%	7,2%	6,1%
	Скорректированная цена, руб.		7 096 229	8 754 184	5 306 027
5.2	Отличие цены предложения от цены сделки		Цена аукциона	Предложение к продаже	Предложение к продаже
	Корректировка, %		0,0%	-18,2%	-18,2%
	Скорректированная цена, руб.		7 096 229	7 160 923	4 340 330
6	Местоположение				
6.1	Местоположение объекта относительно статуса населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
7	Физические характеристики				
7.1	Тип объекта	AЗС	AЗС	AЗС	AЗС
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
7.2	Состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка, %		-18,0%	-18,0%	-18,0%
7.3	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8	Скорректированная цена, руб.		5 818 908	5 871 957	3 559 071
	Общая чистая коррекция без учета корректировки на предложение		24,1%	25,2%	24,1%
	Общая валовая корректировка		33,0%	34,0%	33,0%

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
	1/OK		3,03	2,94	3,03
	Вес		0,34	0,33	0,34
	Взвешенная цена, руб.		1 958 644	1 918 368	1 197 983
9	Средневзвешенная величина стоимости оцениваемого объекта, руб.	5 074 995			
10	Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	5 074 995			

10.3.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо:

- Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам/предложениям и их скорректированные величины.
- Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж.

Выбор метода.

В таблице ниже приведено описание методов согласования скорректированных цен объектов-аналогов и особенности их применения согласно учебному пособию «Оценка недвижимости. Сравнительный подход» под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с.

Таблица №10.3.4.1. Методы согласования скорректированных цен аналогов¹⁸

№ п/п	Наименование метода	Краткая характеристика
1	Метод среднего арифметического взвешивания	Метод сводится к тому, что цена объекта оценивается как среднее арифметическое значение скорректированных, тем или иным методом цен объектов-аналогов. Применяется, когда разброс скорректированных цен не превышает 5-10%
2	Метод взвешивания с учетом величины суммарной с учетом величины суммарной валовой корректировки	<p>При значительном разбросе скорректированных цен аналогов весовые коэффициенты можно рассчитать исходя из предпосылки, что весовой коэффициент по объекту-аналогу должен быть тем меньше, чем больше скорректирована первоначальная цена этого объекта¹⁹. Последовательность реализации этого метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определяется суммарная валовая корректировка (СВК) по каждому объекту-аналогу как разница (по абсолютной величине) между первоначальной и скорректированной ценами; - рассчитывается обратная по отношению к СВК величина $1/\text{СВК}$; - полученные значения нормируются относительно единицы или ста процентов. Для этого считается сумма обратных величин и каждая обратная величина делится на эту сумму. В результате получаются расчетные величины весов; - для контроля правильности расчетов следует проверить условие – сумма весов должна быть равна единице. <p>Следует отметить универсальность этого метода – применим при оценке методом прямого сравнения цен и с количественными, и направленными корректировками.</p> <p>Однако этот метод обладает одним существенным недостатком: если СВК оказывается равной нулю, то обратная величина становится равной бесконечности.</p> <p>Логически рассуждая, приходим к выводу, что в качестве ориентира цены следует принять только объект-аналог (аналоги) с нулевой СВК и отбросить другие, потому что объекты-аналоги с нулевой СВК наиболее близки к объекту оценки. Хорошо, если просто все корректировки нулевые, тогда и вывод такой правомерен. А если «нулевая» СВК получена в результате суммирования ряда положительных и отрицательных корректировок? Тогда утверждать, что этот аналог полностью совпадает с объектом оценки нельзя. Да и остальные объекты-аналоги со скорректированными ценами могут содержать существенную с точки зрения ценообразования на объект оценки информацию. Скорее всего следует еще раз проанализировать перечень ценообразующих факторов, размеры и направления корректировок, либо использовать другой метод согласования цен после корректировок</p>

¹⁸ Источник информации: Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с.

¹⁹ Источник информации: Фоменко А.Н. Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

№ п/п	Наименование метода	Краткая характеристика
3	Метод построения тренда цен объектов-аналогов	<p>Метод позволяет определить цену объекта-аналога на основе зависимости между суммарными баллами корректировки или показателями качества объектов-аналогов и их ценами после корректировок.</p> <p>Выбирается функция, которая аппроксимирует (например, прямой линией по методу наименьших квадратов) массивы известных значений скорректированных цен объектов-аналогов и известных значений суммы баллов корректировки. Возвращает значение стоимости объекта оценки в соответствии с этой прямой для суммарного балла корректировки $x=0$.</p> <p>В МАИ используется аналогичного рода зависимость скорректированных цен объектов-аналогов и интегральных параметров качества. Похожая процедура используется в методе квалиметрического моделирования цен.</p> <p>Применяется не только в методах качественных корректировок является универсальным.</p> <p>Линейный тренд наиболее нагляден и понятен, но не всегда соответствует требованиям по существенности силы связи (R^2). Поэтому характер линии тренда должен быть обоснован оценщиком.</p>
4	Метод взвешивания на основе нормированных расстояний между объектом оценки и объектами-аналогами в пространстве ²⁰	<p>Этот метод при обосновании весов к ценам объектов-аналогов использует другой критерий степени близости их к объекту оценки – расстояние между ними – n-мерном евклидовом пространстве. Метод дает хорошие результаты даже в случае, когда между значениями ценообразующих факторов объекта оценки и объектов-аналогов имеются существенные различия. Однако использовать его можно практически только при методе направленных корректировок цен, когда известны коды ценообразующих факторов, или в методах оценки качества объектов, когда определены игральные показатели качества объектов. Общая последовательность метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> - строится матрица сравнения. Для этого из баллов (кодов ценообразующих факторов) по каждому объекту-аналогу вычитываются баллы по объекту оценки и полученные разницы подставляются в новую матрицу сравнения; - производится нормирование матрицы сравнения. Для этого каждый элемент матрицы сравнения делится на корень квадратный из суммы квадратов всех элементов соответствующей строки (соответствующей определённому ценообразующему фактору); - производится проверка полученной матрицы. Для этого составляется новая матрица, где в ячейках помещаются квадраты нормированных значений. Сумма этих квадратов значений по строкам (по ценообразующим факторам) должна быть равна единице; - определяются весовые коэффициенты к скорректированным ценам по каждому из объектов-аналогов. Для этого определим расстояние каждого объекта-аналога от объекта оценки (центр координат) в n-мерном евклидовом пространстве, затем, каждой величине расстояния ставится в соответствие обратная его величина и эти обратные величины нормируются относительно единицы (или 100%). <p>Применяется только в методах качественных корректировок и квалиметрического моделирования. Дает наилучшие результаты тогда, когда цена объекта оценки находится между минимальным и максимальным значениями цен объектов-аналогов</p>
5	Метод взвешивания на основе попарного сравнения объектов	<p>Метод не критичен к однородности скорректированных цен объектов-аналогов. Однако отличается значительной сложностью и трудоемкостью расчётов.</p> <p>Детальный алгоритм реализации и пошаговый пример²¹ расчёта приведен в пособии Грибовского С.В. и Сивца С.А. Фактически это вариант метода анализа иерархий (МАИ).</p> <p>Применяется в методах направленных корректировок цен и качественной оценки объектов. Дает наилучшие результаты тогда, когда цена объекта оценки находится между минимальным и максимальными значениями цен объектов-аналогов</p>

²⁰ Источник информации: Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика. – 2008. – 367 с.

²¹ Источник информации: Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика. – 2008. – 367 с.

Выбор метода согласования скорректированных цен объектов-аналогов:

П.24 ФСО №1: Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$\mathbb{P}(X = x_i) = \frac{1}{n}, \quad i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Ввиду того, что коэффициент вариации составил – 26,0%, Оценщик использует для согласования скорректированных цен аналогов - *метод взвешивания с учетом величины суммарной валовой корректировки*.

Порядок расчета средневзвешенной величины стоимости объекта оценки:

- 1) Общая чистая коррекция отражает все корректировки и определяется как сумма абсолютных величин без корректировки на торг (п. 8, табл. №10.3.3.1. – «Общая чистая коррекция без учета корректировки на предложение»).
- 2) Общая валовая корректировка рассчитывается как разница показателя общей чистой коррекции на сумму всех показателей общей чистой коррекции (п. 8, табл. №10.3.3.1. – «Общая валовая корректировка»).
- 3) Коэффициент соответствия объекту оценки аналога определяется отношением 1 (единицы) к показателю общей валовой корректировки аналогов (п. 8, табл. №10.3.3.1. – «1/OK»).
- 4) Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым водились меньшее количество и величина поправок. Наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым

объектом. Вес представляет собой результат деления коэффициента соответствия объекту оценки аналога на сумму всех показателей общей валовой корректировки аналогов (п. 8, табл. №10.3.3.1. – «Вес»).

5) Взвешенная цена определяется как произведение веса на скорректированную цену (п. 8, табл. №10.3.3.1. – «Взвешенная цена, руб.»).

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки: **Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция), общая площадь: 10,6 кв.м. Адрес (местонахождение): Республика Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор, ул. Центральная, 22. Кадастровой номер: 11:08:2701001:433**, с учетом стоимости земельного участка²², полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки не округленно, составляет:

5 074 995 рублей

(Пять миллионов семьдесят четыре тысячи девятьсот девяносто пять рублей)

10.4. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

На основании Раздела 10.2. Выбор подходов сравнительный подход используется для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор метода.

Согласно «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, расчет в рамках сравнительного подхода реализуется с помощью метода сравнения продаж, метода выделения и метода распределения. В таблице № 10.4.1. приведены описания указанных методик и особенности их применения.

Таблица №10.4.1. Используемые методы и общие причины затруднений в практике их использования

№ п/п	Наименование	Описание	Основные причины затруднений в практике использования
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Определение стоимости: Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков	Внесение корректировок
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений	Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.	Определение доли ЗУ в общей стоимости комплексного объекта недвижимости

Подлежащий оценке земельный участок является застроенным. Использование методик выделения и распределения предполагает расчет стоимости путем вычитания/выделения из стоимости единого объекта недвижимости (в составе земля+улучшения) стоимости улучшений, либо доли земельного участка. Однако Оценщик не обладает достоверной технической информацией о существующих улучшениях земельного участка, поэтому считает возможным отказаться от использования указанных методик в рамках расчета стоимости земельного участка сравнительным подходом.

²² Объект оценки представляет собой имущественный комплекс – земельный участок и автозаправочную станцию (АЗС), состоящую из здания операторской и 2-х контейнеров, в которых расположены раздаточная колонка, резервуар и иное оборудование, обеспечивающее полноценное функционирование АЗС. При проведении оценки Оценщик исходит из предположения, что имущественный комплекс (АЗС) пригоден для использования по функциональному назначению и не имеет технических и правовых ограничений

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. 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).

Таким образом, в рамках сравнительного подхода к оценке земельного участка, Оценщиком было принято решение использовать метод сравнения продаж/предложений, поскольку рынок земельных участков в Республике Коми на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продажах незастроенных участков, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Метод сравнения продаж/предложений

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Для определения стоимости объекта в рамках сравнительного подхода необходимо сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен (цен предложений) или исключения из списка объектов-аналогов. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа с учетом значимости каждого показателя.

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченностю применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

Метод заключается в сопоставлении и анализе пар наборов данных по сопоставимым продажам. Этот метод позволяет избавиться от основного недостатка метода парных продаж (парные продажи должны быть идентичным по оцениваемым параметрам во всем, кроме оцениваемого ценообразующего фактора). Т. е. в составе парных наборов данных, отличия могут быть и по некоторым другим параметрам, но в составе случайного набора данных эти параметры взаимно компенсируются. Таким образом, метод можно использовать на развитых рынках, когда количества аналогов превышает количество элементов сравнения.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные рублевые поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Данный метод трудоемок, и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Выбор метода внесения корректировок:

В соответствии с ФСО №1: «Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Основным методом расчета корректировок в данном отчете является экспертный метод расчета. Этот метод основан на представлении Оценщика о преимуществах и недостатках данного объекта по сравнению с аналогом. Корректирующие коэффициенты были взяты оценщиком из открытых источников.

Оценщик использует сегмент рынка земельных участков под застройку объектов придорожного сервиса, как наиболее сопоставимый с сегментом рынка объекта оценки.

На преобладающей территории Республики Коми рынок по продаже земельных участков, предназначенных под размещение коммерческих объектов является неактивным, поскольку для него характерен низкий уровень торговой активности, частичное отсутствие информации о текущих ценах, разброс цен на однородные объекты, нерегулярная основа сделок, низкий уровень инвестиционной привлекательности, низкая доходность, достаточно низкая степень ликвидности, высокие сроки экспозиции, отсутствие статистической информации.

Ограниченнное количество предложений к продаже части сегментов и групп не позволяет определить степень влияния основных ценообразующих факторов на основе имеющейся рыночной информации. Однако, схожие зависимости представлены в справочной литературе.

Для земельных участков, предназначенных под размещение коммерческих объектов корректировки внесены в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки Часть 1. ТERRITORIALНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г. и «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г.

Данные справочники составлены на основании анализа статистической информации по ценам предложений и арендным ставкам земельных участков, собранных на протяжении второго квартала 2020 года. Количество объявлений, которые были использованы во время анализа после исключения всех малоинформативных или нестандартных объявлений составляет около 500 тысяч объектов. Кроме этого, были использованы данные экспертного опроса практикующих оценщиков и сотрудников банковских структур, работающих на всей территории России. По каждому сегменту рынка проводится отдельный опрос экспертов и выполняется отдельная обработка экспертной и рыночной информации.

Данные справочники разработаны при поддержке и помощи комитета по залогам и оценке Ассоциации банков России, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отрасль в Российской Федерации» и «Регистр оценщиков».

Основу предыдущих Справочников оценщика недвижимости (2011-2017 г.г.) составляли коллективные экспертные оценки характеристик рынка, корректирующие коэффициенты и различные параметры, а также другие расчетные данные, которые вместе с индивидуальными характеристиками объектов оценки представляют собой исходные данные для определения рыночной стоимости. Справочные данные были получены путем обработки мнений достаточно большого количества профессиональных оценщиков России, выступающих в данном проекте в качестве экспертов. Важно понимать, что мнения каждого из участников в опросе экспертов конечно, субъективны и опираются только на его личный опыт, основанный на конкретных ситуациях, с которыми ему приходилось встречаться в своей оценочной деятельности. Однако объединенные вместе, они содержат некоторую объективную информацию, отражающую общие характеристики рынка и тренды, которые уже проявились и с большой долей вероятности сохранятся в ближайшем будущем.

Наряду с результатами экспертных исследований в данные справочники включены результаты статистического анализа и обработки рыночных данных по ценам продаж (предложений земельных — участков, опубликованных в открытых электронных средствах массовой информации. Это позволило рассчитать рыночные соотношения для земельных участков по тем ценообразующим параметрам, которые, как правило, указываются в объявлениях с предложениями к продаже. Кроме этого, статистический анализ и обработка данных по ценам продаж (предложений), получаемых непосредственно с рынка недвижимости, позволяет во многих случаях установить влияние параметров объектов недвижимости на их рыночную стоимость, оценить текущее состояние рынка и увидеть тенденции и проявившиеся тренды, а также определить, насколько экспертные оценки отражают реалии рынка. К сожалению, таким способом удалось получить не до конца полный круг коэффициентов. Это связано с тем, что объявления о продаже объектов недвижимости, имеющиеся в открытом доступе, обычно плохо структурированы, объекты продажи недостаточно полно описаны по параметрам сравнения и, кроме того, содержат много ошибок. Корректирующие коэффициенты по остальным элементам сравнения были рассчитаны по результатам обработки экспертных оценок.

