

ОТЧЕТ

№04/2025

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости – земельного участка, кадастровый номер 16:07:220001:42 площадью 1103 кв.м., с улучшением в виде сооружения Моноблочная АГЗС сжиженным газом, кадастровый номер 16:07:220001:79, площадью 89,9 кв.м., принадлежащих на праве собственности ООО «Альгазтранс»

ЗАКАЗЧИК: ООО «Альгазтранс»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Частнопрактикующий оценщик Рыжков Анатолий Владимирович.

Дата определения стоимости: 19 сентября 2025 г.

Дата составления отчёта: 25 сентября 2025 г.

г. Екатеринбург

2025г.

620007, г. Екатеринбург
ул. Латвийская, 17-57
моб. +7-922-60-266-89
E-mail: ryzhkov@k66.ru

25 сентября 2025 года
г. Екатеринбург

Частнопрактикующий оценщик
Рыжков Анатолий Владимирович

Конкурсному управляющему
ООО «Альгазтранс»
Британову М. Г.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ

к Отчёту об оценке № 04/2025 от 25 сентября 2025 года

В соответствии с Договором № ОУ 03/25 от 19.09.2025 г. на оказание услуг по оценке, Частнопрактикующий оценщик Рыжков А.В. принял на себя обязательства по определению рыночной стоимости объектов недвижимости – земельного участка, кадастровый номер 16:07:220001:42 площадью 1103 кв.м., с улучшением в виде сооружения Моноблочная АГЗС сжиженным газом, кадастровый номер 16:07:220001:79, площадью 89,9 кв.м., принадлежащих на праве собственности ООО «Альгазтранс».

Оценка проведена по состоянию на 19 сентября 2025 года

Задача оценки – Определение рыночной стоимости объектов оценки.

Оценка произведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки: ФСО I, II, III, IV, V, VI утверждёнными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО № 7 утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только единым документом, с учётом всех принятых в Отчёте допущений и ограничений.

Проведённые исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Стоимость объектов оценки – недвижимости – земельного участка, кадастровый номер 16:07:220001:42 площадью 1103 кв.м., с улучшением в виде сооружения Моноблочная АГЗС сжиженным газом, кадастровый номер 16:07:220001:79, площадью 89,9 кв.м., принадлежащих на праве собственности ООО «Альгазтранс», на дату оценки с учётом округления составляет без учёта НДС¹:

4 999 000,0

Четыре миллиона девятьсот девяносто девять тысяч рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. итого
1	Земельный участок (адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение; кадастровый номер 16:07:220001:42), Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, размещение автогазозаправочной станции, Площадь 1103 кв.м.	1 977 000
2	Сооружение Моноблочная АГЗС сжиженным газом (адрес: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район,	3 022 000

¹ В соответствии с подп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) НДС не облагаются.

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. итого
	Кузайкинское сельское поселение; кадастровый номер: 16:07:220001:79), Площадь 89,9	

Данная оценка отражает стоимость Объектов оценки по состоянию на 19 сентября 2025 года. Изменение состояния рынка после даты оценки, может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении последующей сделки с Объектами оценки.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчёте, основаны на информации, полученной в ходе деловых встреч с Заказчиком и исследований рынка, обоснованных расчётах, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Оценщик полагается на достоверность предоставленной информации. Источники информации и методика расчётов и заключений приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта.

Итоговое заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчёте об оценке, относится к Объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объектов оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчёте об оценке.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по Отчёту об оценке или необходимости в дополнительной информации, готов ответить на все Ваши вопросы.

Благодарю Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Частнопрактикующий Оценщик

А.В. Рыжков

Оглавление

1.	Основные факты и выводы.....	5
1.1	Дата составления и порядковый номер отчёта.....	5
1.2	Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	5
1.3	Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	5
1.4	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ...	5
1.5	Итоговая величина стоимости объектов оценки	6
2.	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	6
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке	8
3.1	Сведения о Заказчике	8
3.2	Сведения об Оценщике, подписавшем отчёт об оценке	9
3.3	Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объектов оценки	9
3.4	Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
4	Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	10
4.1	Общие допущения	10
4.2	Специальные допущения	12
4.3	Ограничения оценки	12
5	Применяемые стандарты оценки	12
6	Описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	13
6.1	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	13
1.	Характеристика месторасположения	13
6.2	Сведения об имущественных правах, связанных с объектами оценки.....	16
6.3	Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	16
6.4	Сведения об износе и устареваниях объектов оценки	16
7	Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	20
8	Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	22
8.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	22
8.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	24
8.3	Сроки экспозиции объектов на рынке.....	27
8.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами оценки из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактических, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.....	28
8.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых транспортных средств	30
9	Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	30
10	Определение стоимости объектов оценки.....	36
10.1	Определение стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода.....	36
11	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведённых расчётов по различным подходам	57
12	. Заключение об итоговой величине стоимости.....	57
13	. Декларация качества оценки	59
14	. Основные понятия и термины	60
15	Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения.....	62
16	. Приложения	63

1. Основные факты и выводы**1.1 Дата составления и порядковый номер отчёта**

Отчёт № 04/2025 от 25.09.2025 года

1.2 Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Договор ОУ 03/25 от 19.09.2025 г. между ЧПО Рыжков А.В. и ООО «Альгазтранс».

1.3 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1.1

№	Наименование	Год постройки/ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость на 19.09.2025 г.
1	Земельный участок (адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение; кадастровый номер 16:07:220001:42), Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, размещение автогазозаправочной станции, Площадь 1103 кв.м.		Нет данных
2	Сооружение Моноблочная АГЗС сжиженным газом (адрес: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение; кадастровый номер: 16:07:220001:79), Площадь 89,9 кв.м.	2001	Нет данных

1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости:

Таблица 1.2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование подходов к оценке		
		Доходный, руб.	Затратный, руб.	Сравнительный, руб.
1	Земельный участок (адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение; кадастровый номер 16:07:220001:42), Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, размещение автогазозаправочной станции, Площадь 1103 кв.м.	Не применялся	Не применялся	1 977 000
2	Сооружение Моноблочная АГЗС сжиженным газом (адрес: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение; кадастровый номер: 16:07:220001:79), Площадь 89,9 кв.м.	Не применялся	3 022 000	Не применялся

1.5 Итоговая величина стоимости объектов оценки

Таблица 1.3

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. итого
1	Земельный участок (адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение; кадастровый номер 16:07:220001:42), Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, размещение автогазозаправочной станции, Площадь 1103 кв.м.	1 977 000
2	Сооружение Моноблочная АГЗС сжиженным газом (адрес: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение; кадастровый номер: 16:07:220001:79), Площадь 89,9 кв.м.	3 022 000

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 2.1

Наименование реквизита Задания на оценку	Характеристика
Объекты оценки, включая права на объекты оценки (пп. 1 п. 3 ФСО IV)	- Земельный участок (адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение; кадастровый номер 16:07:220001:42), Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, размещение автогазозаправочной станции, Площадь 1103 кв.м. - Сооружение Моноблочная АГЗС сжиженным газом (адрес: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение; кадастровый номер: 16:07:220001:79), Площадь 89,9 кв.м.
Характеристика объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-25771148 от 04.02.2025 г. 2 Инвентаризационная опись основных средств №1 от 11.09.2025 г.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО 7 п. 8)	Совпадает с объектами оценки
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Нет данных
Информация об ограничениях (обременениях) прав объектов оценки	Запрещение регистрации
Информация о правах, учитываемых при оценке объектов оценки	Право собственности без ограничений (обременений)
Цель Оценки	Определение рыночной стоимости, в соответствии со статьёй 130 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "О несостоятельности (банкротстве)"

Наименование реквизита Задания на оценку	Характеристика
	Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в качестве официального документа для установления начальной цены продажи имущества должника с открытых торгов в ходе процедуры конкурсного производства.
Вид стоимости	Рыночная стоимость (В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29. 07. 1998 г. № 135 – ФЗ)
Предпосылки стоимости	• предполагается сделка с объектами оценки • участники сделки не являются конкретными (идентифицированными) лицами • Дата оценки – 19 сентября 2025 года • предполагаемым использованием объектов может быть наиболее эффективное использование • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
Использование результатов оценки (задачи оценки) и связанные с этим ограничения	Результаты оценки имеют силу только в том случае, когда Отчёт используется исключительно для реализации указанных задач. Распространение (передача копии или оригинала) Отчёта об оценке без согласия Исполнителя запрещено, за исключением целей предусмотренных Техническим заданием на оценку. Публикация Отчёта об оценке в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не запрещена.
Балансовая (остаточная) стоимость объектов на дату оценки, руб.	Данные отсутствуют
Дата оценки	19 сентября 2025 года
Период проведения оценки	19.09-25.09.2025 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	Отчёт об оценке объектов оценки будет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями: <i>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки:</i> - выводы о правах на оцениваемое имущество должны делаться на основании предоставленных документов на объект оценки в предположении их достоверности или с допущением существования прав на объекты оценки (при отсутствии документов по объективным причинам); - специальная техническая экспертиза и инвентаризация объектов оценки не проводится; - все прогнозы, сделанные в отчёте, должны базироваться на текущей рыночной ситуации; допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объектов оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями; - в отчёте должны быть использованы достоверные источники информации. - все преимущества, существующие у собственника в отношении объектов оценки и условий владения и пользования объектами оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объекты оценки иному лицу; - Оценщик не несёт ответственности за оценку скрытых дефектов объектов оценки, которые нельзя обнаружить путём ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов. Оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объектов оценки, которые могут быть заведомо известны ему и которые также нельзя обнаружить путём ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов. - Рыночная стоимость объектов оценки определяется, исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений и ограничений в пользовании указанным нежилым помещением.
Форма отчёта об оценке	Бумажная и электронная форма в формате PDF, подписанная ЭЦП, в количестве 1 (Один) экземпляр.
Оценка проводится в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в	• Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Наименование реквизита Задания на оценку	Характеристика
РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, а также следующих федеральных стандартов оценки (стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки)	• Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Отчёт об оценке (ФСО VI)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
Форма представления итоговой стоимости (число или интервал), валюта итоговой стоимости, указание на применение или неприменение математического округления	В отчёте об оценке указывается точная величина определяемой стоимости без указания возможных диапазонов, в рублях Российской Федерации, с применением правил математического округления.
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговая стоимость, определённая в виде конкретного числа	Не требуется
Степень детализации раскрытия информации и документов	В отчёте об оценке приводятся только те документы, которые необходимы для идентификации объектов оценки и проведения исследования, с учётом специфики объектов оценки. Информация подтверждена следующим способом: путём заверения заказчиком копий документов и материалов. Информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.
Необходимость дополнительных исследований и определения расчётных величин	Не требуется

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке

3.1 Сведения о Заказчике

Таблица 3.1

Организационно-правовая форма и полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Альгазтранс" (ООО «Альгазтранс»)
Место нахождения	423458, Республика Татарстан, Альметьевский район, город Альметьевск, Объездной тракт, д. 34
ОГРН:	1031608008410
ИНН/КПП:	1644028208/ 164401001

3.2 Сведения об Оценщике, подписавшем отчёт об оценке

Таблица 3.2

Фамилия, имя, отчество:	Рыжков Анатолий Владимирович
Юридический адрес и банковские реквизиты Исполнителя	Частнопрактикующий оценщик Рыжков Анатолий Владимирович (Уведомление налогового органа №573895592 от 02.10.2020г.). Адрес регистрации: 620007, г. Екатеринбург, ул. Латвийская, 17-57. Тел. +7-922-60-266-89. ИНН 666200316007, дата постановки на учёт в качестве оценщика, занимающегося частной практикой 30.07.2020г. СНИЛС 017-460-015-17. Паспорт РФ: серия 6520 №149870, выдан ГУ МВД по Свердловской области. Дата выдачи 30.09.2020 г. г. Екатеринбург
Дополнительные сведения в отношении Оценщика	- номер контактного телефона: +79226026689; - почтовый адрес: 620007, г. Екатеринбург, ул. Латвийская, 17-57; - адрес электронной почты: ryzhkov@k66.ru.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Номер по реестру 496.66. 125167, г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, дом 6А, офис 515, (495) 797-55-96
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 724137, выдан Высшей школой приватизации и предпринимательства; г. Москва 2004 г. Удостоверение о повышении квалификации 772403959802, регистрационный номер 0832, дата выдачи 20.12.2016г., выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 045786-1 от 22.11.2024 г. «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 045801-2 от 22.11.2024 г. «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис страхования профессиональной ответственности оценщика: №ПОО-4000423083 от 28.01.2025 г. ООО «Зетта Страхование». Срок действия договора страхования: с 30.01.2025г. по 29.01.2026г. Страховая сумма: 5000000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	Стаж оценочной деятельности с 2004 года
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

3.3 Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объектов оценки

К проведению оценки и подготовке отчёта об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

3.4 Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим сообщаем, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.
- Оценщик не имеет имущественный интерес в объектах оценки, и не состоит с должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика в близком родстве или свойстве.

- В отношении объектов оценки, оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Оценщик не допускает вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объектов оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объектов оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.

На основании выше изложенного утверждаем, что требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдаются. Оценка объектов оценки может проводиться оценщиком, поскольку он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

4 Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

4.1 Общие допущения

- Настоящий Отчёт подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в последующих редакциях), Федеральных стандартов оценки, Стандартов и Правил оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», утверждённые Решением Правления партнёрства, протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08 (в действующей редакции на дату составления отчёта).
- Настоящий Отчёт достоверен в полном объёме и лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведённый анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.
- Выдержки из Отчёта (или сам Отчёт) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчёт.
- Ни весь Отчёт, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об Оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.
- Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от их имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчёт, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без их письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик также сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчётность, относящуюся к вопросу управления объектами оценки. Ответственность за эту отчётность, относящуюся к исследованному объекту оценки, несёт его Собственник.

- Сделать заключение по предоставленным документам о соответствии объектов оценки санитарным и экологическим нормам не представляется возможным. Оценщик не несёт ответственность за выявление нарушений санитарных и экологических норм.

- Оценка проводилась с соблюдением условий, что объекты оценки свободны от каких-либо дополнительных обременений, за исключением указанных в предоставленных документах.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчёту и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

- Согласно положению настоящего Отчёта, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

- Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменение социальных, экономических, политических и прочих условий, которые могут повлиять на стоимость.

- В соответствии с пунктом 14 ФСО II:

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Кроме того, установленная в настоящем отчёте рыночная стоимость объектов оценки является наиболее вероятной ценой, по которой данный объект может быть реализован на дату оценки, вне зависимости того, является ли его собственник плательщиком НДС и иных видов налогов. Оценщик не производит выделение налога на добавленную стоимость либо отдельный учёт данного налога в ценовых показателях, использованных для проведения расчётов рыночной стоимости. Оценка проводится при допущении, что стоимость включает все виды налогов.

- Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Оценщику надёжной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения её полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчёте данные, снабжённые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки, но не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчёте.

- Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание пакета прав на объекты оценки.

- При оценке выводы делались на основании допущения, что Собственник управляет объектами оценки исходя из своих наилучших интересов.

- Оценщик не проводил техническую экспертизу объектов оценки и исходил из предположения, что объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на стоимость (кроме указанных в настоящем Отчёте).

- Информация, содержащаяся в Отчёте об оценке, касающаяся объектов оценки, в том числе имущественные права на объекты оценки, количественные и качественные характеристики, данные анализа рынка, к которому относятся объекты оценки, указана и достоверна только на дату оценки. Последующие изменения, касающиеся самих объектов оценки и рынка, к которому они относятся, в соответствии с законодательством РФ об

Отчёт об оценке № 04/2025 от 25 сентября 2025 года

оценочной деятельности не должны учитываться в данном Отчёте несмотря на дату его составления.

- Заказчик не может отказать в принятии Отчёта об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

1. Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

2. Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объёма текста) не умаляет достоверность как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;

- В итоговых заключениях о рыночной стоимости объектов, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, которые были в дальнейшем округлены. Поэтому при пересчёте итоговых значений по точным данным без округления результаты могут несколько не совпасть с результатами, указанными в Отчёте.

- В рамках данного отчёта расчёты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2016 и могут незначительно отличаться при пересчёте на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.

4.2 Специальные допущения

Специальные допущения - это допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

Специальное допущение должно быть реализуемо с учётом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражён в формулировке объекта оценки.

4.3 Ограничения оценки

В настоящей оценке ограничения отсутствуют.

5 Применяемые стандарты оценки

В соответствии со статьёй 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утверждённых саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Отчёт об оценке (ФСО VI)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611.

Стандарты оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

• Стандарты и Правила оценочной деятельности, утверждённые Ассоциацией Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», утверждённые Решением Правления партнёрства, протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08 (в действующей редакции на дату составления отчёта).

6 Описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

6.1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6.1

Идентификационные характеристики объектов недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на 19.09.2025 г.	Характеристики объекта
1	Земельный участок (адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение; кадастровый номер 16:07:220001:42), Площадь 1103 кв.м.	н/д	Категория земель Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: размещение автогазозаправочной станции
2	Сооружение Моноблочная АГЗС сжиженным газом (адрес: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение; кадастровый номер: 16:07:220001:79), Площадь 89,9 кв.м.	н/д	Год постройки-2001, строительные характеристики: стены кирпичные, перегородки кирпичные, фундамент каменно-ленточный, перекрытия ж/бетонные плиты

1. Характеристика месторасположения

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение. Фрагменты карты с указанием района расположения и местоположения объекта оценки приведены ниже (Рис. 6.1, Рис. 6.2, Рис. 6.3):

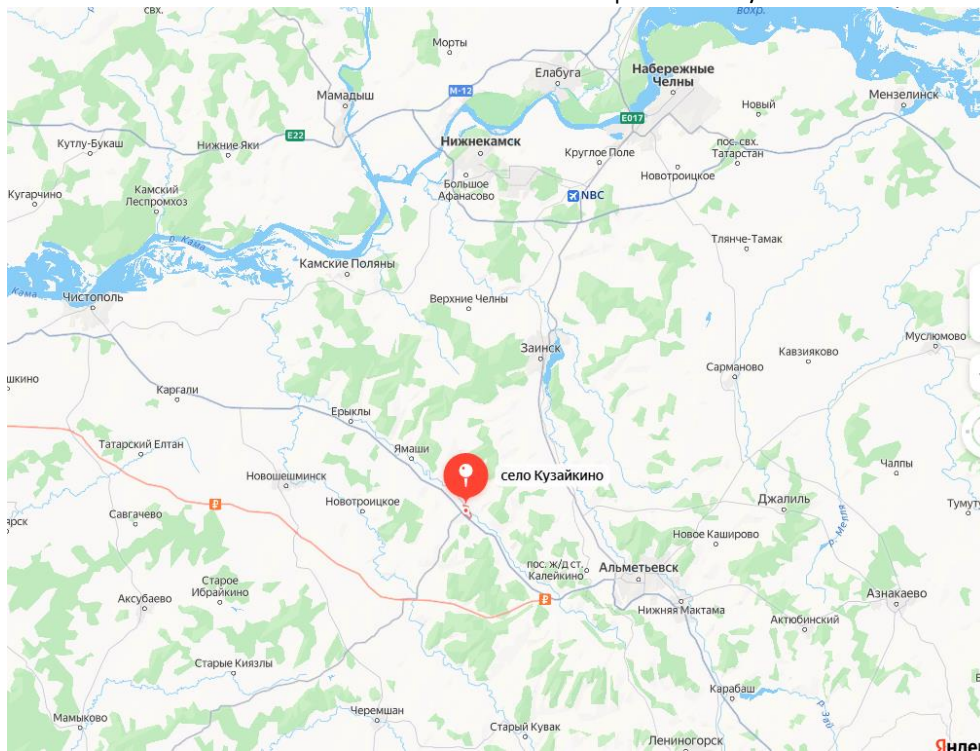


Рис. 6.1 Географическое расположение поселения Кузайкино²

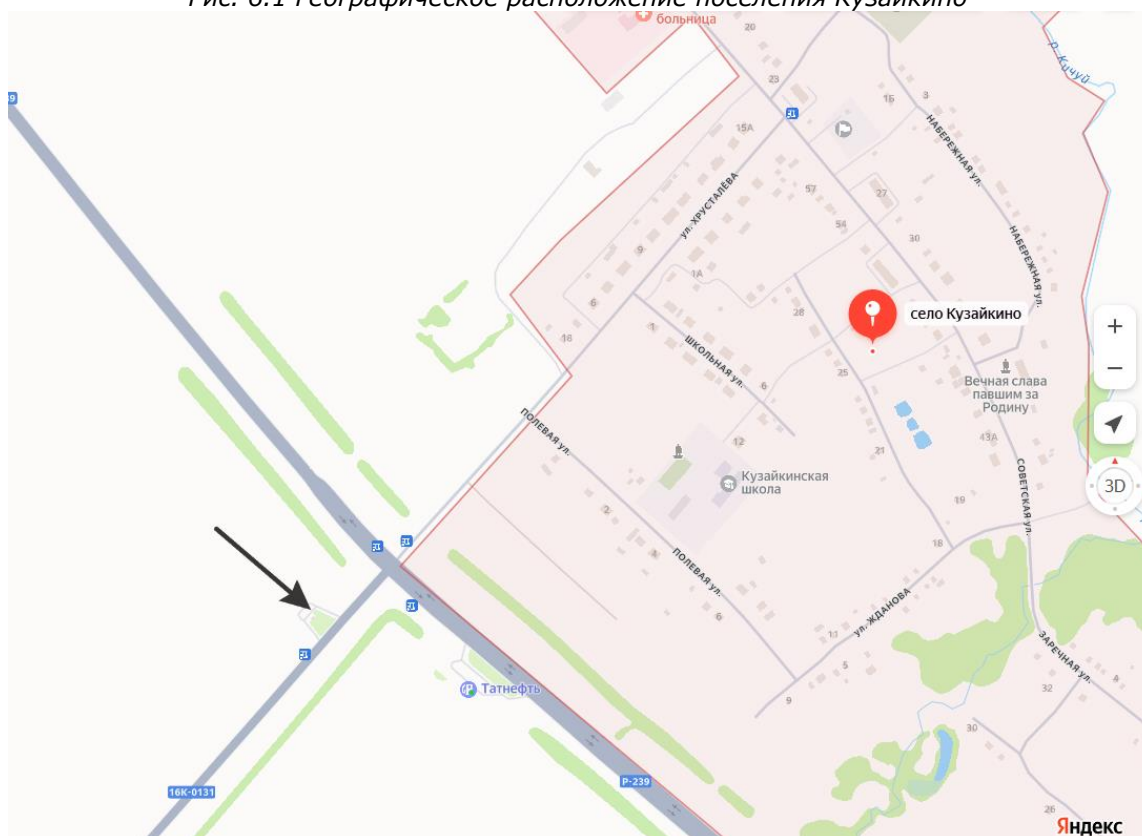


Рис. 6.2 Район расположения объектов оценки³

Расположение земельного участка на кадастровой карте представлено ниже

² Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

³ Источник информации - <https://www.google.ru/maps/>

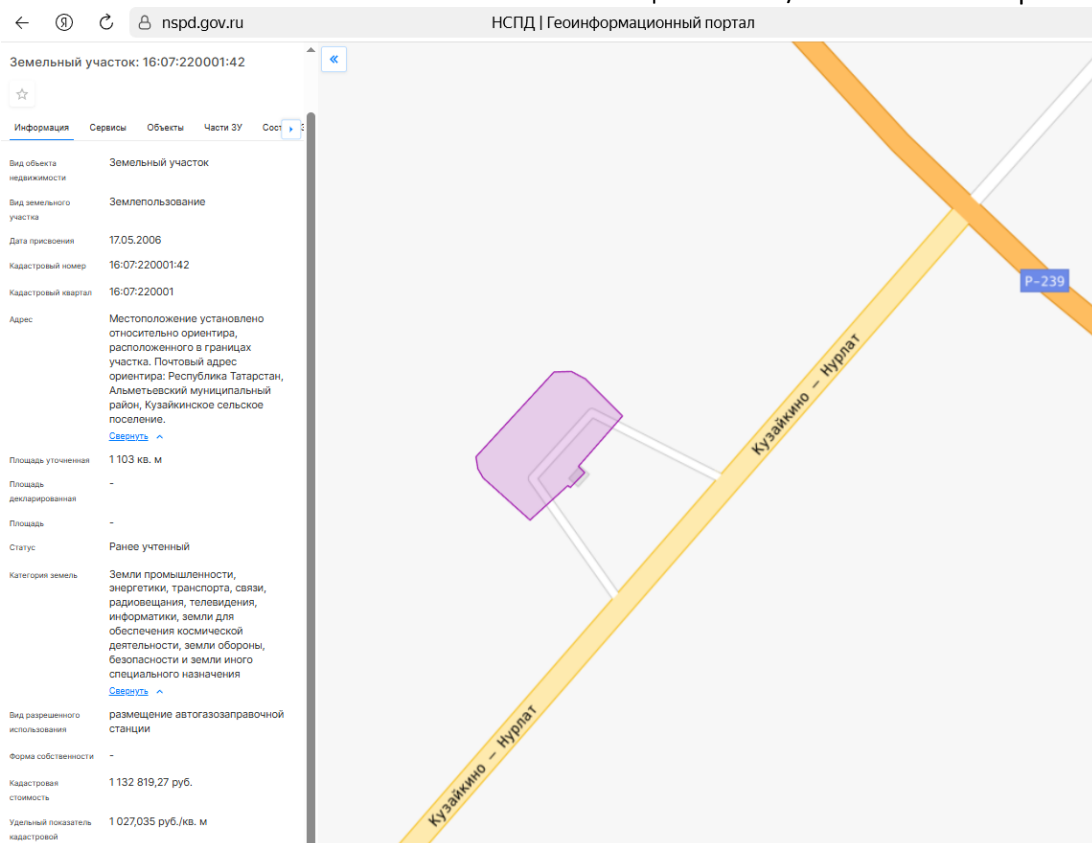


Рис. 6.3 Расположение объекта с кадастровым номером 16:07:220001:42

Краткое описание Альметьевского муниципального района⁴

Альметьевский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Находится на юго-востоке региона. Административный центр — город Альметьевск. Население — 213 235 чел. (2021).

Альметьевский район расположен на юго-востоке Татарстана. Граничит на севере с Сармановским, Заинским и Нижнекамским, на западе с Новошешминским и Черемшанским, на юге с Лениногорским и Бугульминским, на востоке с Азнакаевским районами. Общая площадь составляет 2542,93 км². В состав района входят 99 населённых пункта. Главный административный центр — город Альметьевск, который является самостоятельным муниципальным образованием.

Район находится на северо-западе Бугульминского плато. Средняя высота местности здесь составляет 200—300 метров. Протекают реки Кичуй, Степной Зай и Урсалбаш с их притоками. В регионе имеются запасы нефти, каменного угля и других полезных ископаемых. Климат умеренно-континентальный с прохладным летом и холодной зимой.

Кузайкинское сельское поселение — муниципальное образование в Альметьевском районе Татарстана Российской Федерации.

Административный центр — село Кузайкино.

Характеристика локального расположения объектов оценки

Краткая характеристика локального местоположения объектов оценки приведена ниже.

Таблица 6.2

Краткая характеристика локального местоположения объекта оценки*

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Адрес объектов оценки	Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение	
Местоположение внутри района	За границей населённого пункта	
Степень застройки (субъективная оценка)	Более 75%	-
	25 - 75%	-

⁴ Источник информации: Википедия. Свободная энциклопедия - <https://ru.wikipedia.org/>

Показатель	Описание или характеристика показателя	
	Менее 25%	+
Характер застройки	Промышленная застройка, придорожный сервис	
Развитость коммерческой инфраструктуры в зоне пешеходной доступности**	Коммерческая инфраструктура развита на низком уровне.	
Расположение относительно автомагистрали	Объекты оценки расположены в непосредственной близости от автомагистрали	

Вывод: Объекты оценки расположены в с.п. Кузайкино, которое характеризуется низкоразвитой коммерческой инфраструктурой.

Подъездной путь организован.

6.2 Сведения об имущественных правах, связанных с объектами оценки

Согласно документам Заказчика, объекты оценки находятся в собственности ООО «Альгазтранс». Предполагаемое использование результатов оценки - в соответствии со статьёй 130 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "О несостоятельности (банкротстве)". Согласно Заданию на оценку при расчёте рыночной стоимости объектов учитывается право собственности без учёта ограничений (обременений).

Право собственности, согласно ст.209 ч.1 Гражданского кодекса РФ, включает право владения, пользования и распоряжения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с вышесказанным Оценщик исходит из допущения, что собственник оцениваемых объектов согласен с предполагаемым использованием результатов оценки, поэтому в рамках данного отчёта рыночная стоимость объектов оценки рассчитывается для права собственности.

6.3 Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки

Обременение в виде запрещения регистрации.

6.4 Сведения об износе и устареваниях объектов оценки

Физический износ сооружения определялся в соответствии с техническим состоянием объектов оценки на основании данных Заказчика, по результатам осмотра и определяется Оценщиком по шкале экспертных оценок. В данном случае износ для сооружений определялся по таблице критериев оценки физического износа экспертным путём, составленной на основе «Свода правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» (СП 13-102-2003).

Таблица 6.3

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа.

№ п/п	Характеристика физического состояния	Состояние объекта	Физический износ, %
1	На момент сдачи в эксплуатацию. Практически новый объект.	Отличное	0 - 5 5 - 15
2	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации.	Хорошее	15 - 35
3	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации.	Удовлетворительное	35 - 60
4	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации.	Неудовлетворительное	60 - 80
5	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости.	Аварийное	80 - 100

Определение физического износа для сооружения

Наименование объекта	Год постройки	Состояние	Нормативный физический износ, %
Сооружение Моноблочная АГЗС сжиженным газом	2001	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации.	47,5%

Функциональное устаревание появляется из-за технического и технологического прогресса. Здания, сооружения, построенные несколько десятков лет назад, естественно, отличаются от современных, однако использованные при постройке технологии и материалы используются и в настоящее время. Таким образом, Оценщиком функциональное устаревание принимается оценщиком в размере 0%.

Внешнее устаревание – снижение стоимости, вызванное внешними факторами, например, изменением финансовых и законодательных условий, изменением транспортных систем, занятости населения и т. д. Износ внешнего воздействия в большинстве случаев является неустранимым и может быть измерен капитализированной величиной потери арендной платы, либо методом прямого сравнительного анализа продаж, когда на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой нет.

Традиционными способами оценки внешнего устаревания являются:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий.

Применение этих методов оценки внешнего устаревания требует достаточно большого объема статистической рыночной информации.

В рамках данного расчета необходимо учесть внешнее устаревания для Объекта оценки, так как в районе расположения Объекта оценки присутствуют косвенные признаки внешнего устаревания:

- отсутствует новое строительство аналогичных улучшений;
- слабо развит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости;
- низкая загрузка объектов.

При расчете внешнего устаревания использовалась методика Карцева П.В. «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчета»⁵. Суть данной методики в следующем:

Многие сходятся на том, что внешнее устаревание имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро-факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$I_{Вн\ Macro\%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{Регион}}{ЗП_{Страна}} \right) \times \left(\frac{ЗП_{Отрасль}}{ЗП_{Страна}} \right)$$

где

$I_{Вн.Макро\%}$ – макроэкономическая составляющая внешнего устаревания, %;

$ЗП_{Страна}$ – средняя заработная плата по России, руб.;

$ЗП_{Регион}$ – средняя заработная плата в регионе, руб.;

⁵ <http://rea-centre.narod.ru/public/iznos-econ-01.htm>

По определению устаревание – уменьшение стоимости, поэтому значение устаревания (в процентах) не может быть отрицательным, т.е. приводящим к увеличению базы расчета, стоимости нового объекта. Если объект востребован на рынке, спрос на товары, производимые с помощью оцениваемого имущественного комплекса высок, то положительное значение внешнего устаревания будет учтено в увеличении предпринимательской прибыли на стадии строительства (создания) комплекса. В данной же формуле при соотношении заработной платы в регионе (или отрасли) со среднероссийской больше единицы, необходимо принять значение равное 1.

Таблица 6.5

Данные для расчета внешнего устаревания

Наименование	Значение	Источник информации
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по РФ за июнь 2025 г., руб./мес.	103 183	https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326052/
Среднемесячная заработная плата в расчете на одного работника за июнь 2025 года в республике Татарстан, руб./мес.	90 212,2	https://16.rosstat.gov.ru/standard_of_living
Среднемесячная заработная плата работников организаций сферы "Торговля розничная моторным топливом в специализированных магазинах", руб./мес., июнь 2025 г.	72 038	https://www.fedstat.ru/indicator/57824

[www.consultant.ru](#)
Справочная информация: "Среднемесячная заработная плата в целом по Российской Федерации"

Некоммерческие интернет-версии
О компании и продуктах
Купить КонсультантПлюс
Пробный доступ
Новости
Вакансии

Главная • Документы

Справочная информация: "Среднемесячная заработная плата в целом по Российской Федерации" (Материал подготовлен специалистами КонсультантПлюс по данным Росстата)

СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА В ЦЕЛОМ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Справочная информация содержит официальные данные Росстата о среднемесячной номинальной начисленной заработной плате в целом по экономике РФ за текущий календарный год, а также предшествующие ему 3 года.

Данные Росстата о среднемесячной номинальной начисленной заработной плате по полному кругу организаций по субъектам РФ за текущий и предыдущий годы см. в Справочной [информации](#) "Среднемесячная заработная плата в субъектах Российской Федерации".

Размер заработной платы в среднем по РФ (в рублях)															
период	за год	за кварталы				за месяцы									
		I	II	III	IV	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
2025		9230	1000			8898	8964	9764	9737	9942	1031				
		5	23			1	6	5	5	2	83				
2024	8906	8058	8649	8389	10062	7503	7843	8774	8387	8638	8914	8501	8221	8432	86582
	9	2	5	1	0	4	2	0	5	4	5	7	8	4	8
2023	7485	6677	7353	7063	83684	6326	6509	7133	7120	7285	7660	7141	6943	7092	73830
	4	8	4	9		0	4	4	4	1	4	9	9	2	7
2022	6533	6010	6378	6138	71377	5571	5734	6675	6226	6245	6657	6220	5990	6187	62470
	8	1	4	5		7	4	7	9	7	2	0	7	9	

Нов

сегодня
Доводы пр
налоговой
практика з

сегодня
Работник з
крови вно
сочли, что

Не пропус
Важные нс
неделю с 1

сегодня
УФАС напс
кода ОКПД
неверного

22 сентябр:
ВС РФ сно
заявления
присужде
должника

22 сентябр:
Суды подл
прогул раб
удаленкой

Все новости

gov.ru

СОЦИАЛЬНО - ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РТ

Сохранить

Распе

СОЦИАЛЬНО - ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РТ

1 / 2

100%

+

1

↺

КОМПЛЕКСНЫЙ ИНФОРМАЦИОННО- АНАЛИТИЧЕСКИЙ ДОКЛАД	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН		
III. СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА			
1. УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ			
1.1. Заработная плата			
Среднемесячная начисленная заработная плата работников на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, по видам экономической деятельности в январе-июне 2025 года ¹			
	Среднемесячная начисленная заработная плата, рублей		В % к среднереспубликанскому уровню среднемесячной заработной платы в январе-июне
	июнь 2025	январь-июнь 2025	
Республика Татарстан	90212,2	84345,2	100,0
в том числе:			
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство, рыбоводство	69420,6	61991,3	73,5
добыча полезных ископаемых	122901,0	120224,0	142,5
обрабатывающие производства	115905,0	109252,4	129,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	97441,7	94897,6	112,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	66359,7	64563,1	76,5
строительство	77311,3	72995,8	86,5
торговля оптовая и розничная; ремонт			

ДАННЫЕ ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ ОПУБЛИКОВАН: в открытых данных.