Кроме того, был проведен дополнительный анализ открытых источников на предмет расчета стоимостных поправок, а также сопоставимости с полученными нами результатами обработки данных.

Таким образом, Справочник оценщика — это комплексный информационно-аналитический ресурс по обеспечению деятельности оценщиков, аналитиков, банков, ГБУ, судебных экспертов, маркетологов, а также специалистов, связанных с рынком недвижимости.

10.4.1. Описание объектов-аналогов

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

В виде объектов-аналогов принимались сопоставимые с объектом оценки земельные участки. Различия в экономических, материальных, технических характеристиках объектов-аналогов и объекта оценки не являются основанием для отказа от использования данных объектов недвижимости в качестве объектов-аналогов, если у Оценщика есть возможность внести на эти различия соответствующие корректировки. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Согласно п. 22 ФСО №7:

«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».

Оценщиком были проанализированы источники информации, содержащие информацию о предложениях продажи земельных участков под размещение объектов коммерческого назначения в Республике Коми, в частности - объявления сайта <https://cian.ru>, <https://www.avito.ru>.

Оценщиком был проведен расчет доверительного интервала стоимости рынка земельных участков под размещение объектов коммерческого назначения в Республике Коми. На основе данного расчета проанализирована выборка объектов, на предмет выявления объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки. Расчет доверительного интервала и обоснование выбора объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица №10.4.1.1. Расчет доверительного интервала

№ п/п	Источник информации	Дата предложения	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Местоположение	Назначение з/у	Цена предложени я, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.
1	https://www.avito.ru/vylgort/zemelnye_uchastki/uchastok_484sot._promnaznacheniya_2101956419	11.06.2022	11:04:1001021 :207	4 840	Республика Коми, муниципальный р-н Сыктывдинский, муниципальное образование Выльгорт, с. Выльгорт, местечко Захаровка	для размещения объектов промышленного назначения	450 000	93
2	https://www.avito.ru/syktiyvkar/zemeInye_uchastki/uchastok_2.1_ga_promnaznacheniya_1820204759	16.06.2022	11:05:0103007 :7, 11:05:0103007 :8	21 432	Республика Коми, Сыктывкар, Октябрьский пр-т, 390/1	для обслуживания складов торговой базы, для обслуживания складов плодоовощной базы	12 000 000	560
3	https://www.avito.ru/syktiyvkar/zemeInye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_2444366400	03.06.2022	н/д	1 500	Республика Коми, Сыктывкар, микрорайон Тентюково, Нагорная ул.	под коммерческую застройку	1 100 000	733
4	https://www.avito.ru/syktiyvkar/zemeInye_uchastki/uchastok_72sot._promnaznacheniya_2227017764	04.06.2022	н/д	721	Республика Коми, Сыктывкар, местечко Дырнос	под коммерческую застройку	600 000	832
5	https://www.avito.ru/syktiyvkar/zemeInye_uchastki/uchastok_94_sot._promnaznacheniya_2031609146	29.05.2022	11:05:0105026 :619	944	Республика Коми, Городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Колхозная	технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы, подъездные железнодорожные и автомобильные пути	700 000	742
6	https://syktiyvkar.cian.ru/sale/commercial/221788621/	26.06.2022	11:05:0105008 :61	1 720	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Морозова, 46	Офисный центр	4 500 000	2 616
7	https://syktiyvkar.cian.ru/sale/commercial/265886996/	26.06.2022	н/д	8 100	Республика Коми, Сыктывкар, Ухтинское ш., 25	под обслуживание коммерческого здания	4 500 000	556
8	https://syktiyvkar.cian.ru/sale/commercial/275188983/	26.06.2022	н/д	1 400	Республика Коми, Ухта, Железнодорожная ул.	под склады	400 000	286

Далее из имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночных данных об объектах, которые могут быть использованы в качестве аналогов, оценщиком были отобраны объекты недвижимости в наибольшей степени сопоставимые с оцениваемым объектом.

Для этого оценщиком были заданы критерии отбора аналогов для проведения расчетов:

- площадь участка – до 10 000 кв.м.;
- земельные участки под размещение объектов коммерческого назначения (торговых/общественно-деловых объектов/объектов придорожного сервиса);
- попадание в доверительный интервал удельной стоимости (от 284 руб./кв.м. до 1 590 руб./кв.м.).

Объем доступных рыночных данных приведен оценщиком в таблице № 8.4.2. настоящего отчета. Из имеющегося в распоряжении объема рыночных данных оценщиком были отобраны объекты в наибольшей степени сопоставимые с объектом оценки. В таблице ниже проведён анализ объектов на соответствие критериям отбора объектов аналогов.

Таблица №10.4.1.2. Обоснование выбора объектов из массива выбранных данных

№ п/п	Источник информации	Площадь, кв.м.		Назначение з/у		Удельная цена предложения, руб./кв.м.		Итого	Вывод о возможности использования в качестве объекта аналога
1	https://www.avito.ru/vylgort/zemelnye_uchastki/uc hastok_484sot._promnaznacheniya_2101956419	4 840	+	для размещения объектов промышленного назначения	-	93	-	1	Не может быть использован в качестве объекта аналога
2	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/ uchastok_2.1_ga_promnaznacheniya_1820204759	21 432	-	для обслуживания складов торговой базы, для обслуживания складов плодоовощной базы	-	560	+	1	Не может быть использован в качестве объекта аналога
3	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uch astki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_244 4366400	1 500	+	под коммерческую застройку	+	733	+	3	Может использован в качестве объекта аналога
4	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uch astki/uchastok_72sot._promnaznacheniya_222 7017764	721	+	под коммерческую застройку	+	832	+	3	Может использован в качестве объекта аналога
5	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/ uchastok_94_sot._promnaznacheniya_20316091 46	944	+	технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы, подъездные железнодорожные и автомобильные пути	-	742	+	2	Не может быть использован в качестве объекта аналога
6	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/2217886 21/	1 720	+	Офисный центр	+	2 616	-	2	Не может быть использован в качестве объекта аналога
7	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/2658 86996/	8 100	+	под обслуживание коммерческого здания	+	556	+	3	Может использован в качестве объекта аналога
8	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/2751889 83/	1 400	+	под склады	-	286	+	2	Не может быть использован в качестве объекта аналога
9	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/2727031 56/	1 143	+	для стоянок автомобильного транспорта, для размещения открытой платной автостоянки	+	2 012	-	2	Не может быть использован в качестве объекта аналога

По результатам анализа, проведённого в таблице 10.4.1.2. можно сделать вывод, что объекты №№ 1,2,5,6,8,9 соответствуют не всем критериям отбора объектов аналогов, что не позволяет использовать их при определении величины стоимости объекта оценки. Объекты №№3,4,7 соответствуют критериям отбора аналогов и могут быть использованы в качестве объектов аналогов при определении величины стоимости объекта оценки. Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов аналогов.

- **Объект-аналог №1** представляет собой земельный участок площадью 1500 кв.м., предназначенный для размещения коммерческих объектов. Участок расположен по адресу: Республика Коми, Сыктывкар, микрорайон Тентюково, Нагорная ул. Цена предложения – 1 100 000 руб.

[avito.ru/syktivkar/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_2444366400](https://www.avito.ru/syktivkar/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_2444366400)

Участок 15 сот. (промышленные)

1 100 000 ₽

Добавить в избранное
 Сравнить
 Добавить заметку
3 июня в 17:55

73 333 ₽ за сотку
 Купить в рассрочку
 Подробнее

8 912 171-03-62
 Написать сообщение

Компания "КС Альфа"
Агентство
На Авито с декабря 2012
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир

№ 2444366400, ☎ 448 (+4)

Компания "КС Альфа"
Компания «КС Альфа» - 18 лет на рынке.
Можем предложить любую недвижимость.

1-к. квартира, 40.7 м²
7/17 эт.
4 000 000 ₽

Об участке

Площадь: 15 сот.

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7

Расположение

1 100 000 ₽

73 333 ₽ за сотку
 Купить в рассрочку
 Подробнее

8 912 171-03-62
 Написать сообщение

Ставка около часа

Компания "КС Альфа"
Агентство
На Авито с декабря 2012
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир

№ 2444366400, ☎ 448 (+4)

Описание

Апт. 25073940
Продам земельный участок в начале улицы Нагорная. Есть все коммуникации. Есть все разрешения и проект здания. Возможен перевод под ижс.

Компания "КС Альфа"

Рисунок 10.4.1.1. Объявление о продаже объекта-аналога №1. Источник информации:
https://www.avito.ru/syktivkar/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_2444366400

Объект-аналог №2 представляет собой земельный участок площадью 721 кв.м., предназначенный для размещения коммерческих объектов. Участок расположен по адресу: Республика Коми, Сыктывкар, местечко Дырнос. Цена предложения – 600 000 руб.

[avito.ru/syktivkar/zemelnye_uchastki/uchastok_72sot._promnaznacheniya_2227017764](https://www.avito.ru/syktivkar/zemelnye_uchastki/uchastok_72sot._promnaznacheniya_2227017764)

Участок 7,2 сот. (промышленного)

600 000 ₽

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
4 июня в 04:10



83 333 ₽ за сотку

Дебетовая карта от Газпромбанка

[Подробнее](#)

8 912 170-47-91

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Федеральная риэлторская компания
"Этажи"
Агентство

Контактное лицо
Кирилл

№ 2227017764, ☎ 408 (+4)



Об участке

Площадь: 7.2 сот.

[avito.ru/syktivkar/zemelnye_uchastki/uchastok_72sot._promnaznacheniya_2227017764](https://www.avito.ru/syktivkar/zemelnye_uchastki/uchastok_72sot._promnaznacheniya_2227017764)

Расположение

600 000 ₽

Скрыть карту ^



83 333 ₽ за сотку

Дебетовая карта от Газпромбанка

[Подробнее](#)

8 912 170-47-91

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Федеральная риэлторская компания
"Этажи"
Агентство

Контактное лицо
Кирилл

№ 2227017764, ☎ 408 (+4)

Описание

Предлагаем рассмотреть вариант покупки земельного участка коммерческого назначения. Категория земли - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания здания оранжереи, общая площадь 721 кв.м. Есть электрический столб. Удобные подъездные пути, вблизи от города (до центра 5 км). Два собственника. Все документы в порядке и готовы к сделке. Отличная возможность инвестировать и зарабатывать. Просмотр в любое время. Звоните и записывайтесь на замер!!!. Номер в базе: 6113814. Район: Дырнос м..

Рисунок 10.4.1.2. Объявление о продаже объекта-аналога №2. Источник информации:
https://www.avito.ru/syktivkar/zemelnye_uchastki/uchastok_72sot._promnaznacheniya_2227017764

Объект-аналог №3 представляет собой земельный участок площадью 8100 кв.м., предназначенный для размещения коммерческих объектов. Участок расположен по адресу: Республика Коми, Сыктывкар, Ухтинское ш., 25. Цена предложения – 4 500 000 руб.

syktyskar.cian.ru/sale/commercial/265886996/

26 июн, 12:26 82 просмотра. За сегодня

Коммерческая земля, 81 сот.

Коми респ., Сыктывкар, Ухтинское ш., 25 [На карте](#)

[В избранное](#) [Сообщить о проблеме](#) [Скачать](#) [Сравнить](#) [Сообщить о спаме](#) [Сообщить о мошенничестве](#)



14 фото

81.0 сот. Площадь

Земли промышленности Категория

4 500 000 ₽ 

55 556 ₽ за сот.

+7 909 129-98-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦДАН. И оставьте отзыв после звонка!

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
КС Альфа 
[Документы проверены](#)

 РИЕЛТОР
Сергей Малыгин

Реклама • 16+

Как зарабатывать на внебиржевом рынке акций? Вебинар.
[formulatrafica.ru](#)

[Узнать больше](#)

Реклама

Блок-контейнеры от производителя VANDA. Звоните!
[vandavip.ru](#)

[Узнать больше](#)

Реклама

Поможем открыть бизнес на участке в Кирове
[zemlya-pravo.ru](#)

Решаем любые земельные вопросы под ключ! Запишитесь на консультацию
[zemlya-pravo.ru](#)

[Узнать больше](#)

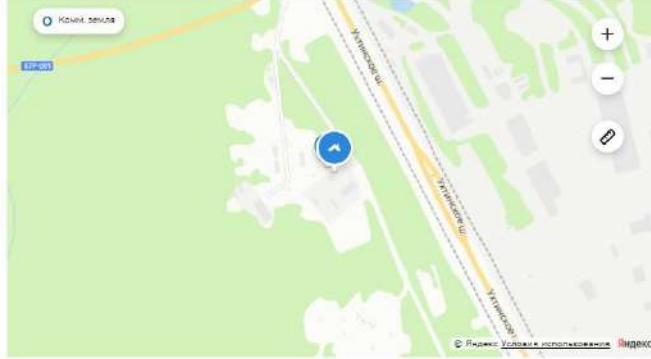
syktyskar.cian.ru/sale/commercial/265886996/

Фотографии (14) Описание На карте Похожие объявления

Коммерческая земля, 81 сот. [В избранное](#)

Коми респ., Сыктывкар, Ухтинское ш., 25

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

Реклама • 16+

Как зарабатывать на внебиржевом рынке акций? Вебинар.
[formulatrafica.ru](#)

[Узнать больше](#)

Реклама

Блок-контейнеры от производителя VANDA. Звоните!
[vandavip.ru](#)

[Узнать больше](#)

Реклама

Поможем открыть бизнес на участке в Кирове
[zemlya-pravo.ru](#)

Решаем любые земельные вопросы под ключ! Запишитесь на консультацию
[zemlya-pravo.ru](#)

[Узнать больше](#)

Реклама

ЗЕМЛЯ & ПРАВО юридическая фирма
Поможем открыть бизнес на участке в Кирове
Решаем любые земельные вопросы под ключ! Запишитесь на консультацию
[zemlya-pravo.ru](#)

[Узнать больше](#)

Рисунок 10.4.1.3. Объявление о продаже объекта-аналога №3. Источник информации: <https://syktyskar.cian.ru/sale/commercial/265886996/>

Данные об объектах-аналогах для объекта оценки приведены в таблице ниже.