Фильтры 1

Инструменты

Скачать

Построить график

Настройки

Отменить настройку

Классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД2) x

Торговля розничная моторным топливом в специализированных магазинах

Период	Российская Федерация	Российская Федерация без учета новых субъектов (с 01.01.2023)
	2025	2025
июнь	72 038.3	72 038.3

Таким образом, величина внешнего устаревания для Объекта оценки составит:

$$И_{\text{внешний}} = 1 - \left(\frac{90\,212,2}{103\,183} \right) \times \left(\frac{72\,038}{103\,183} \right) = 0,3896 \text{ или } 38,96\%.$$

Совокупный накопленный износ для всех выявленных видов износа рассчитывается по формуле:

Совокупный накопленный износ = (1-(1-Ифиз)*(1-Уфун)*(1-Увн))*100%,

где:

Ифиз, Уфун и Увн – соответственно физический износ, функциональное и внешнее устаревания в долях единицы.

Совокупный накопленный износ для всех выявленных видов износа рассчитывается по формуле:

Совокупный накопленный износ = $(1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Уфун}) * (1 - \text{Увн})) * 100\%$,

где:

Ифиз, Уфун и Увн – соответственно физический износ, функциональное и внешнее устаревания в долях единицы.

Таблица 6.6

Расчет совокупного износа для объектов капитального строительства

№	Наименование	Год	Износ физический	Устаревание функциональное	Устаревание внешнее	Совокупный износ
1.	Сооружение Моноблочная АГЗС сжиженным газом	2001	47,5%	0%	38,96%	68,0%

Определение износа и устареваний земельного участка

В соответствии с п.3 ст. 6 «Объекты земельных отношений» ЗК РФ «Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки».

Загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д. не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется.

7 Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Анализ наиболее эффективного использования для объектов недвижимости

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определённая величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряжённости в микрорайоне.

- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоёмов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

- На четвёртом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.

- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

- На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её 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 объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путём проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчётов.

Анализ реализуемости варианта в качестве наиболее эффективного использования объектов оценки

Объект оценки в рамках настоящего отчёта является нежилым сооружением специализированного назначения.

Оцениваемое сооружение расположено на земельном участке с разрешённым использованием: размещение автогазозаправочной станции, за пределами населённого пункта, в непосредственной близости от автомагистрали.

На дату проведения оценки сооружение не используется, но не может быть без существенных затрат приспособлено под другое назначение, кроме текущего (здания АГЗС) в силу его конструктивных особенностей.

Также следует обратить внимание на то, что смена вида использования объекта сопряжена с правовыми ограничениями (вид разрешённого использования занимаемого земельного участка, а также запрет на размещение жилых объектов в производственных зонах).

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования объектов недвижимого имущества, в отношении которых определяется рыночная стоимость, является их текущее использование на дату оценки – здания и сооружения для пищевого производства.

8 Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости

Отчёт об оценке № 04/2025 от 25 сентября 2025 года страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта.

Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2030 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)⁶

С 10 по 19 февраля 2025 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2025 г. и далее до 2031 г.

Консенсус-прогноз Института «Центр развития»

Консенсус-прогноз на 2025–2031 гг. (опрос 10–19 февраля 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	1,5	1,5	1,6	1,5	1,8	2,0	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,5	2,7	2,8	2,9	2,9	2,8	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,1	2,1	1,4	1,5	1,8	1,9	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,9	4,7	3,9	3,8	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	17,00	11,75	8,84	8,09	7,85	7,83	7,36
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	104,9	108,8	110,3	111,6	113,9	117,2	116,8
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	64,4	64,3	64,0	65,1	66,0	67,5	72,9

⁶ Источник: <https://dcenter.hse.ru>

Основные тенденции социально-экономического развития республики Татарстан⁷

Татарстан по итогам 7 месяцев 2025 года вошел в число субъектов, где росло промпроизводство.

Согласно комплексному докладу Росстата о социально-экономическом положении страны, опубликованному в конце августа, объем промышленного производства в Татарстане по итогам 7 месяцев 2025 года вырос, по сравнению с тем же периодом прошлого года, на 11,2%. Республика по данному показателю стала лидером Приволжского федерального округа. Среди регионов России республика заняла 4 место, после Курганской области, где зафиксирован прирост в 21,6%, Хабаровского края (+17,2%) и Калужской области (+14,2%).

Прирост обеспечили обрабатывающие производства, где положительная динамика составила 20,5%. Они отгрузили продукции на 2,6 трлн руб., что на 17,3% больше, чем годом ранее.

Инвестиции в основной капитал, сообщает Росстат, в I полугодии выросли в Татарстане к тому же периоду 2024-го на 14,6% до 660 млрд руб. Из них собственные средства предприятий составили 69,1%. И по темпам роста, и по сумме республика стала лидером среди субъектов округа. По России динамика составила 4,6%. Более интенсивно в РФ, чем в Татарстане инвестиции в основной капитал росли, например, на Камчатке (+69,1%), Вологодской области (+45,9%), в Калужской области (+30,6%) и других.

Реальные доходы населения Татарстана в I полугодии выросли на 8%, по Приволжскому округу динамика составила 6,4%, российская динамика – 6,9%. Почти такие же темпы роста были зафиксированы в одном регионе ПФО – в Удмуртии (+8,4%). Номинальный денежный доход в РТ в январе-июне выросли на 18,9% до 66,7 тыс. руб. Номинальная средняя зарплата увеличилась за полгода к году на 21,4% до 84,3 тыс. руб. Безработица в РТ мае-июле находилась на уровне 1,7% (в России – 2,2%), зарегистрированная безработица в июле составила 0,2%.

Влияние общей политической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Влияние политической обстановки в стране и регионе расположения объекта недвижимости на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не установлено.

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Согласно Гражданскому Кодексу РФ, все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

– недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и её привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

⁷ Источник информации: <https://rt.rbc.ru/tatarstan/03/09/2025/68b8178f9a7947770d667f6e>

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.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков - это их категория и разрешённое использование.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяется 7 категорий земельных участков. В рамках каждой категории также можно выделить несколько групп разрешённого использования земельных участков. Классификация земельных участков представлена ниже.

Таблица 8.1

Классификация земельных участков

№ п/п	Категория	Разрешённое использование	
1	земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	сельскохозяйственные угодья	
		земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями	
		земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений	
		земли, занятые замкнутыми водоёмами	
		земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	
2	земли населённых пунктов (ст. 85 ЗК)	1) жилая зона	индивидуальная жилая застройка
			малоэтажная смешанная жилая застройка
			среднеэтажная смешанная жилая застройка
			многоэтажная жилая застройка
			иные виды застройки
		2) общественно-деловая зона	застройка административными зданиями
			застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения
			застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам
		3) производственная зона	застройка промышленными объектами
			застройка коммунально-складскими объектами
			застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам
		4) зона инженерных и транспортных инфраструктур	застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта
			застройка объектами связи
			застройка объектами инженерной инфраструктуры
			застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам
		5) рекреационная зона	земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озёрами, водохранилищами
		6) зона сельскохозяйственного использования	
		7) зона специального назначения	

№ п/п	Категория	Разрешённое использование
		8) зона военных объектов
		9) иные территориальные зоны
3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК)	земли промышленности
		земли энергетики
		земли транспорта
		земли связи, радиовещания, телевидения, информатики
		земли для обеспечения космической деятельности
		земли обороны и безопасности
		земли иного специального назначения
		земли иного специального назначения
4	земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов
		земли природоохранного назначения
		земли рекреационного назначения
		земли историко - культурного назначения
		иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами
5	земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)	лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для её восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие)
		предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)
6	земли водного фонда (ст. 102 ЗК)	земли, занятые водными объектами
		земли водоохраных зон водных объектов
		земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов
		земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов
7		земли запаса

Вывод: Согласно предоставленным документам земельный участок, являющийся объектом оценки, относится к категории земель – земли промышленности с разрешённым использованием: размещение автогазозаправочной станции. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, сегмент рынка, к которому относятся земельные участки, определяется как рынок незастроенных земельных участков, пригодных для последующей застройки объектами производственно-складского назначения.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект капитального строительства

Таблица 8.2

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки
Вид объекта недвижимости	- Рынок земельных участков - Рынок зданий и сооружений - Рынок встроенных помещений - Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок зданий и сооружений
Экономическая активность	- Активный рынок недвижимости - Неактивный рынок недвижимости	Неактивный рынок недвижимости

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки
Назначение	- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты). - Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны). - Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). - Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). - Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)	Объекты специализированного назначения
Вид сделки	- Рынок купли-продажи - Рынок аренды - Рынок ипотеки - Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	- Первичный рынок недвижимости - Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	- Уникальные объекты - Редкие объекты - Широко распространённые объекты	Широко распространённые объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	- Доходная недвижимость - Условно доходная недвижимость - Бездоходная недвижимость	Доходная недвижимость
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объектов оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населённым пунктом, а так же отдельными районами в границах населённого пункта и др.	Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район

Вывод: сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определён как неактивный рынок купли-продажи недвижимости специального назначения, расположенной на территории Республики Татарстан.

8.3 Сроки экспозиции объектов на рынке.

Срок экспозиции объектов – это период с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

С целью исследования вторичного рынка, в части сегментов, к которым относятся объекты оценки, оценщиком проанализированы цены предложения на аналогичные объекты посредством доступных источников информации, представленных в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Таблица 8.3

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2025 года⁸

⁸ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3864-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

- Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	9	24	14	11	14	21
2	Складские здания и помещения отапливаемые	5	16	9	7	9	14
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	6	18	11	9	11	17
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	15
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	15	8	7	8	12
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	5	12	7	6	7	11
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	24
8	Нефтебазы	21	49	28	23	27	42
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяй. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	8	29	15	12	15	23
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	21	11	9	11	17
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	30	15	12	15	23
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	15	45	24	20	23	36

8.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами оценки из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактических, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

В таблице ниже Оценщик проанализировал рынок продажи земельных участков под придорожный сервис в Республике Татарстан, исключая г. Казань.

Таблица 8.4

Предложения по продаже незастроенных земельных участков в Республике Татарстан для придорожного сервиса

№	Местоположение	Площадь	Стоимость	Источник информации	Разрешённое использование	Кадастровый номер	Стоимость, руб./кв.м.
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Аксубаевский муниципальный район, МО "пгт Аксубаево", пгт Аксубаево, ул. Мазилына, д. 71 "а".	1 000,0	2 000 000	https://www.avito.ru/aksubaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_7609805057	Строительство АГЗС	16:03:010139:22	2 000,0
2	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский р-н, муниципальное образование Елабуга, Елабуга	7 000,0	15 000 000	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_5025826044	под АЗС, объекты придорожного сервиса(кафе, магазины, СТО)		2 143,0
3	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Мелекесское сельское поселение.	16 378,0	32 000 000	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_promnaznacheniya_7275380425	Служебные гаражи - 4.9	16:39:012101:138	1 954,0
Среднее значение, руб./кв.м.							2 032
Максимальное значение, руб./кв.м.							2 142,0
Минимальное значение, руб./кв.м.							1 954,0

В процессе исследования рынка Оценщику не удалось выявить предложений о продаже объектов недвижимости – АЗС, все предложения, имеющиеся на рынке, позиционируются как «готовый бизнес».

8.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых транспортных средств

В данном разделе оценщиком приводится обоснование значений ценообразующих факторов, выявленных оценщиком в ходе проведённого анализа рынка, оказывающих влияние на стоимость объектов из сегментов рынка, к которому относятся объекты оценки.

Для объектов недвижимости

Факторы, влияющие на стоимость.

В соответствии с теорией и практикой оценки существует ряд факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости. При этом одни из них могут существенно повысить её, а другие – понизить.

В соответствии со стандартами оценки (с ФСО № 7, п. 22е) наиболее важными факторами стоимости объектов недвижимости являются:

- 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.

9 Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод п. III. "Подходы и методы оценки (ФСО V)".

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

степень неопределённости будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределённость, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объектов оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путём деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным

пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

выбор вида денежного потока с учётом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учётом (или без учёта) заёмных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объектов оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчёт соответствующей постпрогнозной стоимости с учётом особенностей объекта оценки;

- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объектов оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

- период, на который доступна информация для составления прогноза;

- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость.

Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объектов оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчёте постпрогнозной стоимости следует учитывать:

срок полезного использования объектов оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

заранее определённую сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчёте постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объектов оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчёта стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учётом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объектов оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объектов оценки (географическое положение объектов оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

В расчётах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учёта рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Вывод: Рынок аренды земельных участков производственно-складского назначения в Приморском районе не развит. Оценщик не имеет достаточной информации для определения суммы и структуры расходов, необходимых для использования недвижимости в соответствии с вариантом её наиболее эффективного использования, определения величины и структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, определения величины и структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, а так же рынок недвижимости аналогичного назначения не даёт достаточной информации (ставки арендной платы, операционные расходы и др.) для проведения полноценного расчёта стоимости земельного участка.

Кроме того, учитывая, что при использовании доходного подхода используются прогнозируемые доходы и расходы, которые в силу различных, в том числе экономических причин, могут не сбыться, а также ввиду того, что при применении доходного подхода имеется большая вероятность погрешности в расчётах при определении доли дохода, приходящегося на землю, от применения доходного подхода было принято решение отказаться.

При описании объектов капитального строительства приведён анализ возможности их использования как объекта, приносящего доход от аренды. Рынок аренды аналогичной недвижимости в достаточной степени развит. Поэтому применение доходного подхода возможно.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчётным моделям.

Оценщик проанализировал возможность и целесообразность применения доходного подхода, в частности способность объекта приносить доход и степень неопределённости будущих доходов.

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду.

Принимая во внимание специфику доходного подхода, который основан на расчёте текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью, Оценщик вынужден был отказаться от его применения в рамках данной работы, так как прогнозирование потенциального валового дохода не представляется возможным в виду отсутствия рынка аренды объектов сопоставимых с оцениваемым. Важно при этом физическое состояние нежилых помещений в составе Объекта оценки и их функциональное назначение. Арендная ставка чувствительна к данным ценообразующим факторам, чем больше корректировок будет внесено, тем меньше будет достоверность расчётов.

Основной доход, который приносит объект оценки – доход от производственной деятельности.

Объект оценки – комплекс, функционирующий во взаимосвязи, выделить долю дохода, приходящуюся на здание, не представляется возможным.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определённый доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Данных о доходе от сдачи в аренду оцениваемого объекта Заказчиком не предоставлено.

Применение доходного подхода в существующих рыночных условиях может привести к существенному искажению результатов оценки, на основании чего оценщиком было принято решение отказаться от данного подхода.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объектов оценки с учётом совокупного обесценения (износа) объектов оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения п. IV. "Подходы и методы оценки (ФСО V)".

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

надёжность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продаётся на рынке отдельно от бизнеса или объектов недвижимости, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учёта его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведённому с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчёт на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

расчёт всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объектов оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учётом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объектов оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчёте затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведённых при создании объектов оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объектов оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведённых затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

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

Таким образом, целесообразно провести оценку сооружения затратным подходом.

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения п. II. "Подходы и методы оценки (ФСО V)".

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надёжнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объектов оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчёт единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Согласование проводится с учётом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

При анализе ситуации, сложившейся на рынке продажи земельных участков из соответствующего сегмента, было выявлено, что на рынке имеются сопоставимые объекты, которые могут быть приняты в качестве аналогов для оцениваемых объектов. Следовательно, Оценщик считает целесообразным, в рамках настоящего Отчёта, использовать методы сравнительного подхода к оценке земельного участка.

10 Определение стоимости объектов оценки

10.1 Определение стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода использовался метод количественных корректировок. Применение метода количественных корректировок наиболее действенно для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи (или выставленные предложения о продаже). При достаточном количестве предложений на рынке, данный метод даёт наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения — это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом.

Единицы сравнения выбираются в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определённого сегмента рынка. Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При анализе используются следующие единицы сравнения:

1. цена за 1 м² общей площади — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м²;
2. цена за 1 м² площади, подлежащей сдаче в аренду, позволяет оценщику учесть преимущества зданий, которые спроектированы более удачно, с меньшими потерями от непроизводительно используемых площадей (офисы, жилье);
3. цена за 1 м² улучшений, без учёта выгодности местоположения, которая получается, если вычесть из цены продажи объекта стоимость земельного участка и результат разделить на площадь здания, — этот показатель позволяет сравнивать между собой здания без учёта выгодности местоположения земельных участков, на которых они находятся;
4. цена за 1 м³ (или другую единицу объёма) — при продаже некоторых видов недвижимости (например, элеваторов, нефтехранилищ, складов, ангаров);
5. цена за «единицу недвижимости» — при продажах многоквартирных жилых комплексов, состоящих из стандартных ячеек, и таких объектов, как небольшие склады или стандартные офисные помещения. Здесь могут возникать ошибки, вызванные различиями в характеристиках самих единиц сравнения (например, квартир или комнат). Цена за комнату

как единица сравнения применяется на немногих рынках, при этом важно определить, что является комнатой, а что — нет;

6. цена за единицу недвижимости, приносящей доход, — при продаже некоторых видов недвижимости, таких как спортивные арены (цена за одно посадочное место) или большие гаражи (цена за одно место стоянки), а также театры, кино, рестораны, концертные залы и т.п.

7. цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи;

8. цена за 1 м длины по фасаду — при продажах в городском центре участков земли под торговлю, когда основная часть стоимости связана с фасадом, выходящим на улицу или дорогу, а размеры участков в глубину не очень сильно отличаются друг от друга.

9. цена за лот (участок) — при продаже стандартных по форме и размерам земельных участков в районе жилищной застройки, часто с подведёнными коммуникациями, или в садоводствах;

10. цена за единицу плотности (за 1 м² территории участка, разрешённой под застройку, или за 1 м² площади этажа застройки, разрешённой на участке) — при продаже на рынках, где земля в большом спросе (например, в непосредственной близости от транспортных узлов), если есть ограничения на плотность застройки и этажность. В этих зонах интенсивного освоения территории особенное значение приобретают нормативные акты зонирования территории (планы зонирования и застройки), принятые в градостроительном законодательстве большинства стран мира. Эти планы устанавливают верхний предел интенсивности освоения территории.

Наиболее распространённой единицей сравнения на рынке производственно-складской недвижимости в настоящее время является цена 1 м² общей площади.

Основные критерии выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объектов оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Другие единицы сравнения, представленных выше по тексту (п.2-п.10), при продаже производственно-складской недвижимости, покупателями и продавцами, а также другими специалистами рынка, практически не используется.

Обоснование выбора и описание аналогов

Для определения стоимости в рамках сравнительного подхода оцениваемого земельного участка Оценщиком осуществлён подбор на рынке продажи объектов, являющихся аналогами оцениваемому. Обоснование выбора и описание аналогов приведены в разделе 8.5 настоящего Отчёта, копии источников информации приведены в Приложении 1 к настоящему Отчёту.

С учётом типа объекта Оценщиком определены следующие правила отбора аналогов:

- Категория земель – земли населённых пунктов/земли промышленности;
- Функциональное назначение: земельные участки, расположенные на землях населённых пунктов или землях промышленности, с сопоставимым разрешённым использованием;
- Месторасположение – земельные участки, расположенные в Республике Татарстан, возможность определения местоположения участка;
- Стоимость 1 кв.м должна соответствовать рынку.

Из имеющихся на дату оценки на рынке предложений, удовлетворяющих установленным Оценщиком критериям отбора, в качестве сопоставимых объектов для расчёта рыночной стоимости для оцениваемого земельного участка было отобрано 3 предложения.

В результате проведённого анализа и правил отбора аналогов были выявлены следующие предложения:

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	16:07:220001:42	16:03:010139:22		16:39:012101:138
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Аксубаевский муниципальный район, МО "пгт Аксубаево", пгт Аксубаево, ул. Мазилина, д. 71 "а".	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский р-н, муниципальное образование Елабуга, Елабуга	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Мелекесское сельское поселение.
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения (сделки)	сен.25	сен.25	апр.25	апр.25
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид использования	размещение автогазозаправочной станции	Строительство АГЗС	под АЗС, объекты придорожного сервиса(кафе, магазины, СТО)	Служебные гаражи - 4.9
Характеристики местоположения				

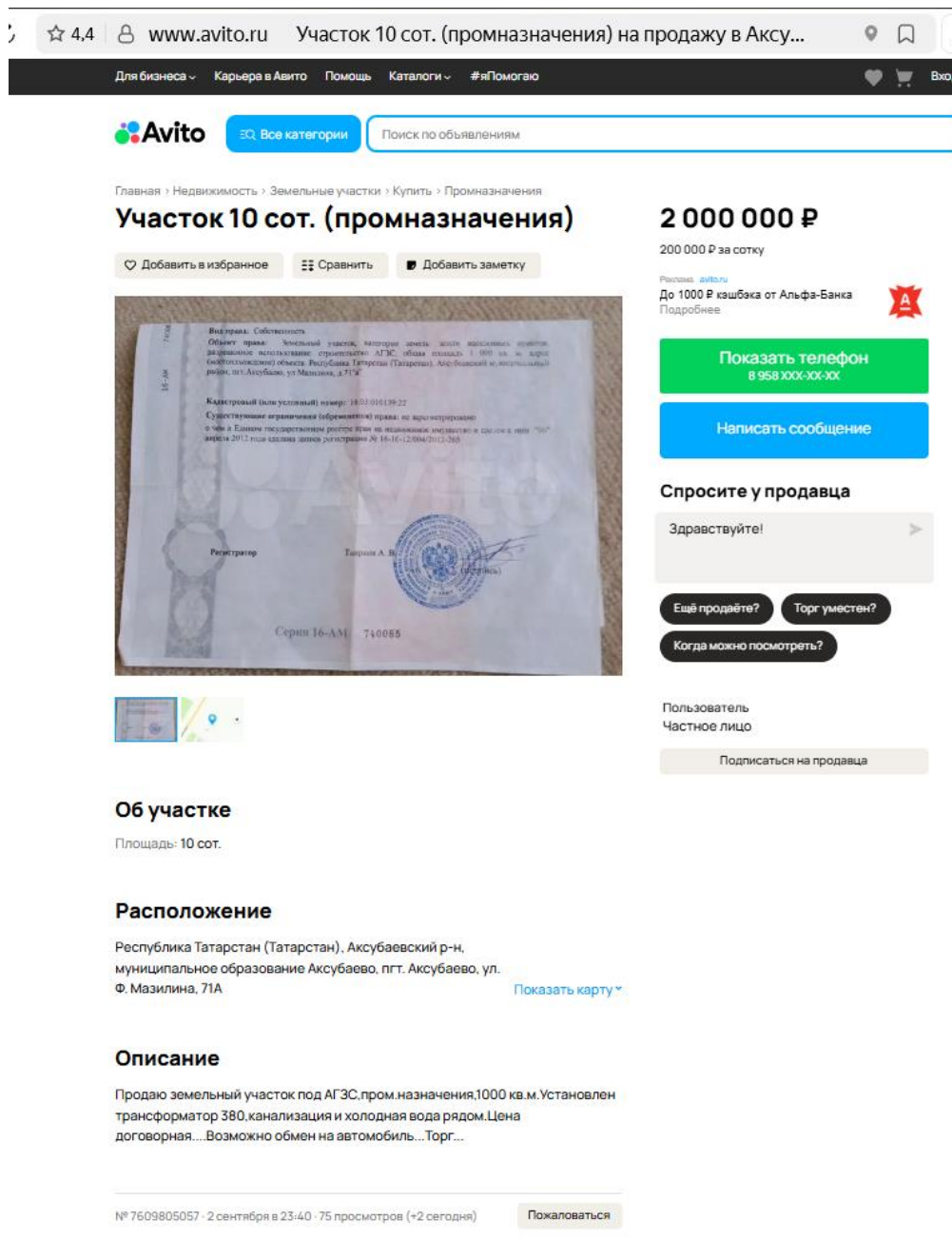
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Расположение по Лейферу	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты
Близость к автомагистрали	В непосредственной близости	На удалении	В непосредственной близости	На удалении
Физические характеристики				
Площадь объекта, кв. м	1 103,00	1 000,00	7 000,00	16 378,00
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Эл-во	Условно свободный	Рядом с участком
Наличие ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	https://www.avito.ru/aksubaev/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_7609805057	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_5025826044	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_promnaznacheniya_7275380425
Цена предложения по продаже, руб.	-	2 000 000,00	15 000 000,00	32 000 000,00

На втором этапе в процессе анализа проводилась подробная идентификация отобранных предложений с целью установления всех необходимых ценообразующих характеристик.

Кроме источников, использованных в первичном отборе, проводился подробный анализ информация исходных предложений на продажу, а также данных порталов Росреестра «Публичная кадастровая карта» (ПКК), (<https://nspd.gov.ru>) и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request).

Объект-аналог №1

Местоположение земельного участка по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Аксубаевский р-н, муниципальное образование Аксубаево, пгт. Аксубаево, ул. Ф. Мазилина, 71А.



The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL is www.avito.ru. The listing title is "Участок 10 сот. (промназначения) на продажу в Аксу...". The price is 2 000 000 RUB. The listing includes a map showing the location of the land plot and a photo of the land plot document. The document is a cadastral plan (кадастровый план) for a 10-sotka land plot (участок 10 сот.) with a cadastral number of 16-16-016190-22. The document is signed by the Registrar (Регистратор) and has a blue circular stamp. The listing also includes a description of the land plot and its location.

Участок 10 сот. (промназначения)

2 000 000 RUB

200 000 RUB за сотку

Рейтинг: 4.4/5

До 1000 RUB кэшбэка от Альфа-Банка

Показать телефон: 8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Аксубаевский р-н, муниципальное образование Аксубаево, пгт. Аксубаево, ул. Ф. Мазилина, 71А

Описание

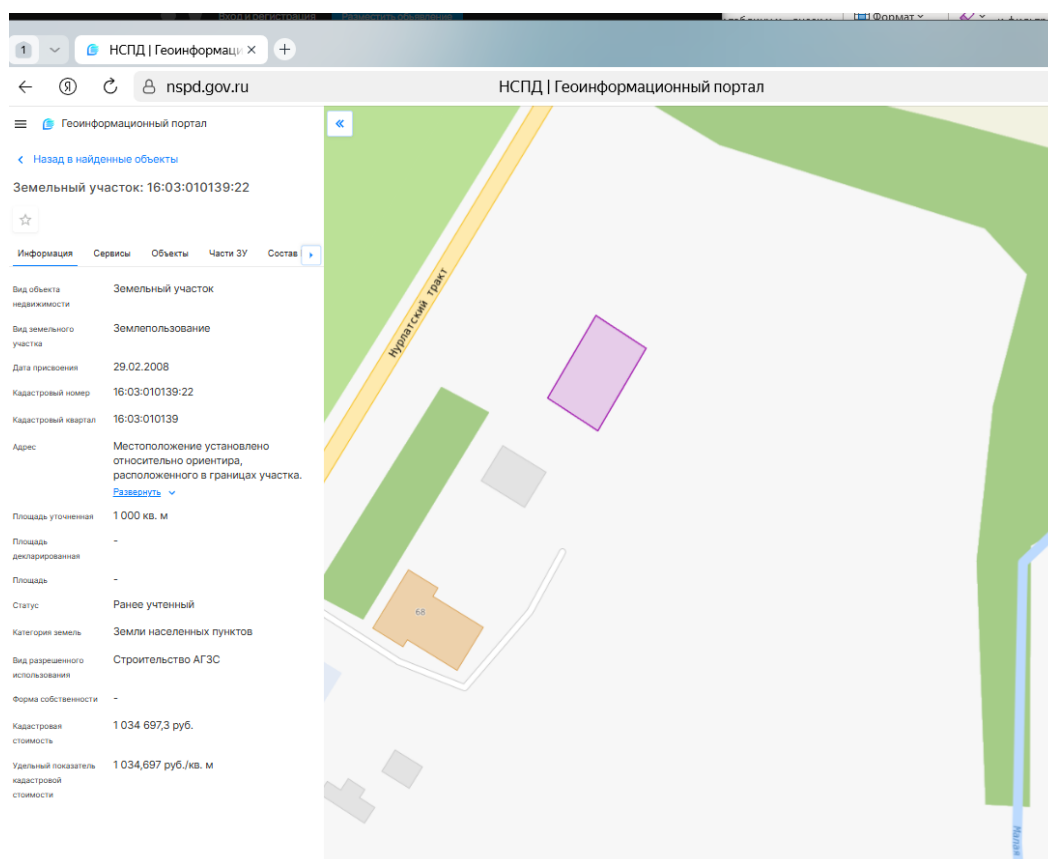
Продаю земельный участок под АГЗС, пром. назначения, 1000 кв. м. Установлен трансформатор 380, канализация и холодная вода рядом. Цена договорная....Возможно обмен на автомобиль...Торг...

№ 7609805057 · 2 сентября в 23:40 · 75 просмотров (+2 сегодня)

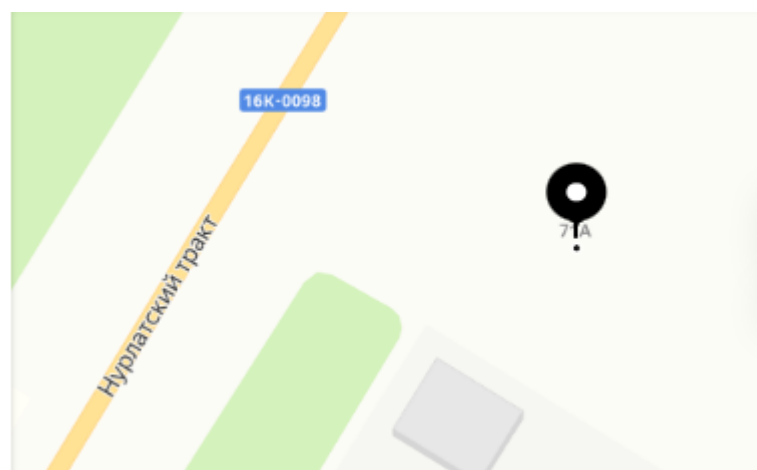
Пожаловаться

Рис. 10.1 Источник:

https://www.avito.ru/aksubaevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_7609805057

Рис. 10.2 Источник: <https://nspd.gov.ru/>

Согласно Справочной информации на дату оценки для Аналога № 1 принято право долгосрочной аренды. Уточнённая площадь (площадь, принятая к расчётам): 1000 кв. м. Вид разрешённого использования: строительство АГЗС.

Рис. 10.4 Расположение относительно автомагистрали (Источник: <https://2gis.ru>)

Объект-аналог №2

Местоположение земельного участка по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение, с Гари, з/у 376., кадастровый номер 16:18:060301:376.

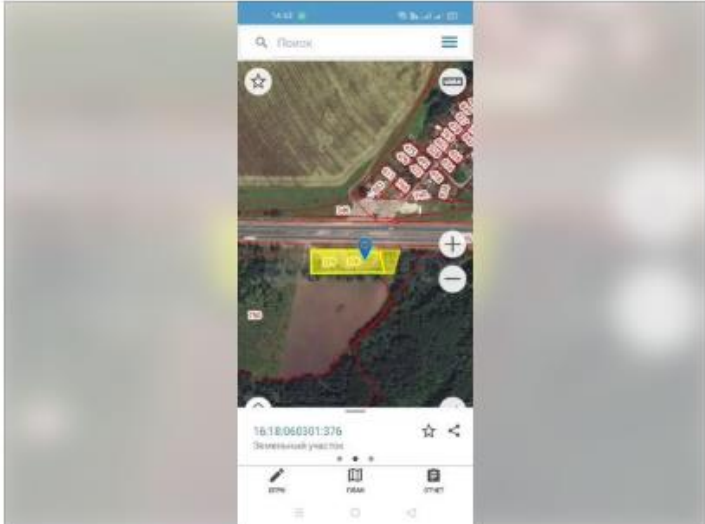
4,4 www.avito.ru Участок 70 сот. (промназначения) на продажу в Елабуге |...

AVITO Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 70 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



15 000 000 ₽
214 286 ₽ за сотку

Реклама avito.ru
До 1000 ₽ кэшбека от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 70 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский р-н, М-12,
1022-й километр [Показать карту](#)

Описание

Участок на первой линии Федеральной трассы М7, рядом с ОЗЗ Алабуга.
1023км справа.
В собственности.
Назначение: Под АЗС.

№ 7437425175 · 19 сентября в 16:28 · 720 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Рис. 10.5 Источник:

https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_7437425175?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKRDhSWIE0ZWp0aFBqVUMwIj9IMXWAZ8AAAA

← Я ↻ nspsd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

Геоинформационный портал

← Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:18:060301:376

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав ▶

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид земельного участка: Землепользование

📍 Найти в Яндексе 🗺️ ⌵ ✕

Кадастровый номер: 16:18:060301:376

Кадастровый квартал: 16:18:060301

Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение, с Гари, з/у 376. [Свернуть](#) ^

Площадь уточненная: 7 000 кв. м

Площадь декларированная: -

Площадь: -

Статус: Ранее учтенный

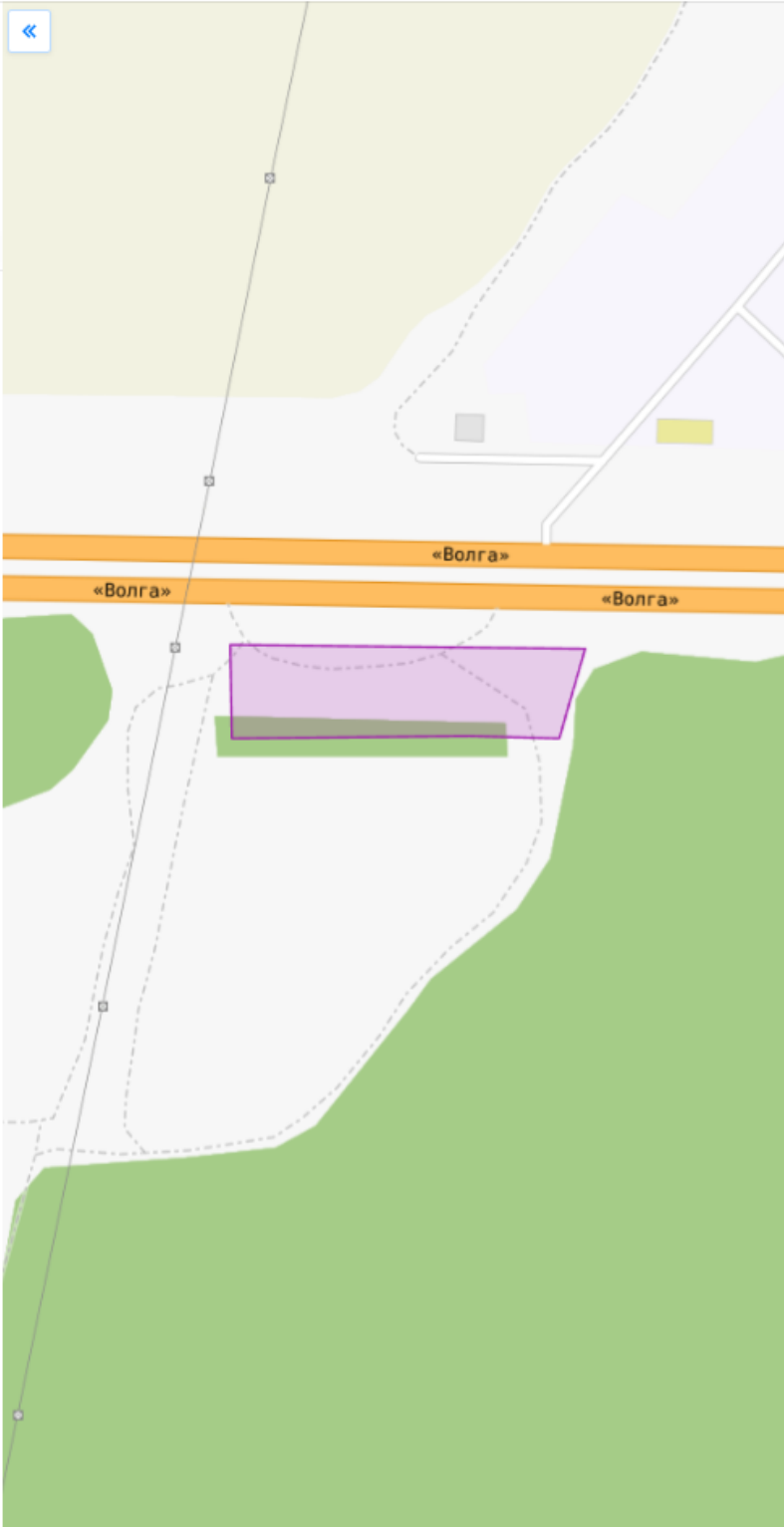
Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. [Свернуть](#) ^

Вид разрешенного использования: АЗС

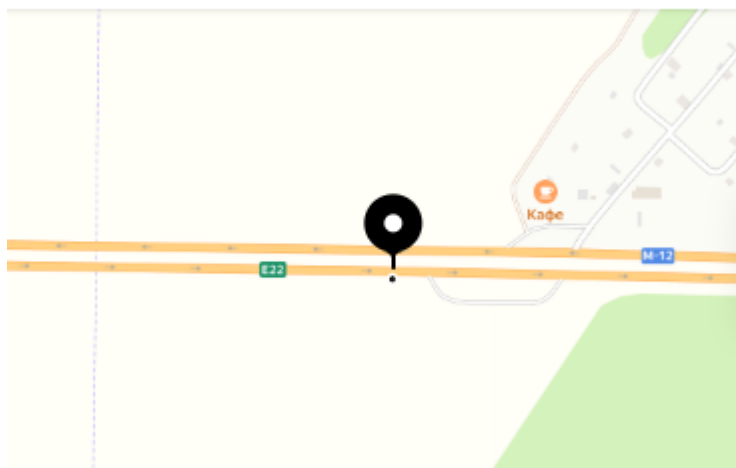
Форма собственности: Частная

Кадастровая стоимость: 4 058 103 руб.