Таблица №10.4.1.3. Данные об объектах сравнения для расчета рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1.	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/syktivkar/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnazncheniya_2444366400	https://www.avito.ru/syktivkar/zemelnye_uchastki/uchastok_72sot._promnazncheniya_2227017764	https://syktivkar.cian.ru/sale/commercial/265886996/
2.	Адрес объекта	Республика Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор	Республика Коми, Сыктывкар, микрорайон Тентюково, Нагорная ул.	Республика Коми, Сыктывкар, местечко Дырнос	Республика Коми, Сыктывкар, Ухтинское ш., 25
	Цена предложения, руб.		1 100 000	600 000	4 500 000
	Цена предложения, руб./кв.м		733	832	556
3.	Качество прав				
3.1.	Сервитуты и общественные обременения	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрировано
3.2.	Качество прав на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
4.	Условия рынка				
4.1.	Дата сделки/предложения	27.06.2022	03.06.2022	04.06.2022	26.06.2022
4.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
5.	Местоположение				
5.1.	Местоположение объекта относительно статуса населенного пункта	Прочие населенные пункты	Областной центр	Областной центр	Областной центр
6.	Физические характеристики				
6.1.	Использование земельного участка	для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района"	под размещение объектов коммерческого назначения	под размещение объектов коммерческого назначения	под размещение объектов коммерческого назначения
6.2.	Общая площадь, кв.м	960	1 500	721	8 100
6.3.	Инженерные коммуникации	Возможность подключения инженерных коммуникаций	Возможность подключения инженерных коммуникаций	Возможность подключения инженерных коммуникаций	Возможность подключения инженерных коммуникаций

10.4.2. Определение поправок и порядок их внесения

При расчете стоимости Оценщиком применялись только процентные поправки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Последовательность внесения корректировок:

- корректировки с первого по второй элемент сравнения (на качество прав и условия рынка) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

В качестве единицы сравнения принимается 1 кв.м.

Оценщик использует сегмент рынка земельных участков под застройку объектов придорожного сервиса, как наиболее сопоставимый с сегментом рынка объекта оценки.

На преобладающей территории Республики Коми рынок по продаже земельных участков, предназначенных под размещение коммерческих объектов является неактивным, поскольку для него характерен низкий уровень торговой активности, частичное отсутствие информации о текущих ценах, разброс цен на однородные объекты, нерегулярная основа сделок, низкий уровень инвестиционной привлекательности, низкая доходность, достаточно низкая степень ликвидности, высокие сроки экспозиции, отсутствие статистической информации.

Ограниченнное количество предложений к продаже части сегментов и групп не позволяет определить степень влияния основных ценообразующих факторов на основе имеющейся рыночной информации. Однако, схожие зависимости представлены в справочной литературе.

Для земельных участков, предназначенных под размещение коммерческих объектов корректировки внесены в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки Часть 1. ТERRITORIALНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г. и «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки Часть 2. Физические характеристики объекта. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА. СКИДКИ НА ТОРГ. КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г.

Данные справочники составлены на основании анализа статистической информации по ценам предложений и арендным ставкам земельных участков, собранных на протяжении второго квартала 2020 года. Количество объявлений, которые были использованы во время анализа после исключения всех малоинформативных или нестандартных объявлений составляет около 500 тысяч объектов. Кроме этого, были использованы данные экспертного опроса практикующих оценщиков и сотрудников банковских структур, работающих на всей территории России. По каждому сегменту рынка проводится отдельный опрос экспертов и выполняется отдельная обработка экспертной и рыночной информации.

Данные справочники разработаны при поддержке и помощи комитета по залогам и оценке Ассоциации банков России, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отчет в Российской Федерации» и «Регистр оценщиков».

Основу предыдущих Справочников оценщика недвижимости (2011-2017 г.г.) составляли коллективные экспертные оценки характеристик рынка, корректирующие коэффициенты и различные параметры, а также другие расчетные данные, которые вместе с индивидуальными характеристиками объектов оценки представляют собой исходные данные для определения рыночной стоимости. Справочные данные были получены путем обработки мнений достаточно большого количества профессиональных оценщиков России, выступающих в данном проекте в качестве экспертов. Важно понимать, что мнения каждого из участников в опросе экспертов конечно, субъективны и опираются только на его личный опыт, основанный на конкретных ситуациях, с которыми ему приходилось встречаться в своей

оценочной деятельности. Однако объединенные вместе, они содержат некоторую объективную информацию, отражающую общие характеристики рынка и тренды, которые уже проявились и с большой долей вероятности сохранятся в ближайшем будущем.

Наряду с результатами экспертных исследований в данные справочники включены результаты статистического анализа и обработки рыночных данных по ценам продаж (предложений земельных — участков, опубликованных в открытых электронных средствах массовой информации). Это позволило рассчитать рыночные соотношения для земельных участков по тем ценообразующим параметрам, которые, как правило, указываются в объявлениях с предложениями к продаже. Кроме этого, статистический анализ и обработка данных по ценам продаж (предложений), получаемых непосредственно с рынка недвижимости, позволяет во многих случаях установить влияние параметров объектов недвижимости на их рыночную стоимость, оценить текущее состояние рынка и увидеть тенденции и проявившиеся тренды, а также определить, насколько экспертные оценки отражают реалии рынка. К сожалению, таким способом удалось получить не до конца полный круг коэффициентов. Это связано с тем, что объявления о продаже объектов недвижимости, имеющиеся в открытом доступе, обычно плохо структурированы, объекты продажи недостаточно полно описаны по параметрам сравнения и, кроме того, содержат много ошибок. Корректирующие коэффициенты по остальным элементам сравнения были рассчитаны по результатам обработки экспертных оценок.

Кроме того, был проведен дополнительный анализ открытых источников на предмет расчета стоимостных поправок, а также сопоставимости с полученными нами результатами обработки данных.

Таким образом, Справочник оценщика — это комплексный информационно-аналитический ресурс по обеспечению деятельности оценщиков, аналитиков, банков, ГБУ, судебных экспертов, маркетологов, а также специалистов, связанных с рынком недвижимости.

- Отличие цены предложения от цены сделки**

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. Скидки на торг имеют место в процессе переговоров по продаже недвижимого имущества между продавцом и покупателем. Величина скидки на торг к цене предложения, предлагаемая потенциальным покупателем, как необходимое условие совершения сделки, характеризует активность спроса на объекты недвижимого имущества. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. Этим объясняется тот факт, что данные по величинам скидки имеют значительный разброс.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г., стр. 239.

Таблица №10.4.2.1. Отличие цены предложения от цены сделки

Класс объекта	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Корректировка вносится в цены всех объектов-аналогов в размере 19,1% со знаком «минус».

- Местоположение относительно статуса населенного пункта**

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Соотношение территориальных коэффициентов типовых зон в пределах области представлено в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. Тех. Наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г., стр. 79.

Таблица №10.4.2.2. Местоположение

Земельные участки под офисно-торговую застройку	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры с/х районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Таблица №10.4.2.3. Матрица коэффициентов

офисно-торговая застройка	Аналог				
	I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64
	II	0,81	1,00	1,13	1,33
	III	0,72	0,89	1,00	1,18
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00
	V	0,50	0,62	0,69	0,82

Местоположение объекта оценки – Республика Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор («Прочие населенные пункты»). Местоположение объектов-аналогов №№1,2,3 – Республика Коми, г. Сыктывкар («Областной центр»).

Соответственно, в стоимость объектов-аналогов №№1,2,3 вносится корректировка в размере 50% со знаком «минус» ((0,50-1)×100%).

- **Площадь земельного участка**

Зависимость стоимости одного кв.м от площади объектов-аналогов определяется на основании метода корреляционного-регрессионного анализа. Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г., стр. 105.

Значение степенной функции, описывающей зависимость рыночной стоимости одного кв.м. от общей площади, имеет вид:

$$y = 2,564x^{-0,134}$$

где:

y – зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади;

x – общая площадь объекта, кв.м.

Величина корректировки на площадь определяется по формуле:

$$Km = ((y^{0,6} / y^{an}) - 1) \times 100\%,$$

где:

Km – корректировка на масштаб (площадь) объекта;

y^{0,6} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого земельного участка;

y^{an} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости аналога.

Таким образом, корректировка на величину общей площади рассчитывается по формуле:

$$Km = ((2,564x_o^{-0,134} / (2,564x_a^{-0,134})) - 1) \times 100\%,$$

где:

Km – корректировка на масштаб (площадь) объекта;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Площадь объекта оценки составляет 960 кв.м. В таблице ниже указаны корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица №10.4.2.4. Корректировка на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	960	1 500	721	8 100
Корректировка, %		6,2%	-3,8%	33,1%

По всем остальным критериям объекты-аналоги сопоставимы либо совпадают с оцениваемым земельным участком.

10.4.3. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка сравнительным подходом представлен ниже в Таблице.

Таблица №10.4.3.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 43:42:000039:60 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Адрес объекта	Республика Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор	Республика Коми, Сыктывкар, микрорайон Тентюково, Нагорная ул.	Республика Коми, Сыктывкар, местечко Дырнос	Республика Коми, Сыктывкар, Ухтинское ш., 25
	Цена предложения, руб.		1 100 000	600 000	4 500 000
	Цена предложения, руб./кв.м		733	832	556
2	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/syktyskar/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_2444366400	https://www.avito.ru/syktyskar/zemelnye_uchastki/uchastok_72sot._promnaznacheniya_2227017764	https://syktyskar.cian.ru/sale/commercial/265886996/
3	Качество прав				
3.1.	Сервитуты и общественные обременения	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м		733	832	556
3.2.	Качество прав на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м		733	832	556
4	Условия рынка				
4.1.	Дата сделки/предложения	27.06.2022	03.06.2022	04.06.2022	26.06.2022
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м		733	832	556
4.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
	Корректировка, %		-19,1%	-19,1%	-19,1%
	Скорректированная цена, руб./кв.м		593	673	450
5	Местоположение				
5.1.	Местоположение объекта относительно статуса населенного пункта	Прочие населенные пункты	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Корректировка, %		-50,0%	-50,0%	-50,0%
6	Физические характеристики				
6.1.	Использование земельного участка	для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района"	под размещение объектов коммерческого назначения	под размещение объектов коммерческого назначения	под размещение объектов коммерческого назначения
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
6.2.	Общая площадь, кв.м	960	1 500	721	8 100
	Корректировка, %		6,2%	-3,8%	33,1%
6.3.	Инженерные коммуникации	Возможность подключения инженерных коммуникаций	Возможность подключения инженерных коммуникаций	Возможность подключения инженерных коммуникаций	Возможность подключения инженерных коммуникаций
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
7	Скорректированная цена, руб.		333	311	374
	Общая чистая коррекция без учета корректировки на предложение		56,2%	53,8%	83,1%
	Общая валовая корректировка		0,29	0,28	0,43
	1/OK		3,44	3,58	2,33
	Вес		36,8%	38,4%	24,9%
	Взвешенная цена, руб.		122	119	93
8	Средневзвешенная величина стоимости оцениваемого объекта, руб./кв.м		334		
9	Стоимость земельного участка , руб.		320 640		

10.4.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо:

- Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам/предложениям и их скорректированные величины.
- Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж.

Выбор метода.

В таблице ниже приведено описание методов согласования скорректированных цен объектов-аналогов и особенности их применения согласно учебному пособию «Оценка недвижимости. Сравнительный подход» под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с.

Таблица №10.4.4.1. Методы согласования скорректированных цен аналогов²³

№ п/п	Наименование метода	Краткая характеристика
1	Метод среднего арифметического взвешивания	Метод сводится к тому, что цена объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение скорректированных, тем или иным методом цен объектов-аналогов. Применяется, когда разброс скорректированных цен не превышает 5-10%
2	Метод взвешивания с учетом величины суммарной с учетом величины суммарной валовой корректировки	<p>При значительном разбросе скорректированных цен аналогов весовые коэффициенты можно рассчитать исходя из предпосылки, что весовой коэффициент по объекту-аналогу должен быть тем меньше, чем больше скорректирована первоначальная цена этого объекта²⁴. Последовательность реализации этого метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определяется суммарная валовая корректировка (СВК) по каждому объекту-аналогу как разница (по абсолютной величине) между первоначальной и скорректированной ценами; - рассчитывается обратная по отношению к СВК величина 1/СВК; - полученные значения нормируются относительно единицы или ста процентов. Для этого считается сумма обратных величин и каждая обратная величина делится на эту сумму. В результате получаются расчетные величины весов; - для контроля правильности расчетов следует проверить условие – сумма весов должна быть равна единице. <p>Следует отметить универсальность этого метода – применим при оценке методом прямого сравнения цен и с количественными, и направленными коррективами.</p> <p>Однако этот метод обладает одним существенным недостатком: если СВК оказывается равной нулю, то обратная величина становится равной бесконечности.</p> <p>Логически рассуждая, приходим к выводу, что в качестве ориентира цены следует принять только объект-аналог (аналоги) с нулевой СВК и отбросить другие, потому что объекты-аналоги с нулевой СВК наиболее близки к объекту оценки. Хорошо, если просто все корректировки нулевые, тогда и вывод такой правомерен. А если «нулевая» СВК получена в результате суммирования ряда положительных и отрицательных корректировок? Тогда утверждать, что этот аналог полностью совпадает с объектом оценки нельзя. Да и остальные объекты-аналоги со скорректированными ценами могут содержать существенную с точки зрения ценообразования на объект оценки информацию. Скорее всего следует еще раз проанализировать перечень ценообразующих факторов, размеры и направления корректировок, либо использовать другой метод согласования цен после корректировок</p>

²³ Источник информации: Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с.

²⁴ Источник информации: Фоменко А.Н. Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

№ п/п	Наименование метода	Краткая характеристика
3	Метод построения тренда цен объектов-аналогов	<p>Метод позволяет определить цену объекта-аналога на основе зависимости между суммарными баллами корректировки или показателями качества объектов-аналогов и их ценами после корректировок.</p> <p>Выбирается функция, которая аппроксимирует (например, прямой линией по методу наименьших квадратов) массивы известных значений скорректированных цен объектов-аналогов и известных значений суммы баллов корректировки. Возвращает значение стоимости объекта оценки в соответствии с этой прямой для суммарного балла корректировки $x=0$.</p> <p>В МАИ используется аналогичного рода зависимость скорректированных цен объектов-аналогов и интегральных параметров качества. Похожая процедура используется в методе квалиметрического моделирования цен.</p> <p>Применяется не только в методах качественных корректировок является универсальным.</p> <p>Линейный тренд наиболее нагляден и понятен, но не всегда соответствует требованиям по существенности силы связи (R^2). Поэтому характер линии тренда должен быть обоснован оценщиком.</p>
4	Метод взвешивания на основе нормированных расстояний между объектом оценки и объектами-аналогами в пространстве ²⁵	<p>Этот метод при обосновании весов к ценам объектов-аналогов использует другой критерий степени близости их к объекту оценки – расстояние между ними – n-мерном евклидовом пространстве. Метод дает хорошие результаты даже в случае, когда между значениями ценообразующих факторов объекта оценки и объектов-аналогов имеются существенные различия. Однако использовать его можно практически только при методе направленных корректировок цен, когда известны коды ценообразующих факторов, или в методах оценки качества объектов, когда определены игровые показатели качества объектов. Общая последовательность метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> - строится матрица сравнения. Для этого из баллов (кодов ценообразующих факторов) по каждому объекту-аналогу вычитаются баллы по объекту оценки и полученные разницы подставляются в новую матрицу сравнения; - производится нормирование матрицы сравнения. Для этого каждый элемент матрицы сравнения делится на корень квадратный из суммы квадратов всех элементов соответствующей строки (соответствующей определенному ценообразующему фактору); - производится проверка полученной матрицы. Для этого составляется новая матрица, где в ячейках помещаются квадраты нормированных значений. Сумма этих квадратов значений по строкам (по ценообразующим факторам) должна быть равна единице; - определяются весовые коэффициенты к скорректированным ценам по каждому из объектов-аналогов. Для этого определим расстояние каждого объекта-аналога от объекта оценки (центр координат) в n-мерном евклидовом пространстве, затем, каждой величине расстояния ставится в соответствие обратная его величина и эти обратные величины нормируются относительно единицы (или 100%). <p>Применяется только в методах качественных корректировок и квалиметрического моделирования. Дает наилучшие результаты тогда, когда цена объекта оценки находится между минимальным и максимальным значениями цен объектов-аналогов</p>
5	Метод взвешивания на основе попарного сравнения объектов	<p>Метод не критичен к однородности скорректированных цен объектов-аналогов. Однако отличается значительной сложностью и трудоемкостью расчётов.</p> <p>Детальный алгоритм реализации и пошаговый пример²⁶ расчёта приведен в пособии Грибовского С.В. и Сивца С.А. Фактически это вариант метода анализа иерархий (МАИ).</p> <p>Применяется в методах направленных корректировок цен и качественной оценки объектов. Дает наилучшие результаты тогда, когда цена объекта оценки находится между минимальным и максимальными значениями цен объектов-аналогов</p>

Выбор метода согласования скорректированных цен объектов-аналогов:

П.24 ФСО №1: Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

²⁵ Источник информации: Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика. – 2008. – 367 с.