Удельный показатель кадастровой стоимости: 579,729 руб./кв. м


Рис. 10.6 Источник: <https://nspsd.gov.ru/>

Согласно Справочной информации на дату оценки для Аналога № 2 принято право собственности. Уточнённая площадь (площадь, принятая к расчётам): 7000 кв. м. Вид разрешённого использования: АЗС.

Рис. 10.8 Расположение относительно автомагистрали (Источник: <https://2gis.ru>)

Объект-аналог №3

Местоположение земельного участка по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Мелекесское сельское поселение., кадастровый номер 16:39:012101:138.

Участок 1,6 га (промназначения)

Адрес

Республика Татарстан (Татарстан), Тукаевский р-н, Мелекесское сельское поселение

Координаты объекта

("lat":55.62600469158666,"lng":52.20251180885825)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)

16000

Дополнительно

Дата объявления

31.03.2025

Дата предложения

27.04.2025

Категория

коммерческий участок

Источник

Авито

ID на источнике

7275380425

URL

https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_promnaznacheniya_7275380425

Площадь: 16000 кв.м

Цена: 32 000 000Р /2 000Р кв. м

55°37'48"N, 52°12'03"E

16:39:012101:138

Статус

Учтенный

Кадастровая стоимость

19 754 323,06 руб.

Вид земельного участка

Земельное

Дата предложения

2018-11-08

Адрес

Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Мелекесское сельское поселение

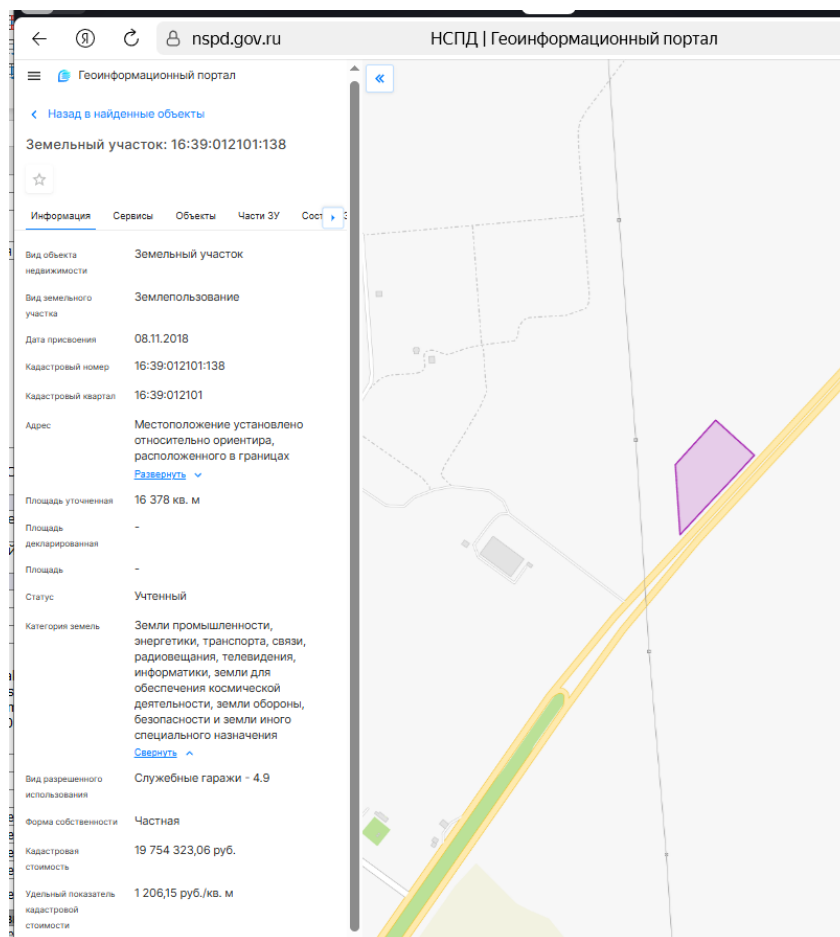
Посмотреть скриншот

Выставлена на продажу ЗЕМЛЯ ПРОМ НАЗНАЧЕНИЯ в целях развития бизнеса придорожного сервиса, предлагаем к приобретению земельный участок общей площадью 1,6 Га примыкающий к участку автодороги регионального значения Набережные Челны- Зайнск-Альметьевск в 5 км от г. Набережные Челны , в 100м от границы населенного пункта Круглое Поле. Месторасположение участка с кадастровым номером 16:39:012101:138 имеет огромный потенциальный трафик для пользования придорожным сервисом. Одним из направлений создания бизнеса на данной территории является АГЗС с магазинами сопутствующих товаров, общепитом и гостиничным сервисом. Также основными видами использования данных земель при создании придорожного сервиса являются станции технической помощи, автомойки и тех-прачечные. Стоимость 200000 руб/сот. Возможно приобретение отдельными участками. Для получения более подробной информации звоните по номеру, указанному в объявлении

Рис. 10.9 Источник: Архив оценщика

https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_promnaznacheniya_7275380425

44

Рис. 10.10 Источник: <https://nspd.gov.ru/>

Согласно Справочной информации на дату оценки для Аналога № 3 принято право собственности. Уточнённая площадь (площадь, принятая к расчётам): 16 378 кв. м. Вид разрешённого использования: служебные гаражи.



Рис. 10.12 Расположение относительно автомагистрали (Источник: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.195442013283774&coordinate_x=5810900.6459537065&coordinate_y=7483783.377929224&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true)

Характеристики ценообразующих факторов (элементов сравнения) объекта оценки и объектов-аналогов являются сопоставимыми, а выявленные различия могут быть

скорректированы в расчётах с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки, что обеспечивает соблюдение требований ФСО № 7 к реализации сравнительного подхода к определению стоимости объекта оценки.

При анализе ситуации, сложившейся на рынке земельных участков, было выявлено, что на рынке представлены земельные участки, которые могут быть приняты в качестве аналогов для анализируемого земельного участка. **Следовательно, Оценщик имеет возможность применения метода сравнения продаж к оценке земельного участка.**

Сравнительный анализ объектов оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемому земельному участку, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось. Ниже будут рассчитаны значения единиц сравнения по исходным предложениям, обоснованы корректировки к единицам сравнения по каждому элементу сравнения, учитывающие отличия объектов-аналогов от оцениваемого земельного участка и произведены расчёты скорректированных значений единиц сравнения, которые путём согласования (взвешивания) трансформированы в стоимость 1 кв. м. оцениваемого земельного участка.

Корректировки значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Согласно классификации земельных участков, представленной в разделе 7.2. Определение сегмента рынка, а также с учётом того, что на земельном участке расположено здание Логистического склада, объект оценки относится к сегменту рынка - Земельные участки под производственно-складскую застройку. Согласно данным представленным в разделе 6 настоящего отчёта, объект оценки расположен в градостроительной зоне П-2 (Зона производственно-коммунальных объектов III-V класса санитарной опасности). Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что данный земельный участок относится к сегменту рынка земельных участков производственно-складского назначения.

Поправочный коэффициент на объем передаваемых прав.

По данным Сборника корректировок «Земельные участки» 2024 изданного НП «Евразийский союз экспертов», поправочный коэффициент на объем передаваемых прав для объектов в долгосрочной аренде составляет 0,92 по сравнению с объектами, передающимися на праве собственности.

Таблица 13. Интервалы шкалы фактора «Передаваемые права»

Код	Сегмент	Собственность	Аренда более 49	Аренда от 25 до 49 лет	Аренда от 10 до 25 лет	Аренда от 3 до 10 лет	Аренда до 3 лет
1	Сельскохозяйственная	1,00	0,90	0,83	0,75	0,42	0,26
2.1	Индивидуальная жилая	1,00	0,97	0,94	0,87	0,82	0,75
2.2	Жилая многоэтажная	1,00	0,97	0,91	0,85	0,80	0,77
2.3	Гаражи	1,00	0,95	0,92	0,84	0,75	0,65
4	Коммерческая	1,00	0,95	0,91	0,85	0,72	0,65
6	Производственная	1,00	0,95	0,92	0,84	0,72	0,65

Объект оценки и аналоги №№ 2-3 передаётся на праве собственности, поправочный коэффициент равен 1. Для аналога № 1 вносится корректировка 1,09 ($1/0,92$), так как он предлагается на праве аренды.

Корректировка принимается для объектов производственного назначения как наиболее сопоставимом сегменте.

Поправка на условия финансирования.

Данная поправка учитывает различия в источниках средств, необходимых для совершения сделки купли продажи. Расчёт корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договорённостей между продавцом и покупателем по вопросам предоставления рассрочки платежа, кредитов в той или иной форме и т.п. финансовых схем, условия, которые могут оказывать существенное влияние на цену сделки с

недвижимостью. Данная корректировка не требуется, поскольку в расчёте использованы цены предложения для аналогов.

Поправка на условия продажи.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Данная корректировка не требуется, так как в расчёте использованы цены предложения аналогов.

Поправка на дату продажи.

Стоимость объектов недвижимости в различный период времени может отличаться. Корректировка не применяется, так как объекты-аналоги представлены на рынке в пределах среднего срока экспозиции участков.

Корректировка условия рынка (скидки к ценам предложения).

Рынок земельных участков имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причём данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

По данным Сборника корректировок «Земельные участки» 2024 изданного НП «Евразийский союз экспертов», поправочный коэффициент торг для участков под производственную деятельность составляет 17,5% (коэффициент 0,825).

Таблица 2. Торг для земельный участков различных сегментов при продаже или аренде

Вид объекта	Продажа		Аренда	
	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное значение (мин/макс), %	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное значение (мин/макс), %
Сельскохозяйственная	100	18,00 (8,00-30,00)	100	16,50 (8,00-30,00)
Индивидуальная жилая	100	7,00 (3,00-20,00)	100	7,00 (3,00-20,00)
Жилая многоквартирная	100	12,50 (5,00-20,00)	100	12,00 (5,00-20,00)
Гаражи	100	15,00 (7,00-25,00)	100	15,00 (7,00-25,00)
Коммерческая	100	13,80 (5,00-20,00)	100	12,00 (5,00-20,00)
Производственная	100	17,50 (8,00-30,00)	100	15,00 (8,00-30,00)

Корректировка на вид использования (функциональное назначение, ВРИ).

Все аналоги, как и оцениваемый участок, имеют категорию земель – земли населённых пунктов.

К тому же Оценщик учитывал тот факт, что ВРИ участка, может быть изменён без значительных временных и материальных затрат. Согласно Градостроительному кодексу РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ ст. 37 изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешённым видам использования. ВРИ объекта оценки и аналогов описано выше.

Выбранные аналоги можно считать сопоставимым, ввиду чего поправочный коэффициент на целевое использование равен 1.

Поправочный коэффициент на местоположение и окружение

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по

физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Если сопоставимый участок расположен в том же районе, что и оцениваемый, то поправки, как правило, не вносятся.

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» Нижний Новгород 2024 (Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.) на странице 65 приведены типовые территориальные зоны, которые сформировались в пределах региона.

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

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

После идентификации территориальной зоны, в которой расположены оцениваемый участок и объекты-аналоги, вносятся поправки в соответствии с таблицей:

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.83	0.81	0.84
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.57	0.63
Прочие населенные пункты	0.48	0.45	0.51
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.82	0.81	0.84
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.70	0.75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.58	0.63
Прочие населенные пункты	0.49	0.46	0.51

Корректировка не вносится, объект оценки и аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору – расположены в прочих населенных пунктах.

Расположение относительно автомагистралей

Под понятием «автомагистраль» принимается крупная автодорога с интенсивным транспортным потоком и большой шириной дорожного полотна.

Корректировка для участков индустриального назначения принята по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» Нижний Новгород 2024 (Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.), стр. 285.

Таблица 127. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	0,86	0,78	0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,79	0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,86	0,79	0,94
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,77	0,92
6	Курортные регионы	-	-	-

Расположение участков относительно автомагистралей представлено выше. Корректировка не вносится, так как все объекты расположены в непосредственной близости к автомагистрали.

Корректировка на масштаб (площадь)

По данным Сборника корректировок «Земельные участки» 2024 изданного НП «Евразийский союз экспертов», представлена шкала интервалов для введения корректировки на масштаб.

Таблица 56. Шкала физических интервалов и индексов ценности участков по параметру «Фактор масштаба»

Код	Сегмент	До 1 000 кв.м	От 1 000 до 5 000 кв.м	От 5 000 до 10 000 кв.м	От 10 000 до 50 000 кв.м	От 50 000 до 500 000 кв.м	Свыше 500 000 кв.м
2.2	Жилая многоэтажная	1,06	1,04	1,00	0,92	0,84	0,79
4	Коммерческая	1,07	1,04	1,00	0,91	0,84	0,77
6	Производственная	1,15	1,11	1,06	1,00	0,92	0,85

Таблица 10.2

Расчёт корректировки на масштаб

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь участка, кв.м.	1 103,00	1 000,00	7 000,00	16 378,00
Поправочный коэффициент на масштаб	-	1,00 =1,11/1,11	1,05 =1,11/1,06	1,11 =1,11/1

Корректировка на наличие коммуникаций

Учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним. Данная поправка применяется в случае различного количества подведённых к участку централизованных инженерных коммуникаций у оцениваемого земельного участка и участков аналогов.

По данным Сборника корректировок «Земельные участки» 2024 изданного НП «Евразийский союз экспертов», наличие коммуникаций на участке оказывает на его стоимость следующее влияние:

Таблица 66. Корректировка на отсутствие центральных инженерных коммуникаций (отношение стоимости земельного участка, имеющего состояние I «Коммуникации отсутствуют» к стоимости земельного участка, имеющего состояние II «Коммуникации заведены на участок»)

Код	Сегмент	Электроснабжение	Водоснабжение	Водоотведение	Газоснабжение	Отопление
1	Сельскохозяйственная	0,971	0,952	0,980	0,962	0,971
2.1	Индивидуальная жилая	0,952	0,952	0,980	0,935	0,962
2.2	Жилая многоэтажная	0,962	0,952	0,952	0,952	0,948
2.3	Гаражи	0,971	0,971	0,980	0,962	0,971
4	Коммерческая	0,962	0,952	0,952	0,952	0,952
6	Производственная	0,952	0,962	0,971	0,943	0,971

Таблица 10.3

Расчёт корректировки на наличие коммуникаций

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Эл-во	Рядом с участком	Рядом с участком
Корректировка на наличие коммуникаций	-	0,952	1,00	1,00

По прочим параметрам сравнения корректировка не требуется. Объект оценки и аналоги являются сопоставимыми.

Описание процедуры согласования

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта Оценщик принял во внимание следующие факторы:

Для анализа однородности выборки оценщик рассчитал коэффициент вариации с помощью инструментов Excel по формуле:

(СТАНДОТКЛОН.В (диапазон)/СРЗНАЧ(диапазон)).

СТАНДОТКЛОН.В(диапазон) - стандартное отклонение по выборке (замечание: функция СТАНДОТКЛОН.В предполагает, что аргументы являются только выборкой из генеральной совокупности. Стандартное отклонение вычисляется с использованием «n- 1» метода);

СРЗНАЧ(диапазон) - среднее значение (среднее арифметическое) аргументов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33 %.

Далее необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж. Наибольший вес придаётся земельному участку, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому участку (т.е. подвергся меньшему числу корректировок).

Учитывая, что вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчёта:

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_1^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1} + k_4^{-1}}$$

здесь k_1 , k_2 , k_3 , k_4 , k_i – количество корректировок цен аналогов.

Расчёт рыночной стоимости оцениваемого земельного участка приведён ниже в таблице.

Расчет стоимости земельного участка методом корреткировок

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения по продаже, руб./кв. м	-	2 000	2 143	1 954
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,09	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	2 174	2 143	1 954
Ограничения (обременения) имущественных прав	Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на ограничения (обременения) имущественных прав		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		2 174	2 143	1 954
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	2 174	2 143	1 954
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	2 174	2 143	1 954
Дата оценки/дата предложения (сделки)	сен.25	сен.25	сен.25	апр.25
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	2 174	2 143	1 954
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	0,825	0,825	0,825
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 794	1 768	1 612
Вид использования	размещение автогазозаправочной станции	Строительство АГЗС	АЗС	Служебные гаражи - 4.9
Корректировка на функциональное назначение (разрешенное использование)	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 794	1 768	1 612
Корректировки на характеристики местоположения				
Близость к автомагистрали	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости
Корректировка на близость к автомагистрали		1	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		1794	1768	1612
Расположение по Лейферу	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка на местоположение (местонахождение в пределах города)		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		1 794	1 768	1 612

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировки на физические характеристики				
Площадь объекта, кв. м	1 103,00	1 000,00	7 000,00	16 378,00
Корректировка на площадь объекта	-	1,00	1,05	1,11
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 794	1 851	1 789
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Эл-во	Условно свободный	Рядом с участком
Корректировка на наличие коммуникаций	-	0,952	1,000	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 708	1 851	1 789
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики), коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		1 708	1 851	1 789
Коэффициент вариации аналогов №1-3, %	4,02%	Величина коэффициента вариации соответствует требуемому значению - до 33 %		
Удельный вес аналога		1/4	3/8	3/8
Взвешенная стоимость	-	427	694	671
Стоимость за 1 кв. м прав на земельный участок сравнительным подходом, руб.	1 792,0			
Стоимость права собственности на земельные участки сравнительным подходом, руб.	1 976 587			
Стоимость права собственности на земельные участки сравнительным подходом, руб., с учетом округления	1 977 000			

Определение стоимости объекта капитального строительства в рамках затратного подхода

Общие понятия

Определение восстановительной стоимости.

Стоимость нового строительства оцениваемого улучшения (здания) рассчитана методом сравнительной единицы на основе Справочников укрупнённых показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ©:

• Справочник Сооружения городской инфраструктуры. Укрупнённые показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-Инвест», 2020;

Укрупнённые показатели, приведённые в справочнике, составлены в ценах на 01.01.2020 г.

В качестве аналогов из справочника укрупнённых показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ© были выбраны следующие объекты:

Таблица 10.5

Наименование объекта	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Источник информации	Описание аналога из справочника	Код по справочнику	Класс конструктивной системы аналога	Сравнительная единица (кв.м, м, шт., км, куб. м)	Количество сравнительных единиц аналога, объем, куб. м	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.
Моноблочная АГЗС сжиженным газом	КС-1	КО Инвест 2020 "Сооружения городской инфраструктуры"	АЗС Здания блочно-модульного типа	гИИЗ.12.001.0004	КС-6	1 Кв.м.	От 61 до 100	91 639

ЗС – затраты на создание улучшения земельного участка;

Сед.изм. – в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объёмно-планировочного решения объекта оценки определяем стоимость единицы измерителя (1 м³; 1 м²) объекта-аналога для соответствующего класса конструктивной системы здания, используя соответствующий аналог из справочника;

ΣСкорр. – сумма поправок к стоимости единицы измерителя, выраженная в рублях, позволяющая скорректировать различия между анализируемым объектом и объектом-аналогом (рассчитывается на основании рекомендаций раздела 1 соответствующего справочника Укрупнённых показателей стоимости строительства «Ко-Инвест»);

Кобщ. – общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта, позволяющий скорректировать различия между анализируемым объектом и объектом-аналогом (рассчитывается на основании рекомендаций раздела 1 соответствующего справочника Укрупнённых показателей стоимости строительства «Ко-Инвест», 2020);

V – характерный размер (строительный объем, площадь, длина и др.) объекта.

Общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта складывается из следующих промежуточных коэффициентов, которые применяются согласно методике расчёта стоимости недвижимости в рамках затратного подхода:

1) Ккорр. – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта

от конструкции объекта аналога выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника;

2) Крег.-эк. – регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем здания в соответствии с разделами справочников, учитывающего региональные отличия в стоимости возведения зданий данной конструктивной системы;

3) Кбаз-до. – коэффициент перехода от базисных цен к ценам на дату оценки;

4) Кпп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

Таким образом, общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта определяется по следующей формуле⁹:

$$\text{Кобщ} = \text{Ккорр.} \times \text{Крег.-эк.} \times \text{Кбаз-до.} \times \text{Кпп}$$

Поправки к стоимости единицы измерителя (Σ Скорр.):

Данные поправки, как правило, применяются в том случае, если имеет место различие объектов оценки от объекта-аналога в части технических решений конструктивных элементов, различие степеней учёта специальных конструкций и других видов работ (с учётом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ), наличие (отсутствие) подвала, фонарей и т.п. Данные поправки определяются на основании соответствующих разделов сборников «КО-Инвест».

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \cdot \frac{\varphi_o}{\varphi_c}$$

где:

C_o – стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения;

C_c – стоимость конструктивного элемента справочного здания или сооружения;

φ_o – стоимостной коэффициент рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения;

φ_c – стоимостной коэффициент справочного здания или сооружения.

Стоимостные коэффициенты представлены в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединённых по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т.д.), публикуемых отдельным унифицированным приложением – Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2020 года серии «Справочник Оценщика» «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий». Для условий строительства в Московской области, Россия.

Для оцениваемого объекта вносится корректировка на конструктивную систему (КС) в соответствии с данными справочника: 0,96/0,92.

А. СТЕНЫ КИРПИЧНЫЕ, БЕТОННЫЕ И МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ (ОКОНЧАНИЕ)

№ п/п	Характеристика конструкций	Толщина стен в см, до:	Стоимостной коэффициент
1	2	3	4
33	Из обычн. кирпича, облегченной (колодезной) конструкции с засыпкой пустот шлаком	64	1,04
34		51	0,96

⁹ составлено Оценщиком на основании "Рекомендаций по использованию справочников КО-Инвест", изложенных в соответствующих сборниках КО-Инвест

64а	с утеплителем из минераловатных плит в зданиях высотой до 50 м		0,92
64б	Стены из трехслойных металлических панелей с утеплителем из пенополиуретана в зданиях до 50 м		0,92
64в	Стены из профилированного листа при высоте здания до 30 м		0,36
65	Из алюминиевых витражных конструкций		3,22
66	Из монол. ж/б в пенополистирольной несъемной опалубке — толщ. 350 (толщ. теплоизол. 50 + 100)	35	0,74

Поправки к стоимости единицы измерителя, выраженные в коэффициентах:

Ккорр. – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога, выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника.

Данная корректировка, как правило, представляет собой коэффициент на разницу в площади или строительном объеме объекта недвижимости.

Для оцениваемого объекта корректировка не вносится.

Крег.-эк * Кбаз.-до. – регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем здания в соответствии с разделами справочников, учитывающего региональные отличия в стоимости возведения зданий данной конструктивной системы и переход от базисных цен к ценам на дату исследования.

Таблица 10.6

Показатель	Значение для КС-6	Источник
Корректирующий коэффициент стоимости строительства по конструктивным системам зданий и сооружений для Российской Федерации на 01.04.2022 с 01.01.2020 г.	1,001	с. 90 Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" №119, с. 81
Прогнозный прирост цен на строительно-монтажные работы с 01.04.2022г. по 01.09.2025г	1,09	с. 134 Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", №121
Корректирующий коэффициент стоимости строительства по конструктивным системам зданий и сооружений для Российской Федерации на 01.09.2025 г. с 01.01.2020г. с учётом регионального коэффициента	1,092	Расчётное значение

Кклим. – Корректировка к стоимости 1 кв.м. с учётом климатического района.

Поправочный регионально-климатический коэффициент учтён в регионально-экономическом коэффициенте (Крег.-эконом.).

Кпп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя рассчитывается на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт» (Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3850-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>).

← ⓘ ↺ 🏠 statrielt.ru Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости - н...				
Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиэлт некоммерческая организация Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на ры Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости - на 01.07.2025 года Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.) - отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполняющей строительство. Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости. По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:				
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,02	0,07	0,04
2	Торговые помещения и здания	0,05	0,13	0,08
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,10	0,04
4	Складские помещения и здания	0,04	0,12	0,06
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,11	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,03	0,08	0,05

Корректировка принята на уровне 1,05.

Расчёт стоимости нового строительства

№ п/п	Наименование объекта	Справочный показатель стоимости, без НДС, руб.	Первая группа поправок: абсолютные поправки (+ удорожание; -удешевление), тыс.руб.	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов			Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный справочный показатель стоимости	Единица измерения в соответствии со сборником	Количество единиц измерения объекта оценки	Стоимость затрат на создание (замещение) объекта оценки с учетом НДС, руб.
				Поправка на конструктивные решения, коэфф.	Коэффициент перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя						
		Сед.изм.	ΣСкорр.	Ккорр.	Кбаз.- до.	Кпп	Кобщ	Кндс	Ск=(Сед.изм. + ΣСкорр.) x Кобщ x Кндс			Зс
1	Моноблочная АГЗС сжиженным газом	91 639,00	1,04	1,00	1,092	1,050	1,146	1,00	105 033,06	1 кв.м.	89,9	9 442 472,25

Определение величины накопленного износа

Износ объекта определён на уровне 68,0%. Он учитывает функциональное и внешнее устаревание, а также степень сохранности и состояние объекта на дату оценки.

После уменьшения значений восстановительной стоимости объекта на величину накопленного износа получаем стоимость воспроизводства (замещения) объектов.

Расчёт затрат на замещение объекта затратным подходом представлен в Таблице ниже:

Таблица 10.8

Расчёт стоимости объектов затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Зс, руб.	Накопленный износ и устаревания, %	Стоимость в рамках затратного подхода, без НДС, руб.
1	Моноблочная АГЗС сжиженным газом	9 4420 472,25	68	3 021 591,0

Стоимость объекта оценки, определённая затратным подходом, составила **3 021 591 руб.**

11 Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведённых расчётов по различным подходам

В соответствии с п.3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.

В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учётом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объектов оценки

В связи с тем, что стоимость объектов имущества была рассчитана только сравнительным или только затратным подходом, согласование результатов не требуется.

12. Заключение об итоговой величине стоимости

В соответствии с № ОУ 03/25 от 19.09.2025 г. на оказание услуг по оценке, Частнопрактикующий оценщик Рыжков А.В. принял на себя обязательства по определению рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «Альгазтранс».

Проведённые исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Стоимость объектов оценки - недвижимости, на дату оценки с учётом округления составляет без учёта НДС¹⁰:

4 999 000,0

Четыре миллиона девятьсот девяносто девять тысяч рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. итого
1	Земельный участок (адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	1 977 000

¹⁰ В соответствии с подп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) НДС не облагаются.

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. итога
	Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение; кадастровый номер 16:07:220001:42), Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, размещение автогазозаправочной станции, Площадь 1103 кв.м.	
2	Сооружение Моноблочная АГЗС сжиженным газом (адрес: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение; кадастровый номер: 16:07:220001:79), Площадь 89,9	3 022 000

Частнопрактикующий Оценщик

А.В. Рыжков

13 . Декларация качества оценки

1. Все утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчёте, верны и изложены правильно;

2. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения ограничены включёнными в Отчёт допущениями и ограничительными условиями и являются нашими собственными, независимыми и профессиональными;

3. Мы не имеем ни настоящей, ни предполагаемой заинтересованности в объекте оценки, у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

4. Наше вознаграждение не зависит от событий или действий, которые могут последовать в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в Отчёте или использования

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчёте, соответствуют требованиям Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, Стандартам и правилам оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», утверждёнными Решением Правления партнёрства, протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08 (в последней редакции на дату составления отчёта).

Частнопрактикующий Оценщик

А.В. Рыжков

14 . Основные понятия и термины

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчёте определяется в соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следующим образом:

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

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

Предпосылки стоимости включают следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределёнными лицами (гипотетические участники);

3) дата оценки;

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединённых общей 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.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учётом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).

Сравнительный подход совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. («Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки – период с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведённых расчётов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определён в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведённых расчётов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утверждённых федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Наиболее эффективное использование – это вероятное использование свободной земли или земельного участка с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна.

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

Отчёт об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведённого анализа и расчётов в соответствии с заданием на оценку. (Федеральный стандарт оценки «Отчёт об оценке (ФСО №VI)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).

Квалифицированный специалист - Согласно ст. 4 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

15 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-25771148 от 04.02.2025г.
- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 11.09.2025 г.

Нормативные акты:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ "О введении Земельного кодекса Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчёт об оценке (ФСО VI)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611
- Стандарты и Правила оценочной деятельности «Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», утверждёнными Решением Правления партнёрства, протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08 (в последней редакции на дату составления отчёта)

Научная литература:

- Сборник корректировок «Производственно-складская недвижимость» 2024 изданного НП «Евразийский союз экспертов»;
- Сборник корректировок «Земельные участки» 2024 изданного НП «Евразийский союз экспертов»;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» Нижний Новгород 2024 (Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.)
- Справочник Оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2023 год (под научным руководством Лейфера Л.А.)
-

Нормативные и информационно-аналитические материалы:

- Приведены в сносках в тексте отчёта

16 . Приложения
Справочная информация.



Сборник коррективов «Земельные участки» 2024

Торт – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта, т.е. сдвига к цене предложения. Торт является экономической характеристикой сегмента рынка недвижимости.

Данный фактор является значимым элементом рыночной (маркетинговой) стратегии как для продавца, так и для покупателя, потому как продавец изначально закладывает наценку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически расположенный к «конструктивному» диалогу фактор, так и покупатель рассчитывает на снижение стоимости возможной покупки.

При этом важно отметить от понятия «сдвиг на торг» различные негативные факторы, ведущие, как правило, к снижению цены на объект, которые наиболее корректно учитывать в рамках интервалов шкалы соответствующих факторов, а не покрывать за счет увеличения размера сдвига на торг. Например, плохое техническое состояние объекта, ведущее к снижению его цены, необходимо учитывать в рамках коррективов на техническое состояние, а не путем увеличения сдвига на торг.

Размер торга может отличаться для разных сегментов рынка и разных объектов рынка.

Торт как экономический показатель сегмента рынка недвижимости зависит в т.ч. от фазы развития рынка и учитывает две составляющие: долю сделок, в которых присутствует возможность торга, и его величину.

При использовании в процессе оценки недвижимости цен предложения (офер) с целью перехода к ценам реальных сделок необходимо применять соответствующую коррективую. В нижеприведенной таблице представлены интервалы, т.е. величины минимальных и максимальных значений торга, типичные его значения, а также доля сделок с возможностью торга.

Таблица 2. Торг для земельных участков различных сегментов при продаже или аренде

Вид объекта	Продажа		Аренда	
	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное значение (мин/макс), %	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное значение (мин/макс), %
Сельскохозяйственная	100	(8; 30-30,00)	100	(8; 16-50)
Индивидуальная жилая	100	(3; 0-20,00) (7; 00)	100	(3; 0-20,00) (7; 00)
Жилая многоэтажная	100	(5; 0-20,00) (12; 50)	100	(5; 0-20,00) (12; 00)
Гаражи	100	(7; 0-25,00) (15; 00)	100	(7; 0-25,00) (15; 00)
Коммерческая	100	(5; 0-20,00) (13; 80)	100	(5; 0-20,00) (12; 00)
Производственная	100	(8; 0-30,00)	100	(8; 0-30,00)

Эксперты сошлись во мнении, что в текущем состоянии рынка торга можно добиться практически по любому участку во всех сегментах рынка земли.

Размер сдвига на торг в рамках указанного в таблице интервала применяется оценщиком в соответствии со своими профессиональными усмотрениями, основанном на текущей рыночной ситуации в сегменте объекта оценки и индивидуальных особенностей самого объекта.

Доля сделок с возможностью торга указывает относительное количество объявлений на рынке, в которых урегулирование может привести к снижению цены. При этом на практике следует применять коррективую на торг, даже если это не указано в тексте оферты. Цену предложения следует считать окончательной и не привносить сдвиг на торг только в том случае, если в тексте оферты указано, что торг отсутствует, «без торга» и т.п.

Корректировка на торг не применяется к ценам сделок (операций).
В ряде рыночных ситуаций торг может быть значительно увеличен от средней величины до максимального значения, например, для объектов незавершенных строительных. Эксперты рекомендуют использовать максимальные значения торга для соответствующих видов объектов (при этом учет фактора «Сила строителя» является экспертами в отдельный самостоятельный фактор).

Сдвиг на торг применяется к цене предложения объекта для расчета наиболее вероятной цены сделки. Сдвиг на торг представляется в проценте или в виде коэффициента. Например, цена

IV. Физические и другие характеристики

Группа физических факторов учитывает влияние качественных (параметрических) характеристик объекта, которые не зависят от местоположения, определяются исключительно техническими параметрами: планировочными показателями характеристик объектов, перечисленных ниже:

- площадь (фактор масштаба);
- форма (геометрия участка);
- рельеф и инженерно-геологические условия;
- застроенность участка;
- улучшения земельного участка;
- инженерные коммуникации.

4.1. Площадь (фактор масштаба)

Если respondents как в профессиональной среде, так и иных фокус-группах площадь объекта входит в топ-3 наиболее часто упоминаемых факторов ценообразования недвижимости.