²⁶ Источник информации: Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика. – 2008. – 367 с.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$\mathbb{P}(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Ввиду того, что коэффициент вариации составил для объекта оценки – 9,4%, Оценщик использует для согласования скорректированных цен аналогов - метод взвешивания с учетом величины суммарной валовой корректировки.

Порядок расчета средневзвешенной величины стоимости объекта оценки:

1) Общая чистая коррекция отражает все корректировки и определяется как сумма абсолютных величин без корректировки на торг (п. 7, табл. №10.4.3.1. – «Общая чистая коррекция без учета корректировки на предложение»).

2) Общая валовая корректировка рассчитывается как разница показателя общей чистой коррекции на сумму всех показателей общей чистой коррекции (п. 7, табл. №10.4.3.1. – «Общая валовая корректировка»).

3) Коэффициент соответствия объекту оценки аналога определяется отношением 1 (единицы) к показателю общей валовой корректировки аналогов (п. 7, табл. №10.4.3.1. – «1/OK»).

4) Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым водились меньшее количество и величина поправок. Наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Вес представляет собой результат деления коэффициента соответствия объекту оценки аналога на сумму всех показателей общей валовой корректировки аналогов (п. 7, табл. №10.4.3.1. – «Вес»).

5) Взвешенная цена определяется как произведение веса на скорректированную цену (п. 7, табл. №10.4.3.1. – «Взвешенная цена, руб./кв.м»).

Величина стоимости объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, определяется как сумма

взвешенных цен подобранных аналогов, умноженная на площадь.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - **Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района"**, общая площадь: 960 кв.м. Адрес (местоположение): Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор. Кадастровый номер: 11:08:2701001:104, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки не округленно, составляет:

320 640 рублей

(Триста двадцать тысяч шестьсот сорок рублей)

РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Существуют различные методы согласования по подходам. В таблице ниже приведено описание методов согласования результатов оценки по подходам согласно учебно-методическому пособию «Оценка недвижимости. Доходный подход и согласование результатов» под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011, стр. 196.

Таблица №11.1. Методы согласования результатов оценки по подходам²⁷

Методы	Общая характеристика и область применения
Метод анализа иерархий (МАИ, метод Т. Саати, метод агрегированной иерархии)	<p>Метод анализа иерархий²⁸ относится к группе методов практического сравнительного экспертного анализа. С использованием инструментария МАИ определяется достоверность, качество каждого из трех результатов оценки по подходам. На этой основе вычисляются весовые коэффициенты к результатам по каждому из подходов.</p> <p>Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и в дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, попарными сравнениями. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных (попарных) суждений, получения приоритетности критерииев и нахождения альтернативных решений.</p> <p>Составляется дерево иерархии факторов, определяющих качество и достоверность оценок по подходам. Вершина иерархии - достоверность рыночной стоимости. Ветви дерева иерархий - факторы, формирующие достоверность каждого результата, полученного в рамках сравнительного, доходного и затратного подходов. В основании дерева - сами ориентиры стоимости по подходам</p>
Метод квалиметрического анализа результатов оценки	<p>Квалиметрия - наука о количественном измерении качества. Квалиметрический подход является одним из наиболее развитых методик сбора, обработки и анализа экспертных данных для оценки качества тех или иных объектов.</p> <p>В результате оценки по трем подходам оценщик получает три ориентира стоимости, которые отражают разное качество полученных результатов. Разное качество получается потому, что при расчетах используется рыночная информация различного состава и качества, используются методы, проработанные качественно на различном уровне, взгляды трех групп «благородных» (типичных) покупателей на стоимость имущества отражают их качественные предпочтения. Квалиметрия позволяет перевести качество полученных по трем подходам ориентиров стоимости в количественные значения весов, присваиваемых по подходам.</p> <p>При этом все качественные свойства ориентиров стоимости по подходам представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств, влияющих на достоверность факторов) согласовываемых результатов, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков</p>
Метод экспертного назначения весов	Весовые коэффициенты назначаются в результате обработки мнений специалистов-экспертов, которые интегрированно стараются отразить вклад результатов оценки по различным подходам в конечный результат оценки (рыночную стоимость) с учетом достоверности исходной информации, предпочтений типичных покупателей, проработанности и применимости использованных методов оценки и др.

²⁷ Учебно-методическое пособие «Оценка недвижимости. Доходный подход и согласование результатов» под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 253 с.

²⁸ Ахматов О.А., Мжельский М.Б. Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости. http://www.appraiser.okis.ru/valuer_metod_3_08.html

Методы	Общая характеристика и область применения
	<p>Например, реализация метода «Дельфи» предусматривает заполнение и обработку анкет с возможными корректировками первоначальных оценок. Оценки весовых коэффициентов, содержащиеся в анкетах «стартового» опроса экспертов, располагаются в определенном порядке, чаще всего - в порядке убывания. Для построенного таким образом убывающего ряда величин находится медиана и две квартили, которые делят этот ряд на 4 интервала.</p> <p>Во втором раунде эксперты, чьи оценки оказались в крайних интервалах, приводят обоснования своих оценок. С этими обоснованиями знакомятся все эксперты (без указания авторов обоснований, без общения экспертов), и процедура опроса всех экспертов повторяется. Процесс уточнения мнений продолжается до тех пор, пока не будет достигнуто приемлемое согласование позиций экспертов</p>
Метод нечеткой логики для пересекающихся множеств	<p>Результаты оценки, полученные методами различных подходов, представляют собой нечеткие множества, о которых однозначно нельзя сказать: принадлежат ли они одной совокупности данных, или нет. Другими словами, о полученных методами разных подходов ориентирах стоимости нельзя однозначно судить как о достоверных. Достоверность разная и ее необходимо учесть с помощью весовых коэффициентов при взвешивании. Теория нечеткой математики предоставляет инструмент определения итогового результата оценки на основе ориентиров стоимости по подходам.</p> <p>Метод позволяет избежать оценки «надежности» результатов разных подходов путем использования результатов анализа рынка объекта оценки - границ диапазона минимальных и максимальных цен</p> <p>Решение задачи согласования результатов этим методом является упрощенным, но более наглядным, чем методы статистических испытаний (Монте-Карло) и вероятностной оценки доверительных интервалов по ориентирам стоимости.</p> <p>Практической реализацией метода пересекающихся множеств является графический метод согласования</p>
Метод Монте-Карло (метод статистических испытаний, метод имитационного моделирования)	<p>Рыночная стоимость - это «...наиболее вероятная величина сделки...». Каждый их подходов в результате реализации соответствующих методов также дает вероятную величину со своими характеристиками.</p> <p>Метод Монте-Карло один из известных методов статистического имитационного моделирования, реально позволяющий получить вероятностные характеристики каждого из результатов по подходам (распределение и плотность вероятности, наиболее вероятное значение, доверительный интервал и др.). На этой основе может быть сформировано и итоговое значение рыночной стоимости.</p> <p>Анализ распределения вероятности значений результатов оценки по подходам дает массу полезной информации о их достоверности и позволяет обоснованно подойти к итоговому согласованию.</p> <p>Возьмем за основу точку зрения, что три ориентира стоимости по подходам отражают разные взгляды и предпочтения трех групп «благородных» (типичных) покупателей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - покупатель-строитель, рассматривающий постройку аналогичного по качеству и назначению объекта недвижимости в качестве альтернативы приобретению готового объекта; - покупатель, ориентированный на рынок готовых объектов недвижимости; - покупатель-инвестор, рассматривающий приобретение недвижимости как вариант доходного вложения денег, рассматривающий вложения в недвижимость как альтернативу среди других вариантов вложений. <p>Метод Монте-Карло относится к группе методов теории игр и позволяет выявить на рынке вероятность того, что типичный покупатель проявляет одно из трех предпочтений: выявить долю участников рынка, ориентированных на соответствующее предпочтение. Получаются практически готовые весовые коэффициенты по подходам.</p> <p>Кроме того, можно учесть степень разброса вероятности достижения результатов, полученных в рамках каждого из подходов. Величина разброса - доверительный интервал - характеризуют надежность оценки по подходу. Это дает еще вариант взвешивания результатов по подходам.</p> <p>Метод Монте-Карло позволяет «прогнать» основные сценарии формирования рыночной стоимости объекта недвижимости на основе оценки ориентиров стоимости по подходам. При этом исключаются недостатки субъективных (экспертных) оценок вероятности частных событий (сочетаний ориентиров стоимости) при условии, что «прогоняемые» сценарии равновероятны.</p> <p>К сожалению, метод достаточно сложен в реализации для недостаточно подготовленных в математическом плане оценщиков, поэтому используется достаточно редко. Да и ФСО требуют оценку рыночной стоимости не виде интервала значений, а в виде единой величины</p>
Метод интерполяции на базе Наегли	<p>Для определения итоговой рыночной стоимости имущества в случае использования двух подходов можно использовать метод интерполяции на базе Наегли. Согласно методике Наегли, выбор формул расчета стоимости оцениваемого объекта определяется величиной относительного отклонения определяющего и поправочного результатов оценки. Ниже приведены устанавливающие функциональную зависимость формулы базового расчета от отклонения значений оценки, полученных различными методами.</p> <p>Интерполяция на базе Наегли: ОЗ – определяющее значение, ПЗ – поправочное значение</p>

Методы		Общая характеристика и область применения	
	Отклонение	Формула базового расчета	
	Менее 10 %	$(O_3 + P_3) / 2$	
	От 10 до 19,9 %	$(2 \times O_3 + P_3) / 3$	
	От 20 до 29,9 %	$(3 \times O_3 + P_3) / 4$	
	От 30 до 39,9 %	$(4 \times O_3 + P_3) / 5$	
	Свыше 40 %	$(5 \times O_3 + P_3) / 6$	
Этот метод достаточно широко используется в международной практике, так как по МСО оценщик использует один или более подходов к оценке. Например, оценщик в качестве основного метода оценки выбрал сравнительный подход и получил «определяющее» значение, а для проверки и повышения достоверности оценки использовал какой-либо уместный метод доходного подхода для получения поправочного значения			
Метод Шаскольского	А.И.	<p>Для расчета весов использованных методов проводятся следующие вычисления:</p> <ul style="list-style-type: none"> • строится матрица (таблица) факторов, каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями; • вычисляется сумма баллов каждого подхода; • вычисляется сумму баллов всех используемых подходов; • по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах • расчетные веса подходов округляются с точностью до целых чисел в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат. <p>На основе округленных весов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого объекта путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.</p>	

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был использован только один подход - сравнительный, следовательно, итоговая величина рыночной стоимости по данному объекту будет иметь величину, полученную в рамках сравнительного подхода.

Таблица №11.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Единый объект недвижимости в составе ²⁹ : 1. Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция), общая площадь: 10,6 кв.м. Адрес (местонахождение): Республика Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор, ул. Центральная, 22. Кадастровый номер: 11:08:2701001:433 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района", общая площадь: 960 кв.м. Адрес (местоположение): Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор. Кадастровый номер: 11:08:2701001:104	5 074 995 рублей (Пять миллионов семьдесят четыре тысячи девятьсот девяносто пять рублей)		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)
В том числе:			
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района", общая площадь: 960 кв.м. Адрес (местоположение): Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор. Кадастровый номер: 11:08:2701001:104	320 640 рублей (Триста двадцать тысяч шестьсот сорок рублей)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	

²⁹ Объект оценки представляет собой имущественный комплекс – земельный участок и автозаправочную станцию (АЗС), состоящую из здания операторской и 2-х контейнеров, в которых расположены раздаточная колонка, резервуар и иное оборудование, обеспечивающее полноценное функционирование АЗС. При проведении оценки Оценщик исходит из предположения, что имущественный комплекс (АЗС) пригоден для использования по функциональному назначению и не имеет технических и правовых ограничений

Таблица №11.3. Итоговая величина стоимости

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости округленно, руб.
Единый объект недвижимости³⁰	5 075 000 рублей (Пять миллионов семьдесят пять тысяч рублей)
в составе:	
Здание (Нежилое здание, автозаправочная станция), общая площадь: 10,6 кв.м. Адрес (местонахождение): Республика Коми, р-н Усть-Вымский, с. Кожмудор, ул. Центральная, 22. Кадастровый номер: 11:08:2701001:433	4 754 000 рублей (Четыре миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи рублей)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Кожмудор Усть-Вымского района", общая площадь: 960 кв.м. Адрес (местоположение): Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор. Кадастровый номер: 11:08:2701001:104	321 000 рублей (Триста двадцать одна тысяча рублей)

³⁰ Объект оценки представляет собой имущественный комплекс – земельный участок и автозаправочную станцию (АЗС), состоящую из здания операторской и 2-х контейнеров, в которых расположены раздаточная колонка, резервуар и иное оборудование, обеспечивающее полноценное функционирование АЗС. При проведении оценки Оценщик исходит из предположения, что имущественный комплекс (АЗС) пригоден для использования по функциональному назначению и не имеет технических и правовых ограничений

РАЗДЕЛ 12. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Шевелёв А.А. (генеральный директор)
2. Визуальный осмотр объекта оценки – Анисимов Н.А. (оценщик)
3. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Анисимов Н.А. (оценщик).
4. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Анисимов Н.А. (оценщик).
5. Подготовка и оформление Отчета – Анисимов Н.А. (оценщик).

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ«Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015г. №298, Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299 Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611, «Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

Отчет соответствует требованиям СПОД РОО 2020. Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
10. Отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя.
11. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет.
12. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика.
13. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
14. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Генеральный директор

ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»

Оценщик

М.П



А.А. Шевелёв

/ Н.А. Анисимов

РАЗДЕЛ 13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611.
8. «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020», утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.
9. «Справочник оценщика недвижимости-2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.
10. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г.
11. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г
12. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под редакцией Л.А. Лейфера, канд. тех. наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020 г.
13. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
14. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С.Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006.
15. Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости», Техносфера, Москва. 2011.