Площадь объекта недвижимости является его идентифицирующим признаком и ценообразующим фактором «масштаба» с так называемой «обратной» зависимостью, т.е. с увеличением площади земельного участка его земельная цена снижается (за исключением участков, экспонативные характеристики и доводность которых снижаются при уменьшении площади). Это связано с эффектом масштаба, объект большей площади имеет большую полную стоимость, что соответственно снижает его доступность для потенциальных покупателей, уменьшая их количество и оставляя конкурентную среду. Как правило, такие покупатели требуют установить меньшую цену за более масштабные объекты, так называемую «скидку на крупную покупку», что снижает земельную цену объектов с большей площадью.

В опросах рыночной информации, площадь часто представляется в округленном виде и отклоняется от реальной величины объекта.

Эксперты рекомендуют в профессиональных сетях, например, для оценочной деятельности, уточнять значения площади из достоверных источников, например, на Росреестре. При этом в зависимости от текста оферты, как правило, полная цена является неизменной, а земельную следует пересчитывать, исходя из уточненного значения площади. Если полная цена в оферте не указана, а представлена укрупненная, то ее следует применить к значению уточненной площади.

Площадь относится к дискретным (интервальным) факторам, нелинейно влияющим на ценообразование недвижимости. Далее в таблицах приведены интервалы шкал для различных сегментов рынка земли, а также отношение цен объектов по сравнению с типовым (эталонным) интервалом.

Таблица 56. Шкала физических интервалов и индексов ценности участков по параметру «Фактор масштаба»

Код	Сегмент	До 1 000 кв.м	От 1 000 до 5 000 кв.м	От 5 000 до 10 000 кв.м	От 10 000 до 50 000 кв.м	От 50 000 до 100 000 кв.м	Свыше 100 000 кв.м
2.2	Жилая многоэтажная	1,06	1,04	1,00	0,92	0,84	0,79
4	Коммерческая	1,07	1,04	1,00	0,91	0,84	0,77
6	Производственная	1,15	1,11	1,06	1,00	0,92	0,85

Фактор площади может выступать сегментно-определяющей характеристикой объекта недвижимости. Например, «оптимальные» участки могут иметь дополнительную привлекательность для инвесторов специализирующихся на приобретении крупных лотов по сниженным ценам и переполюсе «в нарезку», образуя самостоятельный сегмент рынка (См. раздел «Площадь (фактор масштаба)» - интервалы шкалы «Участки для девелопмента»). Так же земельные участки малой площади, из интервала до 100 кв.м. или площадью ниже минимального ограниченного размера, доступного для застройки производственными предприятиями, не могут использоваться как основные объекты сегмента, а только во вспомогательном виде (См. раздел «Вспомогательное

Таблица 66. Корректировка на отсутствие центральных инженерных коммуникаций (отношение стоимости земельного участка, имеющего состояние I «Коммуникации отсутствуют» к стоимости земельного участка, имеющего состояние II «Коммуникации заведены на участок»)

Код	Сегмент	Электроснабжение	Водоснабжение	Водосток	Газоснабжение	Отопление
1	Сельскохозяйственная	0,971	0,952	0,980	0,962	0,971
2.1	Индивидуальная жилая	0,952	0,952	0,980	0,935	0,962
2.2	Жилая многоэтажная	0,962	0,952	0,952	0,952	0,948
2.3	Гаражи	0,971	0,971	0,980	0,962	0,971
4	Коммерческая	0,962	0,952	0,952	0,952	0,952
6	Производственная	0,952	0,962	0,971	0,943	0,971

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения не характерно наличие инженерных коммуникаций, однако, в случае, когда фактическое или наиболее эффективное использование сопоставимо с состоянием участка земель сельскохозяйственного, производственного и индивидуального жилого назначения, может применяться величина корректировки для соответствующего сегмента рынка.

Выводы

Актуальность данного исследования определяется необходимостью учитывать различие объектов не только при оценке объектов, но и при обосновании цены предложения и продажи объекта, при формировании цены оферты, т.е. как для ритейлов, брокеров и собственников, так и для застройщиков, при выявлении тех или иных потенциальных или отрицательных характеристик объектов.

В Сборнике представлены действительно значимые и наиболее влияющие на ценообразование характеристики, при этом по принципу влияния разделили на 4 основные группы: 1. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики. 2. Вид использования. Местные характеристики. 3. Местоположение. 4. Физические и другие характеристики.

Представлено подробное соотношение сегментов рынка с учетом Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П04/12 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» сформированы сегменты рынка земельных участков, что позволяет однозначно идентифицировать сегмент покупателя объекта.

Принятый в Сборнике стандарт формирования интервалов шкал факторов позволяет наиболее объективно выявлять характеристики типовых объектов в сегменте и применять корректировки с минимальным влиянием погрешностей. Крайние интервалы представленных шкал характеристик строятся учесть весь спектр «наилучших» и «наихудших» характеристик объектов, что наиболее актуально в процессе проведения работ по государственной кадастровой оценке.

После изучения профиля функциональной зависимости рыночных цен внутри шкал ценообразующих факторов, наиболее видно и объективно доказываются выводы о дискретности воздействия характеристик рынка и объектов на ценообразование недвижимости. При этом каждая характеристика имеет свою индивидуальную функцию влияния f(x) в рамках дискретного интервала изменения, которую целесообразно учитывать при построении общей (масштабной) модели рыночной стоимости. Например, в линейной регрессии $y = a + b \cdot f(x)$, экспоненциальной $y = e^{f(x)}$, степенной $y = a \cdot f(x)$.

Исходя из разрозненных мнений Экспертов обусловлены неоднородностью рыночного инфляционного, а также разнообразием характеристик самих объектов, при этом оценщик вправе самостоятельно разграничить и по аналогии с п.25 ФСО №7.

Все полученные значения корректировок земельных факторов прошли трехступенную проверку на соответствие рыночным условиям путем коллегияльного критического анализа Экспертами Совета экспертов рынка недвижимости и ретейлерами из различных регионов России, а также внедрением в практические расчеты в рамках применения метода корректировок с 2011 года и обеспечивающую высокую достоверность итоговых результатов.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах района.

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

4.2.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА

(Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах крупного города, является его местонахождение. Поэтому установление коэффициентов, характеризующих соотношение цен между различными зонами в городе, является важной задачей среди других задач справочно-информационного обеспечения оценщиков.

Город – этокийй комплекс жилых и общественных зданий, промышленных предприятий, коммунальных сооружений, улиц и площадей, транспортных устройств, мест отдыха, зеленых насаждений и водных пространств. Каждый город имеет свои особенности, которые



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ДОБАВЛЕНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ПОДНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку	1.00	1.00 - 1.00
Областной центр	1.00	1.00 - 1.00
Населенные пункты вблизи охрестности областного центра	0.83	0.81 - 0.84
Районы с развитой промышленностью	0.72	0.70 - 0.74
Районы сельскохозяйственных районов	0.60	0.57 - 0.63
Прочие населенные пункты	0.48	0.45 - 0.51
Земельные участки под коммерческую застройку	1.00	1.00 - 1.00
Областной центр	1.00	1.00 - 1.00
Населенные пункты вблизи охрестности областного центра	0.82	0.81 - 0.84
Районы с развитой промышленностью	0.73	0.70 - 0.75
Районы сельскохозяйственных районов	0.61	0.58 - 0.63
Прочие населенные пункты	0.49	0.46 - 0.51

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

2020

Для условий строительства в Московской области, Россия

Автозаправочные станции

Раздел «Автозаправочные станции» разработан в соответствии с особенностями строительства современных автозаправочных станций как в городских условиях, так и на автомагистралях. При разработке были использованы данные интернет-ресурсов, а так же сводные сметные расчеты и локальные сметы объектов строительства АЗС «Лукойл».

В блок «Здания АЗС» включены здания контейнерного типа из блок-модулей заводского изготовления, а так же традиционного типа, включающие: устройство железобетонных фундаментов, монтаж металлоконструкций каркаса, монтаж ограждающих конструкций, монтаж внутренних инженерных систем, наружные и внутренние отделочные работы. Отдельно включено рекламное оформление зданий (облицовка фасадов зданий кассетами в фирменных цветах).

В блок «Навесные группы» включена поправка на увеличение количества заправочных островков под одним навесом: на каждый дополнительный заправочный островок применять коэффициент 1,24.

Блок «Рекламно-информационное оборудование» состоит из двух разделов «Рекламное оборудование» и «Информационное оборудование». Раздел «Рекламное оборудование» включает рекламное оформление всей АЗС: объемные буквы, рекламный ситилайт, аппликации, флажки, стеллы. Раздел «Информационное оборудование» включает информационные стеллы, пилоны, указатели.

Блок «Автоматизированные системы управления» АЗС включает в себя оборудование рабочего места оператора, дополнительные рабочие места, системы телевизионного наблюдения, система контроля и управления доступом, система защиты от краж, автоматизация технологического процесса.

В блок «Внутриплощадочные инженерные сети» включены следующие затраты: строительство сетей

внутриплощадочного электроснабжения и наружного освещения; дизельная электростанция резервного питания в соответствии с расчетной мощностью токоприемников современных АЗС; прокладка структурированной кабельной системы; строительство внутриплощадочных сетей водоснабжения и водоотведения; строительство очистных сооружений. Блок разбит на два подраздела: внутриплощадочные инженерные сети при строительстве в черте города; внутриплощадочные инженерные сети при строительстве на автомагистралях.

Наружные инженерные сети рассчитываются отдельно по запросу с использованием онлайн-сервиса КО-ИНВЕСТ.

В блок «Благоустройство» включены работы по вертикальной планировке участка, устройство проездов с покрытием асфальтобетоном, устройство тротуаров, устройство специальных площадок для автоцистерн, нанесение дорожной разметки, устройство «лежащих полицейских», ограждение территории, озеленение. Отдельно добавлены работы по строительству переходно-скоростных полос. Дополнительно рекомендуется использовать показатели КО-ИНВЕСТ по устройству шумозащитного экрана.

Доначисления в размере 15,5% учитывают следующие виды затрат:

- Временные здания и сооружения
- Производство работ в зимнее время
- Затраты, связанные с командированием рабочих
- Пусконаладочные работы
- Проектные и изыскательские работы

Дополнительно рекомендуется добавлять к показателям стоимости резерв средств на непредвиденные работы и затраты в размере 2%.

375

ЗДАНИЯ АЗС

(АЗС) Здания блочно - модульного типа						КС-6
ОПИСАНИЕ: Здания с отдельной и разводящей инженерных систем		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - (блоки полной заводской готовности)				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruI3.12.001.0001		до 20		Р/Б, на 1 м2 общей площади	117 045	
ruI3.12.001.0002		от 21 до 40		Р/Б, на 1 м2 общей площади	112 074	
ruI3.12.001.0003		от 41 до 60		Р/Б, на 1 м2 общей площади	97 346	
ruI3.12.001.0004		от 61 до 100		Р/Б, на 1 м2 общей площади	91 639	
ruI3.12.001.0005		от 101 до 125		Р/Б, на 1 м2 общей площади	89 982	
ruI3.12.001.0006		от 126 до 150		Р/Б, на 1 м2 общей площади	88 951	
ruI3.12.001.0007		от 151 до 180		Р/Б, на 1 м2 общей площади	79 366	
ruI3.12.001.0008		от 181 до 210		Р/Б, на 1 м2 общей площади	70 814	

Сооружения городской инфраструктуры

3.

RIGEL



Для получения печатного документа нажмите на код объекта
На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

375

* Отличающийся параметр в группе


КО-ИНВЕСТ®
www.koinvest.lt

Консалтинг, ИТМ,
 Консалтинг, аудит, экспертиза
 Строительный аудит, инжиниринг

Международная информационно-инженерная фирма, член Ассоциации «Инвест» с 1992 г.

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ЗОС РНФСЗ ЕЖН64У ВЕНГВЕ-УЮ9А4А

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2022
 Выпуск 119

ОПРОС
 ISSN 2026-641X

Москва 20 | № 2022г.


 RIGEL
 Компания на рынке строительных материалов в России и за рубежом
 Адрес: 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 10
 Контакт: +7 (495) 740-00-00
 E-mail: info@rigel.ru

МОСКВА
 2022



<https://doi.org/10.1002/ajph.201901000>

INDEX

НО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

81

[illegible]

Источники данных: ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ /

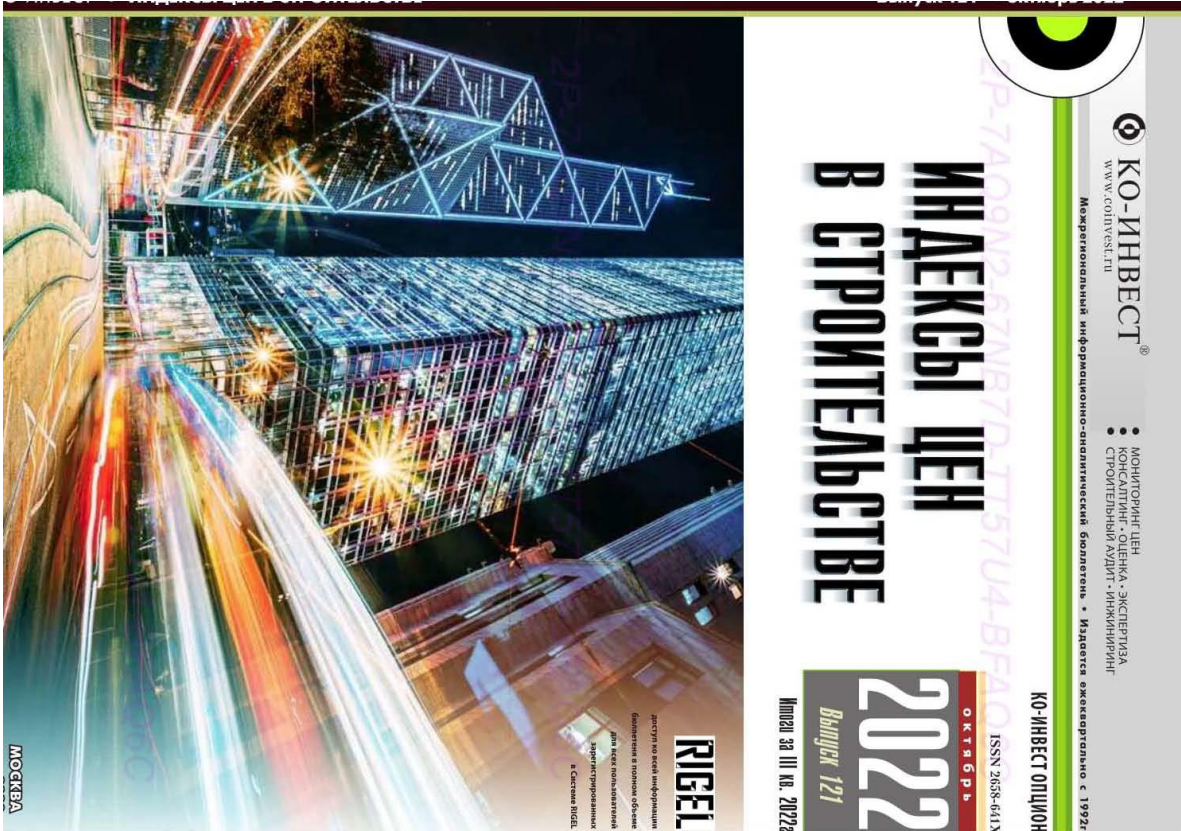
Дополнительные материалы
QR-code в правом верхнем углу является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Версия для печати ИИС №19

Смр. 1, НН12134, 26-05-2022

Праваодадатель: ГК КО-ИНВЕСТ

(495)988-20-83, support@coinvest.ru

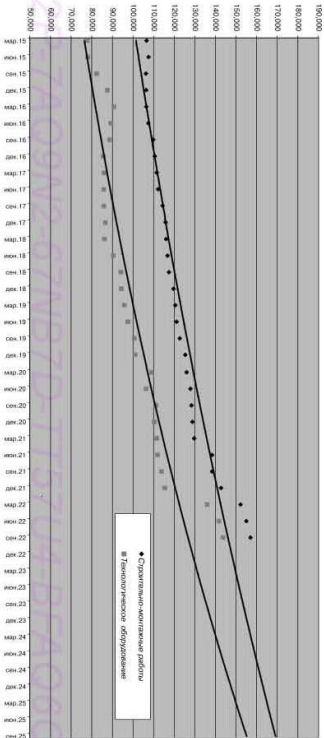


Печать страницы <https://id-orlioni.ru/quer/dnr/grby=idx0.21.134.0001>

134

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

Строительно-монтажные работы				Технологическое оборудование			
Месяц, год	Индекс цен, 1992=100	Прирост цен, % в квартал с учетом НДС	Индекс цен, 1992=100	Прирост цен, % в квартал	Месяц, год	Индекс цен, 1992=100	Прирост цен, % в квартал
Март 15	106,419	0,486	77,669	6,621	Март 21	128,668	0,612
Июль 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июль 21	138,351	6,696
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	0,000
Декабрь 15	106,207	0,072	87,486	6,291	Декабрь 21	142,718	3,157
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,662	Март 22	152,163	6,618
Июль 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июль 22	154,986	1,855
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	157,010	1,306
Декабрь 16	110,395	0,681	85,594	-3,352	Декабрь 22	147,784	-5,876
Март 17	111,327	0,844	85,349	0,427	Март 23	148,598	1,227
Июль 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июль 23	151,434	1,227
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	153,293	1,227
Декабрь 17	116,686	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	155,175	1,227
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	157,080	1,227
Июль 18	117,723	0,586	90,400	5,000	Июль 24	159,008	1,227
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	160,959	1,227
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	162,935	1,227
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 25	164,935	1,227
Июль 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июль 25	166,960	1,227
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 25	168,980	1,227
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 25	169,009	1,227
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854			
Июль 20	127,826	1,450	106,367	-2,333			
Сентябрь 20	128,565	0,414	110,960	4,319			
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576			



Аналитические расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслей строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

© КО-ИНВЕСТ 2022

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Фотографии объектов



Документы, предоставленные Заказчиком

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

04.02.2025г. № КУВИ-001/2025-25771148

На основании запроса от 30.01.2025, поступившего на рассмотрение 30.01.2025, сообщаем, что правообладателю ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЛГАЗТРАНС", ИНН: 1644028208; ОГРН: 1031608008410., в период с 01.01.2021 по 30.01.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:07:220001:42
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	размещение автогазозаправочной станции
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение.
		Площадь:	1103 +/- 11.62
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.11.2013
		номер государственной регистрации:	16-16-08/071/2013-236
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственником объекта(ов) недвижимости, № МС 16-45/072-5145-АЗС, выдан 18.09.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		1.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:07:220001:42-16/115/2024-13
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:07:220001:42-16/115/2024-12
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:07:220001:42-16/115/2024-11
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:07:220001:42-16/115/2024-10
	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:07:220001:42-16/115/2024-9

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

		1.3.6	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:42-16/115/2024-8
		1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:42-16/115/2024-7
		1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:42-16/115/2024-6
		1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:42-16/203/2024-5
		1.3.10	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:42-16/115/2024-4
2	2.1	1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:42-16/115/2024-3
		1.3.12	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:42-16/115/2024-2
		1.3.13	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:42-16/203/2024-1
	2.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение	
		Кадастровый номер:	16:07:220001:79	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение	
		Площадь:	Площадь 89.9 кв.м.	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	20.10.2011	
		номер государственной регистрации:	16-16-08/022/2011-272	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

		основание государственной регистрации:	Постановление администрации Альметьевского района и г.Альметьевска РТ, № 3729, выдан 23.09.2003 Акт Государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта, № 19122001, выдан 19.12.2001, ЗАО "Альгазтранс" Разрешение на строительство, № 44, выдан 23.07.2001, отделом по строительству и архитектуре Альметьевского района
			Постановление администрации Альметьевского района и г.Альметьевска РТ, № 3125, выдан 30.12.2001, Исполнительным комитетом Альметьевского муниципального района
2.3		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/203/2025-19
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/115/2024-18
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/115/2024-17
	2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/203/2024-16
	2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/115/2024-15
	2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/115/2024-14
	2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/203/2024-13
	2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/115/2024-12
	2.3.9	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/115/2024-11

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

		2.3.1 0	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/203/2024-10
		2.3.1 1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/115/2024-9
		2.3.1 2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/115/2024-8
		2.3.1 3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/203/2024-7
		2.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/203/2024-6
		2.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/203/2024-5
3	3.1	2.3.1 6	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/115/2024-4
		2.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/115/2024-3
		2.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/115/2024-2
		2.3.1 9	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	16:07:220001:79-16/203/2024-1
			Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
			Кадастровый номер:	16:07:310108:138
			Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Автогазозаправочная станция
			Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Русско-Акташское сельское поселение, с Русский Акташ, ул. Автодорожная, з/у 23.
			Площадь:	1545 +/- 27.51

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.11.2004
		номер государственной регистрации:	16-16-1/2004-946.1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственником объекта(ов) недвижимости, № ТО 04-072-2020, выдан 15.06.2004, МЗИО и ООО "Альгазтранс" Постановление администрации Альметьевского района и г.Альметьевска РТ, № 1957, выдан 25.05.2004
		дата государственной регистрации прекращения права:	07.03.2024
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	16:07:310108:368
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Русско-Акташское сельское поселение, с Русский Акташ
		Площадь:	13.3
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.12.2003
		номер государственной регистрации:	16-16-1/2003-4503
		основание государственной регистрации:	Постановление администрации Альметьевского района и г.Альметьевска РТ, № 3123, выдан 30.12.2001 Акт Государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта, № 19122001, выдан 19.12.2001, ЗАО "Альгазтранс" Постановление администрации Альметьевского района и г.Альметьевска РТ, № 3730, выдан 23.09.2003
		дата государственной регистрации прекращения права:	07.03.2024
	4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	16:13:051021:227
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, пгт.Карабаш, ул.Трассовая, д.2а
		Площадь:	12
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.12.2008
		номер государственной регистрации:	16-16-15/081/2008-341
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод в объекта в эксплуатацию, № 16513000-05-0001, выдан 03.04.2008
	5.3	дата государственной регистрации прекращения права:	21.01.2021
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	16:44:000000:408
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Республика Татарстан, р-н Азнакаевский муниципальный, г Азнакаево, проезд Дорожников, д 1
		Площадь:	10.4
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.02.2009
		номер государственной регистрации:	16-16-24/002/2009-114
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU16502000-0213/в, выдан 20.01.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.03.2024
	6.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:45:010120:629
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под строительство автогазозаправочной станции
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, МО "г Альметьевск", г Альметьевск, ул. Шевченко, д.43а.
		Площадь:	1150 +/- 12
	7.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.05.2009
		номер государственной регистрации:	16-16-14/036/2009-493
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственником объекта(ов) недвижимости, № МС 16-45-072-1440-АЗС, выдан 19.02.2009, Исполком и ООО "Альгазтранс"
	7.3	дата государственной регистрации прекращения права:	11.04.2022
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8	8.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	16:45:040106:10509
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Республика Татарстан, р-н Альметьевский муниципальный, г Альметьевск, ул Шевченко, д 43а
		Площадь:	12.3
	8.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.05.2008
		номер государственной регистрации:	16-16-14/064/2008-091

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 16507101-0163-в, выдан 17.03.2008, Исполнительным комитетом Альметьевского муниципального района Разрешение на строительство, № RU 16507101-0334-с, выдан 12.02.2008, Исполнительным комитетом Альметьевского муниципального района
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.04.2022
	8.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9	9.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	16:45:040127:135
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Татарстан, р-н Альметьевский муниципальный, г Альметьевск
		Площадь:	188.2
	9.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.07.2007
		номер государственной регистрации:	16-16-14/089/2007-561
		основание государственной регистрации:	Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией (для всех объектов, кроме жилых домов), № 35п-364-5, выдан 18.07.2005, ООО "Альгазтранс" Приказ об утверждении актов государственных приемочных комиссий, № 99, выдан 18.07.2005, ООО "Альгазтранс"
		дата государственной регистрации прекращения права:	03.10.2023
	9.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
10	10.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	16:45:040127:146
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, г Альметьевск, район кольца СУ-5
		Площадь:	138.2

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

	10.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.01.2009
		номер государственной регистрации:	16-16-14/160/2008-293
		основание государственной регистрации:	Разрешение на строительство, № RU 16507101-0371-с, выдан 28.04.2008, Исполнительным комитетом Альметьевского муниципального района Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 16507101-0301-в, выдан 22.12.2008, Исполнительным комитетом Альметьевского муниципального района
		дата государственной регистрации прекращения права:	03.10.2023
	10.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11	11.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:45:040127:4
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения производственной базы
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г Альметьевск, тракт Обездной, з/у 34.
		Площадь:	2089 +/- 16
	11.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.10.2010
		номер государственной регистрации:	16-16-08/224/2010-058
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственником объекта(ов) недвижимости, № 16-45-072-2724-ПРОМ, выдан 15.09.2010, Исполнительный комитет Альметьевского муниципального района и ООО "Альгазтранс"
		дата государственной регистрации прекращения права:	03.10.2023
	11.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

12	12.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:45:040127:5
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для строительства автогазозаправочной станции
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г Альметьевск, тракт Объездной, з/у 36.
		Площадь:	900.11 +/- 10.5
	12.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.01.2008
		номер государственной регистрации:	16-16-14/156/2007-081
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственником объекта(ов) недвижимости, № МС 16-45-072-0612-АЗС, выдан 19.11.2007, Исполком и ООО "Альгазтранс"
		дата государственной регистрации прекращения права:	03.10.2023
	12.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
13	13.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	16:51:010602:345
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Татарстан, р-н Лениногорский муниципальный, г Лениногорск, ул Октябрьская,162
		Площадь:	16.1
	13.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.04.2012
		номер государственной регистрации:	16-16-28/009/2012-565
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 16525000-106-в, выдан 23.12.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.01.2024
	13.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

14	14.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:54:170201:19
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	АГЗС
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, городское поселение город Чистополь, г Чистополь, ул. 40 лет Победы, з/у 59.
		Площадь:	1644 +/- 14.2
	14.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.09.2003
		номер государственной регистрации:	16-54.0-10.2003-1648.1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № ТО-11-072-0192, выдан 27.05.2003, подписан зам.Главы администрации- начальником Управления земельных и имущественных отношений в Чистопольском районе и г. Чистополь Гараевым Н.В. и Генеральным директором ООО "Альгазтранс" Нуртдиновым М.Х.
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.06.2023
	14.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
15	15.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	16:54:170201:89
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Татарстан, р-н. Чистопольский, г. Чистополь, ул. 40 лет Победы, д. 59
		Площадь:	26.5
	15.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.12.2002
		номер государственной регистрации:	16-54.0-10.2002-2273.2

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

		основание государственной регистрации:	Акт государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию, выдан 15.01.2002 Постановление Главы администрации Чистопольского района и г. Чистополя РТ "Об утверждении акта приемки в эксплуатацию АГЗС по ул. 40 лет Победы, 59 в г. Чистополе ЗАО Альгазтранс", № 296, выдан 28.02.2002
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.06.2023
	15.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
16	Получатель выписки		Британов Николай Геннадьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

ООО "Альгазтранс", ИНН 1644028208, 423458, респ. Татарстан (Татарстан), р-н Альметьевский, г Альметьевск, тракт Объездной, 34

организация

структурное подразделение

Основание для проведения инвентаризации:

приказ
внутреннее

Вид деятельности

номер
дата

Дата начала инвентаризации

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

Код

40872785

47.30

1

13.08.2025

13.08.2025

11.09.2025

01

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Номер документа

Дата составления

1

11.09.2025

Основные средства Объекты, зарегистрированные за ООО "Альгазтранс" согласно сведениям из ЕГРН

находящиеся В собственности по данным Выписки из ЕГРН (ответ иск. Иск. № КУВИ-001/2025-25771148 от 04.02.2025г.)

в собственности организации, на ответственном хранении, в т. ч. Арендные

Местонахождение Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение

Арендодатель

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

должность	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения) количество, шт.	Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		стоимость, руб. коп.	количество	стоимость, руб. коп.	количество, шт.
1	2	3	4	5	6	12	13		
1	Земельный участок Кадастровый номер - 16:07:220001:42 Виды разрешенного использования объекта недвижимости - размещение автогазопроводной станции Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение. Площадь - 1103 +/- 11.62 м.кв. Вид права, доля в праве – собственность	-	-	-	дата государственной регистрации – 22.11.2013	н/д	1 объект	н/д	н/д
2	Сооружение Кадастровый номер - 16:07:220001:79 Назначение объекта недвижимости - Нежилое Местоположение - Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, Кузайкинское сельское поселение Площадь - 89.9 кв.м. Вид права, доля в праве – собственность				дата государственной регистрации – 20.10.2011	н/д	1 объект	н/д	н/д
ИТОГО						н/д	2 объекта	н/д	н/д

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Два

прописью

б) общее количество единиц фактически два объекта недвижимого имущества

прописью

в) на сумму фактически Нет данных о фактической стоимости

прописью

_____ руб. _____ коп.

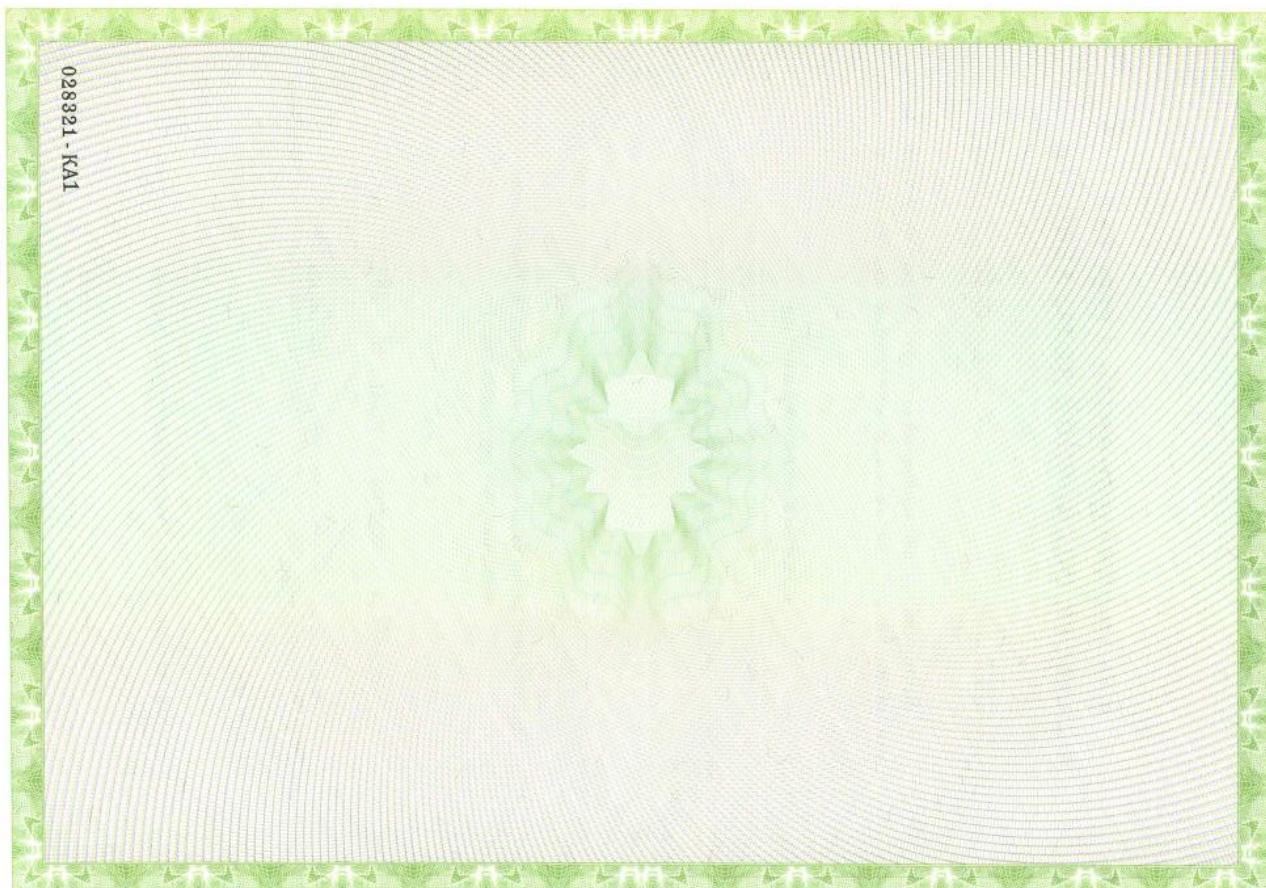
Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	<u>Конкурсный управляющий</u>	_____	<u>Британов М.Г.</u>
	должность	подпись	расшифровка подписи
Члены комиссии:	<u>Бухгалтер</u>	_____	<u>Черепанова В.А.</u>
	должность	подпись	расшифровка подписи
	_____	_____	_____
	должность	подпись	расшифровка подписи

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил	<u>Конкурсный управляющий</u>	_____	<u>Британов М.Г.</u>
	должность	подпись	расшифровка подписи
	« 11 »	сентября	2025 г.

Документы Исполнителя





Актуальный перечень указан на сайте Страховщика (www.zetaplus.ru). Согласно на обороту персональных данных пациент свое действие с момента его подписания и действует в течение всего срока действия договора страхования, а также в течение срока, установленного законодательством РФ для хранения документов. Согласие может быть отозвано в любое время путем подачи заявления в письменной форме Страховщику. Страхователь также подтверждает, что он может заключить договор страхования (добровольного страхования жизни) без заключения договора страхования жизни. Выгодоприобретателем, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информирование о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информирование о предполагаемых положительных персональных данных, а также Страхователь проинформирован указанным в договоре лица обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

9.7. Страхователь по исполнению требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставлять Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителей, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости уведомления Страховщика всеми лицами, не подлежащими.

9.8. При досрочном расторжении Договора страхования уведомления Страховщика всеми лицами, не подлежащими.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением заданного значения страховой выплаты осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка России. При страховании с применением заданного значения страховой выплаты осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка России. При этом курс может по договору в рублях не может превышать страховую сумму, указанного на курсе валюты страхования, установленной Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрено расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, указанного на курсе валюты страхования, установленной Центральным Банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи на кассу Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению сумм платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящих Правилах, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхователь» от 15.05.2024 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Правилах, противоречат Правилам Страхователя с Правовым отделом и ДИУХ, применяются по одному для Страхователя и Страховщика.

Заявление Страхователя с Правовым отделом и ДИУХ, являющееся неотъемлемой частью настоящих Правил (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика <http://www.zetaplus.ru>.

Страхователь: **Представитель АО «Зетта Страхователь»:**

Я подтверждаю, что я Принимаю условия страхования, согласен и получаю при подписании настоящего Правила. Условия страхования, оговоренные в Правилах, настоящих Правил (договора страхования), производятся в соответствии с условиями страхования, оговоренными в Правилах, настоящих Правил (договора страхования) и 2.12. Водитель ставит за себя право и интересов физических и юридических лиц, получающих финансовых услуг, оказываемых членами договорных организаций, осуществляющих страховую, инвестиционную и иную финансовую деятельность, предоставляя свои данные, информацию и необходимые сведения, подтверждающие достоверность и полноту данных.



Должностное лицо
М.П. (подпись)
14.09.2024

Заявитель на возмещение	
1. Период	14.09.2024 - 14.09.2024
2. Круглая (полная) сумма	10000000.00
3. Расчетная сумма	10000000.00
4. Сумма возмещения	10000000.00
5. Сумма выплаты	10000000.00
6. Дата выплаты	14.09.2024
Дата:	
Сотрудник АО «Зетта Страхователь»	М.П. (подпись)