Источники информации

1. <http://www.irn.ru>
2. <http://www.cbr.ru>
3. <https://www.avito.ru/>
4. <https://cian.ru/>
5. <https://komi.gks.ru/news/document/167664>
6. <http://economy.gov.ru>
7. <http://pkk5.rosreestr.ru>
8. <https://yandex.ru/maps>
9. <http://www.consultant.ru>
10. и другие.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Объекты Print Screen

[ruads.org](#)

АЗС, 20.3 м ² + Участок 2200 м ²			₽6,690,060
kknur/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_20.3_m_uchastok_2200_m_1223826288			
Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "МегаФон"
Контакт	Центральное Агентство Залогового Имущества (недвижимость)	Тип	компания
Телефон	89312622595	Номер	1223826288
Адрес	Кировская область, Кикнурский район, село Тырышино	Метро	не задано
Расположение	Россия, Кикнур	Дата публикации	Fri Jan 04 2019
Дата обновления		Дата скачивания	Fri Jan 04 2019
Снимок оригинального объявления	открыть	Активай	Чтобы ак
<p>Артикул 331145 "Центральное Агентство Залогового Имущества (ЦАЗИ) реализует: АЗС 20.3 м² с земельным участком в собственности 2200 м²." Описание и характеристики: - общая площадь: 20.3 м² - АЗС включает: здание операторской площадь 20.3 м² (здание из мелких бетонных блоков 1999 года постройки); навес площадь: 160 м²; заправочные островки; топливо-раздаточные колонки; резервный парк и сопутствующие системы (электрооборудование, системы управления подачи ГСМ, системы приема и отпуска топлива, система автоматической сигнализации и пожаротушения, очистные сооружения и пр.) - Резервуар 01 (АИ-92) Объем, куб.м 25 - Резервуар 02 (ДТ) Объем, куб.м 50+50 - Резервуар 01 (АИ-95) Объем, куб.м - ТРК Нара 28-16 в количестве 4 шт. - коммуникации: проведены все коммуникации автономные - Земельный участок в собственности, КН 43:10:410801:20, площадь 2200 м² - Категория земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения, по документу: для строительства и эксплуатации автозаправочной станции." Расположение: Кировская область, Кикнурский район, с. Тырышино, трасса Киров - Нижний Новгород. " Оценочная стоимость объекта значительно выше текущей цены продажи и составляет 13 695 000 руб. " Периоды понижения цены: до 20.06.2018 = 12 865 500 руб. (RUB) до 20.07.2018 = 12 350 880 руб. (RUB) до 16.01.2019 = 9 263 160 руб. (RUB) до 15.02.2019 = 8 748 540 руб. (RUB) до 17.03.2019 = 8 233 920 руб. (RUB) до 16.04.2019 = 7 719 300 руб. (RUB) до 16.05.2019 = 7 204 680 руб. (RUB) до 15.06.2019 = 6 690 160 руб. (RUB). " Возможна отсрочка оплаты имущества на 30 дней. Возможен наличный и безналичный расчет. Обременения отсутствуют. " Распродажа залогового имущества. Предложение имеет срочность. Просим звонить прямо сейчас! " ▶▶▶ Полный перечень продаваемого имущества по ссылке ниже ▶▶▶</p>			

[ruads.org](#)

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

[◀ Назад К поиску](#)

АЗС			₽5,900,000
kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_1189584791			
Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "МегаФон"
Контакт	Сергей	Тип	частное
Телефон	89226663030	Номер	1189584791
Адрес	Киров, район Ленинский, Автотранспортный переулок, 4	Метро	не задано
Расположение	Россия, Киров	Дата публикации	Tue Nov 06 2018
Дата обновления		Дата скачивания	Tue Nov 06 2018
Снимок оригинального объявления	открыть	centrneo [выйти]	баланс: 4109 выгрузки
<p>Нежилое торговое здание АЗС.Земельный участок в собственности 2851м2.КН 43:40:000502:35.</p> <p>ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ</p>			

ruads.org

АЗС в д. Спицыны Кировская обл ₽13,362,415

kotelnic/gotoviy_biznes/azs_v_d_spitsyny_kirovskaya Obl_1577218876

Категория	Готовый бизнес	Оператор	ПАО "Мегафон"
Контакт	Готовый бизнес ООО "РФК"	Тип	компания
Телефон	89291123500	Номер	1577218876
Адрес	не задан	Метро	не задано

Расположение	Россия, Котельнич
Дата публикации	Thu Nov 29 2018
Дата обновления	Fri Nov 30 2018
Дата скачивания	Thu Nov 29 2018
Снимок оригинального объявления	открыть

АЗС автозаправочная станция Местоположение: Кировская обл. Котельничский р-н, д. Спицыны, Земельный участок площадью 3851 кв. м.,

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



ruads.org

АЗС в п. Свеча Кировская обл ₽8,169,975

kirovskaya Oblast_kirov/gotoviy_biznes/azs_v_p_svecha_kirovskaya Obl_1398948056

Категория	Готовый бизнес	Оператор	ОАО "Теле2-Санкт-Петербург"
Контакт	Готовый бизнес ООО "РФК"	Тип	компания
Телефон	89512794871	Номер	1398948056
Адрес	не задан	Метро	не задано

Расположение	Россия, Киров
Дата публикации	Thu Nov 29 2018
Дата обновления	Fri Nov 30 2018
Дата скачивания	Thu Nov 29 2018
Снимок оригинального объявления	открыть

АЗС, расположенная по адресу: Кировская обл. Свеченский р-н, п. Свеча, ул. Комсомольская, д. 69, земельный участок, об. Пл. 2088 кв. м.,

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



avito.ru/pechora/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_1154543457**Производство, 600 м²**[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#) 17 июня в 18:41**4 000 000 ₽**4 000 000 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 912 501-15-73

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часовАлексей Сергеевич
Частное лицо
На Авито с сентября 2012[3 объявления пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

№ 1154543457, 4056 (+2)

**О помещении**Общая площадь: 600 м²Тип сделки: **продажа**

Этаж: 1

avito.ru/pechora/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_1154543457**Расположение**Республика Коми, муниципальное образование Печора, Печора,
ул. Николая Островского, 61[Скрыть карту](#)**4 000 000 ₽**4 000 000 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 912 501-15-73

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часовАлексей Сергеевич
Частное лицо
На Авито с сентября 2012[3 объявление пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

№ 1154543457, 4056 (+2)

Описание

Продам объект СТО с АЗС.

На земельном участке 87 соток в г.Печора ул.Островского 61а расположены два капитальных здания 385 м² и 215 м² с большими воротами высоким потолком. Хорошее местоположение, активный трафик машин. Электричество, вода, канализация, твердотопливный котел. Все в собственности физлица, без обременений, без долгов. Частично в аренде. Возможны варианты оплаты, обмен.**О здании**

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: **другой**

avito.ru/kirovo-chepetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_100_m_2257867047**Здание, 100 м²**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

28 мая в 23:20

4 200 000 ₽ за м²**4 200 000 ₽**

8 912 710-70-47

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов



Продавец

Компания

На Авито с сентября 2015

14 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Александр

№ 2257867047, 829 (+1)

**О здании**

Вход: с улицы

Мощность электросети: 100 кВт

Отдельный вход: есть

Отопление: центральное

Общая площадь: 100 м²

Тип сделки: продажа

Отделка: без отделки

avito.ru/kirovo-chepetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_100_m_2257867047**Расположение**

Кировская область, Кирово-Чепецк, Производственная ул., 5/1

[Скрыть карту](#)**4 200 000 ₽**4 200 000 ₽ за м²

8 912 710-70-47

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов



Продавец

Компания

На Авито с сентября 2015

14 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Александр

№ 2257867047, 829 (+1)

Описание

Продаю АЗС, здание в собственности, земля площадью 1 гектар в аренде.

Разрешение пользования земельного участка - автозаправочная станция.

Топливные ёмкости объемом 50м³ в количестве 8 штук. 4 использовались под бензин, 4 использовались под дизельное топливо. Топливные ёмкости объемом 25м³ в количестве 6 штук использовались под масло. Топливные ёмкости объемом 5м³ в количестве 2 штук использовались под масло.**О здании**

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная.

Тип здания: административное здание

подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 30

avito.ru/kadyy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_azs_5.6_m_2110128409

Продажа АЗС, 5.6 м²

2 071 170 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

3 июня в 11:30 369 852 ₽ за м²



8 987 735-39-97

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

АО ТЭК-Торг
Компания
На Авито с января 2018
Рекомендации проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Ольга

№ 2110128409, ☎ 1375 (+1)



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 5.6 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

avito.ru/kadyy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_azs_5.6_m_2110128409

Расположение

2 071 170 ₽

369 852 ₽ за м²

Костромская область, Кадыйский р-н, пос. городского типа Кадый,
Костромская ул., 79

Скрыть карту



8 987 735-39-97

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

АО ТЭК-Торг
Компания
На Авито с января 2018
Рекомендации проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Ольга

№ 2110128409, ☎ 1375 (+1)

avito.ru/kadyy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_azs_5.6_m_2110128409

Описание

2 071 170 ₽

369 852 ₽ за м²

Продается АЗС, в тч:

- Некилов строение, назначение: некилов,
- площадью 5.6 кв.м.

Кадастровый номер: 44:05:050701:93

- Земельный участок:

категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Вид права на ЗУ Собственность

Разрешенное использование ЗУ: для производственной деятельности, общей площадью 3244.43 кв.м.; Кадастровый номер земельного участка: 44:05:051211:0024

Местонахождение имущества: Костромская область, Кадыйский район, нефтебаза (от д. Меленино на северо-восток 1100 метров);

Собственник: АО «РН-Ярославль»

Имущество реализуется через торги на электронной площадке АО ТЭК-Торг.

Подробная информация размещена на ЭТП АО «ТЭК-Торг»

Процедура № ПИ008022

8 987 735-39-97

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

АО ТЭК-Торг
Компания
На Авито с января 2018
Рекомендации проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Ольга

№ 2110128409, ☎ 1375 (+1)

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице

avito.ru/gryazovets/gotoviy_biznes/prodazha_azs_2337648335**Продажа АЗС**[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

9 июня в 20:47

12 000 000 ₽

8 911 441-01-02

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Елена

Частное лицо
На Авито с апреля 2013

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2337648335, 794 (+1)

avito.ru/gryazovets/gotoviy_biznes/prodazha_azs_2337648335Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное
образование Ростиловское, д. Ростилово[Скрыть карту ^](#)**12 000 000 ₽**

8 911 441-01-02

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Елена

Частное лицо
На Авито с апреля 2013

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2337648335, 794 (+1)

Автозаправочная станция (АЗС) находится по адресу Вологодская область,
Грязовецкий р-н, с/с Ростиловская, д. Ростилово, прямо на трассе М8, поставщик
топлива Газпромнефть г. Ярославль.

АЗС продается со всем имеющимся оборудованием и имуществом находящимся в
собственности: Здание АЗС (торговый комплекс) площадью 4022,3 кв м (в
собственности).

Земельный участок под АЗС состоит из двух участков

Кадастровые номера земельных участков 35:28:0104016:1195 общая площадь 11183
кв.м. 35:28:0104016:1194 общая площадь 5885 кв.м., в собственности.

Виды реализуемого топлива АИ92, АИ95, ДТ.

avito.ru/linda/gotoviy_biznes/prodazha_azs_2123540772

Продажа АЗС

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

4 июня в 00:09

19 000 000 ₽или [предложите свою цену](#)

8 958 748-52-72

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Сергей

Частное лицо

На Avito с марта 2012



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2123540772, 2769 (+1)

avito.ru/linda/gotoviy_biznes/prodazha_azs_2123540772

Нижегородская область, г. Семёновский, д. Тарасиха

[Скрыть карту ^](#)**19 000 000 ₽**или [предложите свою цену](#)

8 958 748-52-72

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Сергей

Частное лицо

На Avito с марта 2012



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2123540772, 2769 (+1)

Автозаправочная станция (АЗС) по адресу Нижегородская область Семёновский городской округ деревня Тарасиха трасса Н.Н.-Киров. АЗС под бензом котлом сети ОПТИ, партнёра Газпромнефть.

Кадастровый номер земельного участка 52:12:1400210:2 общая площадь 4360 кв.м., из них под асфальтобетонным покрытием 2800 кв.м., под брускаткой 230 кв.м.

Навес над топливораздаточными колонками 280 кв.м.

7 подземных топливных резервуаров от 50 до 25 м.куб. из которых 5 рабочих, 2 связанных на ТРК и 2 резервных. Рабочие ёмкости оборудованы самой современной автоматической системой управления расхода и контроля топлива немецкого производства „ВИДЕРУТ“.

Колонки топливораздаточные Топаз 221 на трёх заправочных островках, две ТРК четырехрукавные на два вида топлива и одна ТРК двухрукавная на один вид топлива.

Виды реализуемого топлива АИ92, АИ95, ДТ, ДТ Дж. драйв.

Площадь здания АЗС 60 кв.м. из которых 30 помещение операторной и магазин сопутствующих товаров и 30 кв.м. складское и подсобное помещение.

На АЗС функционирует компьютерная система работы Газпромнефть и все нормы и требования предъявляемые к сети Газпромнефть.

Прошу не писать в сообщениях! Реально заинтересованные, звоните! На все вопросы отвечу.

avito.ru/kirillov/gotoviy_biznes/avtozapravochnaya_stantsiya_2305685704**Автозаправочная станция****3 500 000 ₽**[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

15 июня в 21:48



8 911 441-01-02

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Елена

Частное лицо
На Avito с апреля 2013

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2305685704 · 1388

avito.ru/kirillov/gotoviy_biznes/avtozapravochnaya_stantsiya_2305685704Вологодская область, Кирилловский р-н, с. Никольский Торжок,
Центральная ул.[Скрыть карту](#)**3 500 000 ₽**

8 911 441-01-02

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Елена

Частное лицо
На Avito с апреля 2013

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2305685704 · 1388

Автозаправочная станция (АЗС) по адресу Вологодская область, Кирилловский район, с/с Никольский Торжок поставщик топлива Газпромнефть г. Ярославль.

АЗС продается со всем имеющимся оборудованием-имуществом находящимся в собственности: Здание АЗС площадью 20 кв.м, площадки и проезды, ТРК Топаз 511-4 шт., система управления ТРК, система пожарной сигнализации, контейнер топливный -4 шт., витраж уличный, ящик для сбора замазанченного песка, внутриплощадные сети электроснабжения (опоры, кабель), установка №1 оседиагонального насоса УОДН 120-100-65-3М - 2 шт, воздушный кабель, ценовая стелла, сейф металлический, система видеонаблюдения, Компьютеры-2 шт, МФУ, контейнер для замазанченной ветоши, комплект арометров, пробоотборник донный, макрошток, мерник М2-10-01П, детектор банкнот DORS-1200, мебель в помещении операторской, стеллажи складские, ККМ (фискальный регистратор), комплект документации по эксплуатации автозаправочных станций.

Кадастровый номер земельного участка 35:05:0401024:0001 общая площадь 950 кв.м., права и обязанности по договору аренды на 49 лет, в год аренды составляет 3 325 руб.

Виды реализуемого топлива АИ92, АИ95, ДТ, ДТ Джи драйв.

avito.ru/gorohovets/gotovyiy_biznes/prodayu_azs_na_m7_2091155282**Продаю АЗС на м7**[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

4 июня в 00:14

4 000 000 ₽или [предложите свою цену](#)

8 958 748-52-72

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Сергей

Частное лицо

На Авито с марта 2012



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2091155282, 5697 (+1)

avito.ru/gorohovets/gotovyiy_biznes/prodayu_azs_na_m7_2091155282

Владимирская область, Гороковецкий р-н

[Скрыть карту ~](#)**4 000 000 ₽**или [предложите свою цену](#)

8 958 748-52-72

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Сергей

Частное лицо

На Авито с марта 2012



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2091155282, 5697 (+1)

Автозаправочная станция (АЗС) по адресу Владимирская область Гороковецкий район, 323 км автодороги М-7 Волга.

Кадастровый номер земельного участка 33:09:020127:52, общая площадь 10000 кв.м., из них под асфальтобетонным покрытием 2260 кв.м., под брускаткой 220 кв.м. Навес над топливозаправочными колонками 120 кв.м.

8 подземных топливных резервуаров от 25 до 60 м.куб. из которых 4 рабочих, заявленных на ТРК и 4 разрезных

Колонки топливозаправочных ШЕЛЬФ 200 на трёх заправочных островках: две колонки на четыре рукава(два сорта топлива) и одна ТРК два рукава(один сорт топлива)

Виды реализуемого топлива: бензин АИ92, АИ95, ДТ зимнее, ДТ летнее.

Площадь здания АЗС 110м.кв. из которых 35 м.кв. помещение операторной, 75м.кв. торговый зал и складское помещение.

ruads.org

Продажа АЗС

[vizinga/gotoviy_biznes/prodazha_azs_1708714856](#)

Категория	Готовый бизнес	Оператор	ООО "Скартел"
Контакт	Сергей	Тип	частное
Телефон	89991238287	Номер	1708714856
Адрес	Республика Коми, Сысольский район, поселок Шугран	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Визинга
		Дата публикации	Thu Jun 06 2019
		Дата обновления	Thu Jun 06 2019
		Дата скачивания	Thu Jun 06 2019
		Снимок оригинального объявления	открыть

Предлагается, либо сдается в аренду действующая АЗС, находящаяся в России, Республика Коми, Сысольский район, п. Шугран. АЗС № 14, назначение 1.2. сооружения топливной промышленности, площадью 3 443 кв.м. Земельный участок 0,3 га. Территория заправки заасфальтирована, имеются 4 заправочные колонки (бензин 92, 95 и ДТ), навесы от дождя, хранилище ГСМ с 3-мя ёмкостями по 20 куб.м. и одной на 60 куб.м. для заправки большегрузных автомобилей, освещение, капитальное здание с магазином. Кроме топлива здесь продается еще и масло и другие расходники, которое охотно раскупаются клиентами. Если говорить про перспективы, то они здесь следующие: 1. Купить франшизу (Лукойл или другую) и эти вывески автоматически увеличат количество клиентов! 2. Имеется возможность для установки станции для заправки газом (пропаном), что заметно увеличит прибыль, т.к. конкурентов нет вообще. Продажа - 5 000 000 рублей. Аренда - цена договорная.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)




ruads.org

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

[◀ Назад к поиску](#)

АЗС в местечке Яг-Ель с.Объячево

[obyachevo/kommerscheskaya_nedvizhimost/azs_v_mestechke_yag-el_s.obyachevo_2044898707](#)

[\\$entro \[выйти\] | баланс: 4096 | выгрузки](#)

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Лариса	Тип	частное
Телефон	89041002333	Номер	2044898707
Адрес	Республика Коми, Прилузский р-н, с. Объячево	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Объячево
		Дата публикации	Mon Nov 30 2020
		Дата обновления	Mon Nov 30 2020
		Дата скачивания	Mon Nov 30 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

Автозаправочная станция на собственном земельном участке площадью 0525 кв.м. на федеральной трассе.Состоит из здания операторной площадью 69кв, ТРК, резервуаров подземных для топлива, хозяйственной и промышленной канализации, асфальтированной территории.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

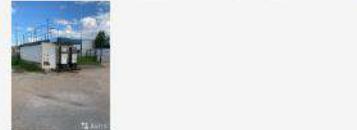
*Фото
отсутствует*

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ*The Russian Advertisements archive.*[◀Назад к поиску](#)**АЗС**vodnyy/gotoviy_biznes/azs_2203451457

centrneo [выйти] | баланс: 4086 | выгрузки

₽2,500,000

Категория	Готовый бизнес	Оператор	ООО "T2 Мобайл"
Контакт	Вячеслав Реутов	Тип	частное
Телефон	89086984889	Номер	2203451457
Адрес	Республика Коми, г.о. Ухта, пос. городского типа Водный, ул. Торопова, 3	Метро	не задано
Расположение	Россия, Водный	Дата публикации	Fri Jul 23 2021
		Дата обновления	Fri Jul 23 2021
		Дата скачивания	Sat Jul 24 2021
		Снимок оригинального объявления	открыть



АЗС в пгт Водный

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)**АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ***The Russian Advertisements archive.*

centrneo [выйти] | баланс: 4086 | выгрузки

₽2,000,000

Категория	Готовый бизнес	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	частное лицо	Тип	частное
Телефон	89159670276	Номер	2226519921
Адрес	Республика Коми, г.о. Ухта, пос. городского типа Водный, ул. Ленина, 16А	Метро	не задано
Расположение	Россия, Водный	Дата публикации	Fri Aug 13 2021
		Дата обновления	Fri Aug 13 2021
		Дата скачивания	Fri Aug 13 2021
		Снимок оригинального объявления	открыть



Продам АЗС в п. Водный, подробности по телефону.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

ruads.org

Здание АЗС, 58.6 м² + Участок 8226 м²

syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_azs_58,6_m_uchastok_8226_m_2355042345

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "МегаФон"
Контакт	Центральное Агентство Залогового Имущества	Тип	компания
Телефон	8931262595	Номер	2355042345
Адрес	Республика Коми, Сыктывкар, Ухтинское ш., 35/32	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Сыктывкар
		Дата публикации	Sun Feb 13 2022
		Дата обновления	Sun Feb 13 2022
		Дата скачивания	Mon Feb 14 2022
		Снимок оригинального объявления	открыть

Артикул АЗ33040 " Центральное Агентство Залогового Имущества (ЦАЗИ) реализует: здание АЗС 58,6 м² с отдельным входом, земельный участок 8226 м² в собственности. Текущее использование - по назначению. " Описание и характеристики: " 1 этажное здание - операторская АЗС, 1994 года постройки, площадь 58,6 - фундамент ленточный; стены кирпичные; кровля металлическая - полы линолеум; окна деревянные; двери филенчатые - внутренняя отделка: простая - коммуникации: проведены все коммуникации (центральные); земельный участок 8226 м² в собственности, КН 11:05:0201003:102. " Расположение и инфраструктура: Здание расположено в непосредственной близости от Ухтинского шоссе, в северной части г. Сыктывкар в промышленной зоне на выезде из города по Ухтинскому шоссе. Ближайшая транспортная магистраль - автодорога 87Р-001 регионального значения Сыктывкар-Ухта-Печора-Усинск-Нарьян-Мар. Удобный подъезд, хорошая транспортная доступность. ТERRитория асфальтирована, благоустроена. Парковка на территории АЗС. " Периоды понижения ценны: до 28.02.2022 = 3 751 200 руб. до 09.03.2022 = 3 376 080 руб. " Возможна отсрочка оплаты имущества на 30 дней. Возможен наличный и безналичный расчет. Обременения отсутствуют. " Распродажа залогового имущества. Предложение имеет срочность. Просим звонить прямо сейчас! " ▶▶▶ Полный перечень продаваемого имущества по ссылке ниже ▶▶▶

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)




ruads.org

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

[◀Назад к поиску](#)

Действующая АЗС

kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/deystvuyuschaya_azs_2329355291

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	РУСНЕДВИЖИМОСТЬ	Тип	компания
Телефон	89823906829	Номер	2329355291
Адрес	Кировская область, Киров, микрорайон Конингриновский, ул. Павла Корчагина р-н Первомайский	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Киров
		Дата публикации	Mon Feb 21 2022
		Дата обновления	Mon Feb 21 2022
		Дата скачивания	Tue Feb 22 2022
		Снимок оригинального объявления	открыть

Арт. 17731008 Действующая автозаправочная станция со всей разрешительной документацией. 4 бензоколонки, капитальное офисно-бытовое помещение площадью 50 кв.м. Земельный участок: площадь 2 521 кв. м, в собственности, разрешенное использование – для использования автозаправочной станции.




avito.ru/vylgort/zemelnye_uchastki/uchastok_484sot._promnazznacheniya_2101956419**Участок 48,4 сот. (промышленные)****450 000 ₽**9 298 ₽ за сотку
или предложите свою ценуДебетовая карта от Газпромбанка
Подробнее

8 912 860-28-17

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов**Евгений**Частное лицо
На Авито с февраля 2016Экологический вклад — 9120 кг CO₂

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**Об участке**

Площадь: 48.4 сот.

avito.ru/vylgort/zemelnye_uchastki/uchastok_484sot._promnazznacheniya_2101956419**Расположение****450 000 ₽**9 298 ₽ за сотку
или предложите свою ценуДебетовая карта от Газпромбанка
Подробнее

8 912 860-28-17

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов**Евгений**Частное лицо
На Авито с февраля 2016Экологический вклад — 9120 кг CO₂

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**Описание**

ПРОДАЖА/ОБМЕН: Участок 48,4 сотки. Право аренды до мая 25 года с правом пролонгации. Для размещения промышленных объектов. Выльгорт, м. Захаровка. Электричество в 50 метрах. На участке стоит лес. Подъездные пути до участка. Развивающийся промышленный район. Рассмотрю варианты обмена на авто, недвижимость, или иное.

№ 2101956419, 1538 (+1)

avito.ru/syktvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_2.1_ga_promnaznacheniya_1820204759**Участок 2.1 га (промышленные)**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

16 июня в 15:04

12 000 000 ₽

57 143 ₽ за сотку

Дебетовая карта от Газпромбанка
[Подробнее](#)

8 912 500-92-93

[Написать сообщение](#)

Александр

Частное лицо

На Авито с марта 2013

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)№ 1820204759, [2092 \(+2\)](#)**Об участке**

Площадь: 210 сот.

avito.ru/syktvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_2.1_ga_promnaznacheniya_1820204759**Расположение**

Республика Коми, Сыктывкар, Октябрьский пр-т, 390/1

[Скрыть карту](#)**12 000 000 ₽**

57 143 ₽ за сотку

Дебетовая карта от Газпромбанка
[Подробнее](#)

8 912 500-92-93

[Написать сообщение](#)

Александр

Частное лицо

На Авито с марта 2013

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)№ 1820204759, [2692 \(+2\)](#)**Описание**

Продается земельный участок.

avito.ru/syktvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_2444366400**Участок 15 сот. (промышленные)****1 100 000 ₽**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

3 июня в 17:55

73 333 ₽ за сотку

Купить в рассрочку
Подробнее

8 912 171-03-62

[Написать сообщение](#)

• Онлайн

**Об участке**

Площадь: 15 сот.

Компания "КС Альфа"

Агентство

На Авито с декабря 2012



Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
Владимир

№ 2444366400, ☎ 448 (+4)

Компания "КС Альфа"

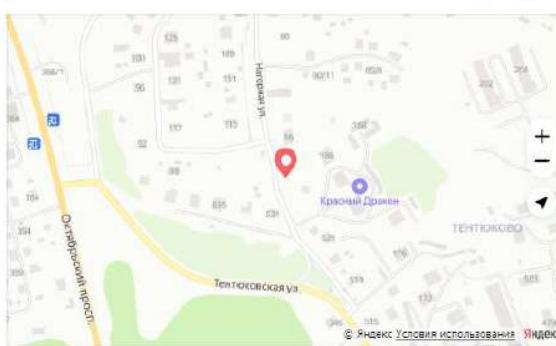
Компания «КС Альфа» 18 лет на рынке.
Можем предложить любую недвижимость.1-к. квартира, 40,7 м²

7/17 эт.

4 000 000 ₽

Расположение

Республика Коми, Сыктывкар, микрорайон Тентюково, Нагорная ул.

[Скрыть карту](#)**1 100 000 ₽**

73 333 ₽ за сотку

Купить в рассрочку
Подробнее

8 912 171-03-62

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Компания "КС Альфа"

Агентство

На Авито с декабря 2012



Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
Владимир

№ 2444366400, ☎ 448 (+4)

Компания "КС Альфа"

Описание

Арт. 25073940

Продам земельный участок в начале улицы Нагорная. Есть все коммуникации. Есть все разрешения и проект здания. Возможен перевод под ИЖС.

avito.ru/syktvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_72sot._promnazncheniya_2227017764**Участок 7,2 сот. (промышленные)**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

4 июня в 04:10

600 000 ₽

83 333 ₽ за сотку

Дебетовая карта от Газпромбанка
[Подробнее...](#)

8 912 170-47-91

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

**Об участке**

Площадь: 7.2 сот.

avito.ru/syktvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_72sot._promnazncheniya_2227017764**Расположение**

Республика Коми, Сыктывкар, местечко Дынос

[Скрыть карту ^](#)**600 000 ₽**

83 333 ₽ за сотку

Дебетовая карта от Газпромбанка
[Подробнее...](#)

8 912 170-47-91

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

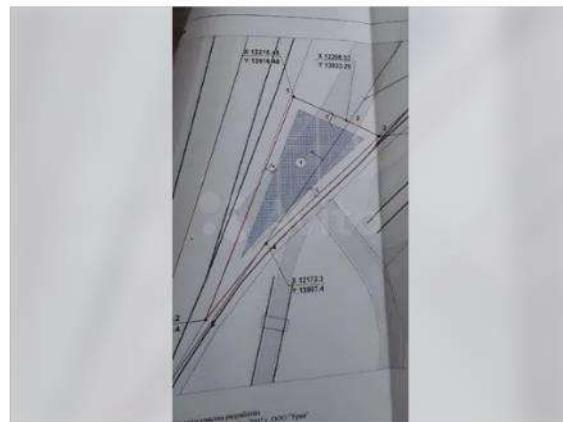
Описание

Предлагаем рассмотреть вариант покупки земельного участка коммерческого назначения. Категория земли - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания здания санатории, общая площадь 721 кв.м. Есть электрический стаб. Удобные подъездные пути, в близи от города (до центра 5 кв.м). Два собственника. Все документы в порядке и готовы к сделке. Отличная возможность инвестировать и зарабатывать. Просмотр в любое время. Звоните и записывайтесь на замер!!! Номер в базе: 6113814. Район: Дынос м..

№ 2227017764, ☎ 408 (+4)

avito.ru/syktvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._promnazncheniya_2031609146**Участок 9,4 сот. (промышленные)****700 000 ₽**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

29 мая в 10:57

74 468 ₽ за сотку
или предложите свою цену[Купить в рассрочку](#)
[Подробнее](#)

8 912 170-24-10

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часаЕвгения
Частное лицо
На Авито с февраля 201215 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

№ 2031609146, 1947 (+4)

**Об участке**

Площадь - 9.4 сот.

avito.ru/syktvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._promnazncheniya_2031609146**Расположение**

Республика Коми, Сыктывкар, Колхозная ул., 52А

[Скрыть карту ^](#)**700 000 ₽**74 468 ₽ за сотку
или предложите свою цену[Купить в рассрочку](#)
[Подробнее](#)

8 912 170-24-10

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часаЕвгения
Частное лицо
На Авито с февраля 201215 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)**Описание**Продам участок, вторая линия.
Кадастровый номер 11:05:0105026:619

№ 2031609146, 1947 (+4)

syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/221788621/ 26 июн, 17:41 268 просмотров, 1 за сегодня Платное

Коммерческая земля, 17,2 сот.

Коми респ., Сыктывкар, ул. Морозова На карте

[В избранное](#) [Сообщить о проблеме](#) [Следить за изменениями цены](#)



6 фото

17.2 сот. Площадь Земли промышленности Категория

Продам участок в развивающемся районе города, по адресу: ул. Морозова 46. Категория и виды разрешенного использования:
• Земли населенных пунктов
• Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
• Для проектирования и строительства объекта: "Офисный центр со встроенным гаражами на 10 легковых автомобилей"
Разрешение на строительство офисного здания имеется!
Возможно приобретение за счет кредитных средств. Обращайтесь! Приятного просмотра! Номер в базе: 3643846. Район: Юго-западный.

4 500 000 ₽ 261 629 ₽ за сот.

+7 963 021-62-42 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
• Этажи Этажи Сыктывкар Документы проверены

РИЕЛТОР Фетисов Сергей

РОБОТ-М Автомойки-робот под ключ. Компания ARDA arda-tech.ru Узнать больше

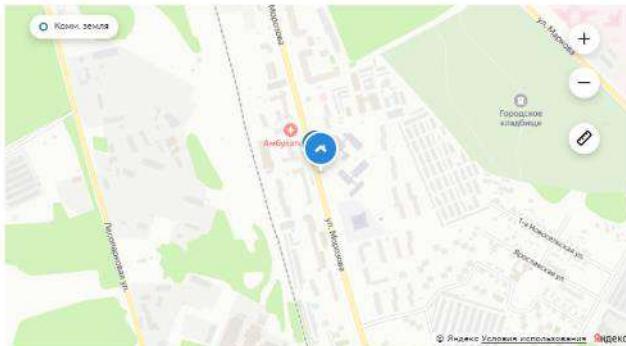
Поможем открыть бизнес на участке в Кирове zemla-pravo.ru Узнать больше

Оборудование для автомойки самообслуживания wbs-group.ru Узнать больше

syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/221788621/ Фотографии (6) Описание На карте Похожие объявления Коммерческая земля, 17,2 сот. В избранное

Коми респ., Сыктывкар, ул. Морозова

Положение рядом Инфраструктура Панорама



Индекс Яндекс Условия использования Индекс

РОБОТ-М Автомойки-робот под ключ. Компания ARDA arda-tech.ru Узнать больше

Поможем открыть бизнес на участке в Кирове zemla-pravo.ru Узнать больше

Оборудование для автомойки самообслуживания wbs-group.ru Узнать больше

syktykar.dian.ru/sale/commercial/265886996/
26 июн, 12:26 82 просмотра, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 81 сот.
Коми респ., Сыктывкар, Ухтинское ш., 25 На карте

+ В избранное

4 500 000 ₽

55 556 ₽ за сот.

+7 909 129-98-55

Покупателя, скажите, что нашли это объявление на ШИАЛ! И оставьте отзыв после покупки

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
КС Альфа**

Документы проверены

РИЭЛТОР
Сергей Малыгин

14 фото

81.0 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

Арт. 13420572
В Экке, рядом с объездной дорогой в районе радиоцентра. Продается разработанный под земельный участок, площадью 81 сот. Участок используется под открытую стоянку габаритной техники. Ровный, сделан дренаж, засыпано спец полотно под верхний слой грунта. Более 1.5млн.руб. вложено в обустройство. Имеется линия электропередач. Категория земли: земли населенных пунктов, под обслуживание коммерческого здания. К объекту идет асфальтовая дорога. На соседнем участке рядом расположены нежилые объекты. Чистая продажа. Документы в порядке. Продавец-Физлицо.

syktykar.dian.ru/sale/commercial/265886996/ фотографии (14) Описание На карте Пожаловаться

Коммерческая земля, 81 сот. В избранное

Реклама • 16+ Как зарабатывать на внебиржевом рынке акций? Вебинар. formulatraffic.ru Узнать больше

Реклама Блок-контейнеры от производителя VANDA. Звоните! spk-vanda.ru Узнать больше

Реклама Поможем открыть бизнес на участке в Кирове zemlya-pravo.ru Решаем любые земельные вопросы под ключ! Звоните! Узнать больше

syktykar.dian.ru/sale/commercial/265886996/
Фотографии (14) Описание На карте Пожаловаться

Коми респ., Сыктывкар, Ухтинское ш., 25

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Коми земля Ухтинское ш. Ухтинское ш. Ухтинское ш. Яндекс Установка использования Яндекс

Экспорт Печать Пожаловаться

Коммерческая земля, 81 сот. В избранное

Реклама • 16+ Как зарабатывать на внебиржевом рынке акций? Вебинар. formulatraffic.ru Узнать больше

Реклама Блок-контейнеры от производителя VANDA. Звоните! spk-vanda.ru Узнать больше

Реклама Поможем открыть бизнес на участке в Кирове zemlya-pravo.ru Решаем любые земельные вопросы под ключ! Звоните! Узнать больше

syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/275188983/

26 июл, 23:02 3 просмотра, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 14,87 сот.

Коми респ., Ухта, Железнодорожная ул. [На карте](#)

[В избранное](#) [Сообщение](#) [Печать](#)

400 000 ₽

26 900 ₽ за сот.

[Следить за изменением цены](#)

УСН

+7 908 719-79-04

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после покупки

[Написать сообщение](#)

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЭТАЖИ УХТА** [Документы проверены](#)

РИЕЛТОР
Наумова Рената Евгеньевна

РЕКЛАМА

ЗЕМЛЯ & ПРАВО [Поможем открыть бизнес на участке в Кирове](#)

Решаем любые земельные вопросы под ключ! Задавайте консультации!

[земля-право.ru](#) [Узнать больше](#)

ARDA [Автомойки-робот под ключ. Компания ARDA](#)

ОЧИЩАЕМСТЬ АБОРУДОВАННЫЙ от 7 мес.
ПРИВЕДЕТЬ В ПОРЯДОК ДОВОДЫ ИА ГОСТ

РОБОТ-МОЙКА [В 3 раза выше производительности](#)

ARDA [Автомойки-робот под ключ. Компания ARDA](#)

арда-тех.ru [Узнать больше](#)

РОБОТ-

14 фото

14.87 сот. **Земли промышленности**

Площадь: Категория

Продам земельный участок 14 сот. под склады, на промзоне, по улице железнодорожная. На участке есть здания под снос.
Звоните записывайтесь на просмотр данного объекта ТОРГ.
Номер в базе: 4216579. Район: Промзона.

syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/275188983/

Фотографии (14) Описание [На карте](#) Показать обявление

Коми респ., Ухта, Железнодорожная ул.

[Показать рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

Коммерческая земля, 14,87 сот. [В избранное](#)

РЕКЛАМА

ЗЕМЛЯ & ПРАВО [Поможем открыть бизнес на участке в Кирове](#)

Решаем любые земельные вопросы под ключ! Задавайте консультации!

[земля-право.ru](#) [Узнать больше](#)

ARDA [Автомойки-робот под ключ. Компания ARDA](#)

ОЧИЩАЕМСТЬ АБОРУДОВАННЫЙ от 7 мес.
ПРИВЕДЕТЬ В ПОРЯДОК ДОВОДЫ ИА ГОСТ

РОБОТ-МОЙКА [В 3 раза выше производительности](#)

ARDA [Автомойки-робот под ключ. Компания ARDA](#)

арда-тех.ru [Узнать больше](#)

РОБОТ-

Стань инвестором в IT компанию и получай от 36% в год. [formulafinancia.ru](#)

syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/272703156/ 27 июн. 01:40 8 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 11,43 сот.

Коми респ., Сыктывдинский район, Выльгорт муниципальное образование, Выльгорт село, ш. Сысольское. На карте

16 фото

11.43 сот. Земли промышленности Площадь Категория

Продам земельный участок в с.Выльгорт. Категория и виды разрешенного использования: земли населенных пунктов для стоянок автомобильного транспорта, для размещения открытой платной автостоянок. Участок отсыпан, ровный и сухой. Непосредственно находится вблизи автодороги, что гарантирует высокий трафик. Отличное место для организации автомастерской, шиномонтажа, магазина. Проведено межевание. Электричество 3 фазы 15 киловатт. Пробурена скважина глубиной 23 метра. Под септик сделано 2 колодца. Территория огорожена забором. Один взрослый собственник. Доп. описание: канализация - септик. Номер в базе: 7642730. Район: Выльгорт с..

2 300 000 ₽ 201 225 ₽ за сот.

+7 922 272-99-03

Показать, что мы это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после покупки

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ:
• этажи Этажи Сыктывкар
• Документы проверены

Реклама РИАТОР Емельяненков Владимир

Реклама Автомойки-робот под ключ. Компания ARDA arda-tech.ru Узнать больше

Реклама Купить франшизу готового бизнеса на Госзакупках! 390 000 ₽ -20% 400-600 ₽ # goszakupki.ru Узнать больше

Реклама Выгодные инвестиции в недвижимость. Доходность 15% invest.giz Активация Windows

syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/272703156/ Фотографии (16) Описание На карту Похожие объявления

Коммерческая земля, 11,43 сот. В избранные

Коми респ., Сыктывдинский район, Выльгорт муниципальное образование, Выльгорт село, ш. Сысольское

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Реклама Автомойки-робот под ключ. Компания ARDA arda-tech.ru Узнать больше

Реклама Купить франшизу готового бизнеса на Госзакупках! 390 000 ₽ -20% 400-600 ₽ # goszakupki.ru Узнать больше

Реклама Выгодные инвестиции в недвижимость. Доходность 15% invest.giz

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Раздел 1

полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 14.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Записи		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.01.2020	№ 99/2020/306980959			
Кадастровый номер:				11:08:2701001:433
Номер кадастрового квартала:		11:08:2701001		
Дата присвоения кадастрового номера:		02.07.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Республика Коми, р-н. Усть-Вымский, с. Кожутор, ул. Центральная, д. 22		
Площадь, м ² :		10,6		
Назначение:		Нежилое здание		
Наименование:		Автоталерачная станция		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1			
Материал наружных стен:		Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014			
Год завершения строительства:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	271612,57			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
				М.П.

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

На основании запроса от 14.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1;	Всего разделов: _____
14.01.2020	№ 99/2020/306980959		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		11:08:2701001:433	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		11:08:2701001:104	
Кадастровые номера помещений, машинно-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входит в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Наименование: Автозаправочная станция Сведения о назначении, количество этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	

Государственный регистратор	ФИФИС ЕГРН
Полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Вид объекта недвижимости
Кадастровый номер:			Всего разделов:
14.01.2020 № 99/2020/306980959			Всего листов выписки:
1. Правообладатель (правообладатели):		11:08:2701001:433	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Елохин Сергей Алексеевич		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.1. Собственность, № 11.08:2701001:433-11/205/2019-1 от 28.02.2019 не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требований:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правоопротяжения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			
полное наименование должности	ФИФС ЕГРН		
	подпись	инициалы, фамилия	
	MIL		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Записи

Лист №	Раздела	Вид объекта недвижимости	Всего листов раздела	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.01.2020	№ 99/2020/306980959		5		
Кадастровый номер:					

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



11-08-2701001-433

Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор	Полное наименование должности	ФГИС ЕГРН подпись	инициалы, фамилия М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание

Вид объекта недвижимости			
Лист № <u>Раздела 5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> :	Всего разделов:
Кадастровый номер:			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости			
Система координат: МСК-29 зона 3			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	681786.05	4412019.5	5
2	681779.9	4412019.57	6
3	681779.86	4412016.33	7
4	681786.02	4412016.27	
1	681786.05	4412019.5	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости			
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			
полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
	M.I.L.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание

Лист №	Раздела 5.1	вид объекта недвижимости
14.01.2020	№ 99/2020/206980959	Всего листов раздела 5.1 : _____
Кадастровый номер:		Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
		11:08:2701001:433
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		
Система координат: МСК-29 зона 3 Зона №		

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Государственный регистратор					7
Полное наименование должности		М.П.	ФИО ЕГРН	Инициалы, фамилия	
		подпись			

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист №	Раздела	1	Всего листов раздела	1:	Всего разделов:	_____	Всего листов выписки:	_____
14.01.2020	№	99/2020/306980974				11:08:2701001:104		

Кадастровый номер:

Номер кадастрового квартала:	11:08:2701001
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2002
Ранее присвоенный государственный учтный номер:	Иной номер: 11:08:27:01:96
Адрес:	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кокбутор
Площадь:	960 +/- 11 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	256905,6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФИФИС ЕГРН
Полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

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

Земельный участок

		(название недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
14012020 № 99/2020/306980974			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		11:08:2701001:104	

Категория земель:	Земли населенных пунктов	для строительства объекта "Автозаправочная станция в с. Колмодор Усть-Вымского района"
Виды разрешенного использования:		Пленкин Евгений Александрович № 11-11-35
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и общих природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, и/orной зоны:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
Полное наименование должности	подпись

М.П.

Инициалы, фамилия

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

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	[вид объекта недвижимости]	Всего разделов:	_____	Всего листов выписки:	_____				
14.01.2020	№ 99/2020/306980974										
Кадастровый номер:	11:08:2701001:104										
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют									
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования;		данные отсутствуют									
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;		данные отсутствуют									
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;		данные отсутствуют									
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков;		данные отсутствуют									
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"									
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.									
Получатель выписки:		Шашкина Виктория Вячеславовна									
Государственный регистратор		ФИФС ЕГРН		подпись		инициалы, фамилия					
полное наименование должности		М.П.									

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>14.01.2020</u>	Раздел № <u>99/2020/306980974</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	<u>_____</u> Всего разделов: _____
Кадастровый номер:			Всего листов выписки: _____
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Елохин Сергей Алексеевич	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 11:08:2701001:104-11/205/2019-7 от 28.02.2019	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопримития и сведения о налажии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (пересюда, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществленной государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
Полное наименование должности	подпись

М.П.

инициалы, фамилия

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

Земельный участок

(наименование)			
Лист №	Раздела	<u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :
14.01.2020	№	99/2020/306980974	Всего разделов:
Кадастровый номер:			Всего листов выписки:

План (чертеж, схема) земельного участка



11:08:2701001:104

Масштаб 1 : данные отсутствуют Установленные обозначения:

Государственный регистратор	ФИС ЕГРН
Полное наименование должности	подпись

М.П.

инициалы, фамилия

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

Земельный участок

			(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	3.2	Всего листов раздела	3.2 :
14.01.2020	№	99/2020/306980974	Всего разделов:	_____
Кадастровый номер:			Всего листов выписки:	_____

Кадастровый номер: 11:08:2701001:104

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-29 зона 3

Зона №₀

Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	данные отсутствуют	5
1	681797.57	4411995.42		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	681797.04	4412039.27		данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	681775.49	4412039.01		данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	681775.32	4411995.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
Полное наименование должности	подпись	имя, фамилия

М.П.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Княжпогостский муниципальный отдел Управления Росреестра по Республике Коми с местом работы в с.Айкино

Кому: Общество с ограниченной ответственностью "СЕВАШ".
Адрес: Кировская область, г. Киров, ул. Розы Люксембург, д. 47, кв. 11.

УВЕДОМЛЕНИЕ
о приостановлении государственной регистрации прав

21 февраля 2022г.

№ КУВД-001/2022-4911223/1

В соответствии с п. 37 ч. 1 ст. 26 (в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, установленных федеральными законами); Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 21 февраля 2022 г. осуществления действий по государственной регистрации прав в отношении земельного участка с кадастровым номером 11:08:2701001:104, расположенного по адресу: Коми Респ, р-н. Усть-Вымский, с. Кожмудор, документы на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 9 февраля 2022 г. № КУВД-001/2022-4911223 в связи с:Заявлено о государственной регистрации права собственности на вышеуказанные объекты недвижимого имущества.

На государственную регистрацию права собственности представлены документы: Определение Арбитражного суда Республики Коми по делу № А29-14164/2019 (3-80584/2020) от 03.11.2021, Определение Арбитражного суда Республики Коми по делу № А29-14164/2019 от 18.11.2021 .

В Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) имеются записи об ограничении прав объекта недвижимости-здания с кадастровым номером 11:08:2701001:433:

- 1). № 11:08:2701001:433-11/053/2021-7 от 18.11.2021 на основании постановления судебного пристава-исполнителя Касоян Евгений Вячеславовны ОСП по г. Сыктывкару № 2 УФССП по Республике Коми о запрете на совершение действий по регистрации № 129072/20/11025-ИП;
- 2). № 11:08:2701001:433-11/061/2020-6 от 28.10.2020 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Лимоновой Оксаны Анатольевны Межрайонного ОСП по ИОВИП Управления Федеральной службы судебных приставов России по Республике Коми № 56750/20/11022-ИП;
- 3). № 11:08:2701001:433-11/053/2020-4 от 07.04.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми о принятии обеспечительных мер № А29-14164/2019 от 10.03.2020;
- 4). № 11:08:2701001:433-11/060/2020-5 от 24.09.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу № А29-14164/2019 (3-80584/2020) от 17.09.2020;
- 5). № 11:08:2701001:433-11/205/2020-3 от 24.03.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу № А29-14164/2019 от 20.11.2019;
а также записи об ограничении прав объекта недвижимости- земельного участка с кадастровым номером 11:08:2701001:104:
 - 1). 11:08:2701001:104-11/053/2021-12 от 18.11.2021 на основании постановления судебного пристава-исполнителя Касоян Евгений Вячеславовны ОСП по г. Сыктывкару № 2 УФССП по Республике Коми о запрете на совершение действий по регистрации № 129072/20/11025-ИП;
 - 2). 11:08:2701001:104-11/061/2020-11 от 28.10.2020 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Лимоновой Оксаны Анатольевны Межрайонного ОСП по ИОВИП Управления Федеральной службы судебных приставов России по Республике Коми № 56750/20/11022-ИП;
 - 3). 11:08:2701001:104-11/060/2020-10 от 24.09.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу № А29-14164/2019 (3-80584/2020) от 17.09.2020;
 - 4) 11:08:2701001:104-11/053/2020-9 от 07.04.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми о принятии обеспечительных мер № А29-14164/2019 от 10.03.2020;

✓ 5) 11:08:2701001:104-11/205/2020-8 от 24.03.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу № А29-14164/2019 от 20.11.2019.

Таким образом, не представляется возможным произвести государственную регистрацию права собственности на вышеуказанные объекты недвижимого имущества до решения вопроса о снятии запрета проведения регистрационных действий.

В целях устранения причин приостановления государственной регистрации Вы вправе самостоятельно представить постановления судебных приставов-исполнителей, а также решений Арбитражного суда Республики Коми, о снятии запретов на проведение регистрации.

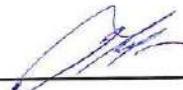
Осуществление действий по государственной регистрации прав приостанавливается до наступления одного из случаев, установленных ст. 26 Закона о регистрации. Приостановление осуществления государственной регистрации прав (ограничения прав) либо государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (ограничения прав) в отношении документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, может быть обжаловано заинтересованным лицом в суде (часть 12 статьи 29 Закона).

Вы (стороны сделки, правообладатель) вправе представить заявление о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на срок не более чем шесть месяцев однократно (часть 1 статьи 30 Закона), а также заявление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (часть 1 статьи 31 Закона).

Киросова Надежда Владимировна

(Ф.И.О. должностного лица)

(Ф.И.О. исполнителя)



(подпись должностного лица)

88213420385

(контактный телефон исполнителя)

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Княжпогостский муниципальный отдел Управления Росреестра по Республике Коми с местом работы в с.Айкино

Кому: Норин Павел Владимирович.
Адрес: Кировская область, г. Киров, ул. Розы Люксембург, д. 47, кв. 11.

УВЕДОМЛЕНИЕ
о приостановлении государственной регистрации прав

21 февраля 2022г.

№ КУВД-001/2022-4911223/2

В соответствии с п. 37 ч. 1 ст. 26 (в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, установленных федеральными законами); Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 21 февраля 2022 г. осуществления действий по государственной регистрации прав в отношении земельного участка с кадастровым номером 11:08:2701001:104, расположенного по адресу: Коми Респ, р-н. Усть-Вымский, с. Кожмудор, документы на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 9 февраля 2022 г. № КУВД-001/2022-4911223 в связи с:Заявлено о государственной регистрации права собственности на вышеуказанные объекты недвижимого имущества.

На государственную регистрацию права собственности представлены документы: Определение Арбитражного суда Республики Коми по делу № А29-14164/2019 (3-80584/2020) от 03.11.2021, Определение Арбитражного суда Республики Коми по делу №А29-14164/2019 от 18.11.2021 .

В Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) имеются записи об ограничении прав объекта недвижимости-здания с кадастровым номером 11:08:2701001:433:

1). № 11:08:2701001:433-11/053/2021-7 от 18.11.2021 на основании постановления судебного пристава-исполнителя Касоян Евгений Вячеславовны ОСП по г. Сыктывкару № 2 УФССП по Республике Коми о запрете на совершение действий по регистрации № 129072/20/11025-ИП;

2).№ 11:08:2701001:433-11/061/2020-6 от 28.10.2020 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Лимоновой Оксаны Анатольевны Межрайонного ОСП по ИОВИП Управления Федеральной службы судебных приставов России по Республике Коми № 56750/20/11022-ИП.

3). № 11:08:2701001:433-11/053/2020-4 от 07.04.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми о принятии обеспечительных мер № А29-14164/2019 от 10.03.2020;

4).№ 11:08:2701001:433-11/060/2020-5 от 24.09.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу № А29-14164/2019 (3-80584/2020) от 17.09.2020;

5).№ 11:08:2701001:433-11/205/2020-3 от 24.03.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу № А29-14164/2019 от 20.11.2019;

а также записи об ограничении прав объекта недвижимости- земельного участка с кадастровым номером 11:08:2701001:104:

1). 11:08:2701001:104-11/053/2021-12 от 18.11.2021 на основании постановления судебного пристава-исполнителя Касоян Евгений Вячеславовны ОСП по г. Сыктывкару № 2 УФССП по Республике Коми о запрете на совершение действий по регистрации № 129072/20/11025-ИП;

2). 11:08:2701001:104-11/061/2020-11 от 28.10.2020 на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Лимоновой Оксаны Анатольевны Межрайонного ОСП по ИОВИП Управления Федеральной службы судебных приставов России по Республике Коми № 56750/20/11022-ИП;

3). 11:08:2701001:104-11/060/2020-10 от 24.09.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу № А29-14164/2019 (3-80584/2020) от 17.09.2020;

4) 11:08:2701001:104-11/053/2020-9 от 07.04.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми о принятии обеспечительных мер № А29-14164/2019 от 10.03.2020;

5) 11:08:2701001:104-11/205/2020-8 от 24.03.2020 на основании Определения Арбитражного суда Республики Коми по делу № А29-14164/2019 от 20.11.2019.

Таким образом, не представляется возможным произвести государственную регистрацию права собственности на вышеуказанные объекты недвижимого имущества до решения вопроса о снятии запрета проведения регистрационных действий.

В целях устранения причин приостановления государственной регистрации Вы вправе самостоятельно представить постановления судебных приставов-исполнителей, а также решений Арбитражного суда Республики Коми, о снятии запретов на проведение регистрации.

Осуществление действий по государственной регистрации прав приостанавливается до наступления одного из случаев, установленных ст. 26 Закона о регистрации Приостановление осуществления государственной регистрации прав (ограничения прав) либо государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (ограничения прав) в отношении документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, может быть обжаловано заинтересованным лицом в суде (часть 12 статьи 29 Закона).

Вы (стороны сделки, правообладатель) вправе представить заявление о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на срок не более чем шесть месяцев однократно (часть 1 статьи 30 Закона), а также заявление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (часть 1 статьи 31 Закона).

Киросова Надежда Владимировна

(Ф.И.О. должностного лица)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись должностного лица)

88213420385

(контактный телефон исполнителя)

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21160B4004657

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки» Адрес места нахождения на основании Устава: 610000, г. Киров, ул. Спасская, д.43 к.2 офис 20	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 5000 руб. 00 коп. (пять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (% от страховой суммы)	0,1%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «09» октября 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «05» октября 2021 г. по «04» октября 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.	
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

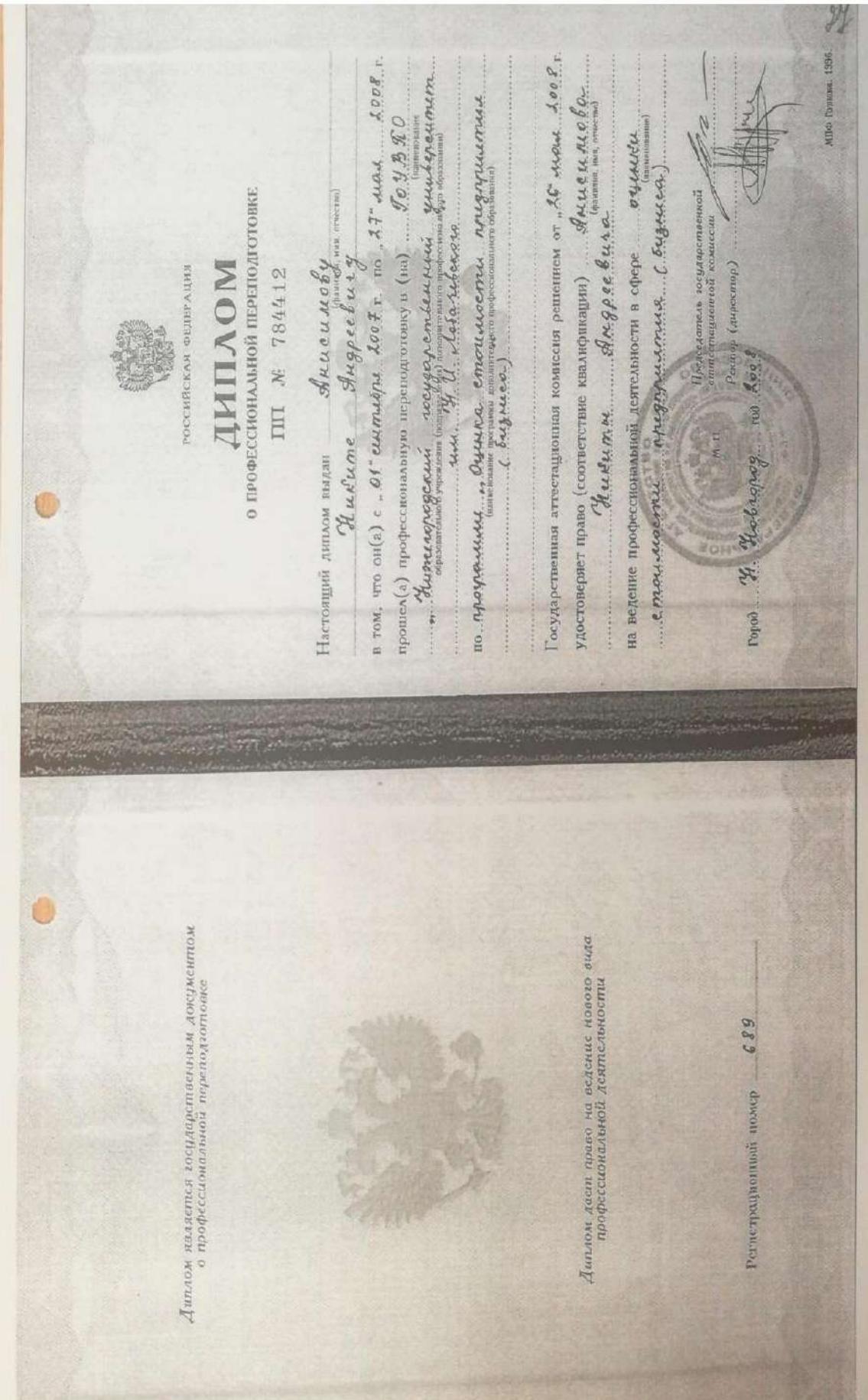
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Кировский филиал: г. Киров, ул. Пятницкая, д. 23**От имени Страховщика:**
/А. И. Харин/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Киров

Дата выдачи «05» октября 2021 г.







ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 004712 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 004712 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**1.1. Анисимов Никита Андреевич**

Паспортные данные: Сер. 2220 №064532 выдан ГУ МВД России по Нижегородской области (код подразделения - 520-006) 09.10.2019

Адрес регистрации: 603162, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Академика Сахарова, д. 111, кв./оф. 113

2. СОСТРАХОВЩИКИ:**2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2.**

Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.

Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

- 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
- 3.2. Объектом страхования также являются не противоречие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком I расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

- 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

**5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

- 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотртом настоящим Договором.
- 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:**

- 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

**7. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

- 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8.1 Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

- 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
- 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:


Анисимов Никита Андреевич

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №8244432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452-21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032966-1

« 25 » февраля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Анисимову Никите Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » февраля 20 22 г. № 240

Директор

А. С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » февраля 20 25 г.



Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
147 (сто сорок семь)
страниц()
"01 июля 2022 г."

Н.А. Анисимов

