

Панфилов Станислав Николаевич
оценщик (индивидуальный предприниматель),
член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации
оценщиков

ОТЧЕТ № 31-1/15***

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества
Открытого акционерного общества «ППОН «Новое»
для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке,
предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,
расположенного по адресу:
Московская область, Сергиево-Посадский район, 67-й км а/д Москва –
Архангельск «Холмогоры» левая сторона, АЗС «Газпромэнергокомплекс»

2016 год

19 мая 2016 года

Господину Конкурсному управляющему Абаеву Анатолию Геннадьевичу

Открытое акционерное общество «ППОН «Новое»

Уважаемый Анатолий Геннадьевич!

Согласно договору № 31/15 от 07 декабря 2015 года об оказании возмездных услуг по оценке имущества, оценщик (индивидуальный предприниматель) Панфилов Станислав Николаевич – Свидетельство серия 62 №000211840, дата внесения записи – 15 апреля 2004 года, ОГРИП 304623410600179; проживающий: 390039, г. Рязань, ул. Николодворянская, д.5, кв. 3, диплом о профессиональной переподготовке Финансовой академии при Правительстве РФ ПП № 064114 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; ответственность оценщика застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Строительная Страховая Группа» на страховую сумму 200 000 000 (Двести миллионов) рублей (Полис ОЦ№21-45/0004/15); член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (Свидетельство №372 от 03 июля 2007 года), юридический адрес СМАО: 123007, Москва, Хорошевское ш., д.32а – произвел оценку имущества по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, 67-й км а/д Москва – Архангельск «Холмогоры» левая сторона, АЗС «Газпромэнергокомплекс».

С целью определения рыночной стоимости имущества для продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценка имущества проведена на основании осмотра и предоставленной документации на имущество.

Развернутая характеристика оцениваемого имущества приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, № 298, № 299, ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 77 от 08 августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по моим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

С. Панфилов

Панфилов Станислав Николаевич,
оценщик (индивидуальный предприниматель)

СОДЕРЖАНИЕ:

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ-----	4
1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ -----	10
1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ-----	10
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ-----	13
1.2.1. Сведения о заказчике -----	13
1.2.2. Сведения об оценщике -----	13
1.3. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2-----	15
1.4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ -----	18
1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ-----	18
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ -----	20
1.8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ -----	20
1.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ -----	21
1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ-----	22
2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ -----	23
2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -	23
2.2. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ -----	24
2.3. ДАТА ОЦЕНКИ-----	28
2.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ -----	29
2.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----	29
2.5.1. Особенности развития рынка недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости -----	29
2.5.2. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации -----	30
2.5.3. Основные показатели социально – экономического развития Московской области -----	32
2.5.4. Анализ рынка АЗС Московской области-----	40
2.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----	42
2.8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА-----	47
3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	48
3.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА -----	48
3.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА -----	49
3.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА -----	55
3.4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА -----	66
4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ-----	67
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ-----	71
ПРИЛОЖЕНИЕ -----	77

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Оценщик (индивидуальный предприниматель) Панфилов Станислав Николаевич провел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Открытому акционерному обществу «ППОН «Новое» и расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, 67-й км а/д Москва – Архангельск «Холмогоры» левая сторона, АЗС «Газпромэнергокомплекс».

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки является:

- 1) Двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, 67-й км а/д Москва – Архангельск «Холмогоры» АЗС «Газпромэнергокомплекс».

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Открытого акционерного общества «ППОН «Новое» (Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1329/4005/2015-697).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки ограничения (обременения) права – ипотека в силу закона.

Сведения о текущем использовании объекта оценки: объект оценки на дату оценки используется по назначению.

Год постройки – 2006.

Комплекс предназначен для заправки легкового и грузового автотранспорта автобензином марки А-80, Аи-92, Аи-95, Аи-98, дизельным топливом и включает:

1. здание операторской с магазином и баром, лит. Б;
2. навес над топливораздаточными колонками, лит. Г;
3. блок подземных резервуаров хранения топлива, лит. В, В1, В2;
4. резервный резервуар, лит. 1В;
5. резервуар аварийного слива лит. 2В;
6. два стальных горизонтальных резервуара противопожарного запаса воды, лит. 3В, 3В1.

Конструктивные элементы здания операторской с магазином и баром, лит. Б: фундамент – бетонный заливной; стены – сэндвич-панели; перегородки – ГКЛ по металлическому каркасу со звукоизоляцией; перекрытия – металлические балки; кровля – совмещенная рулонная, имеются системы отопления, водопровода, вентиляции, канализации, электроосвещение.

Общая площадь здания – 255,6 кв.м.

Строительный объем здания – 1279 м³.

Конструктивные элементы навеса над топливораздаточными колонками, лит. Г: материал – металлический каркас обшитый пластиком; кровля – совмещенная рулонная.

Под сооружением расположены бетонные фундаменты для топливораздаточных колонок – трехпродуктовые «SK 700» в количестве 5 шт. Конструкция размещена на бетонной площадке, замощенной тротуарной плиткой.

Площадь застройки – 337,9 кв.м.

Площадь сооружения – 352,4 кв.м.

Блок подземных резервуаров хранения топлива включает: 2 стальные цилиндрические однокамерные емкости объемом 50 м³ каждая, лит. В, В1; 1 стальную цилиндрическую двухкамерную емкость объемом 2×25 м³ лит. В2.

Общий объем – 150 м³.

Резервный резервуар, лит. 1В представляет собой стальную цилиндрическую однокамерную емкость объемом 25 м³.

Резервуар аварийного слива лит. 2В представляет собой стальную цилиндрическую однокамерную емкость объемом 10 м³.

Емкости установлены на бетонный фундамент, заглублены в землю и засыпаны песком. На поверхности земли забетонированная площадка и технологические колодца, представляющие собой металлические квадратные шахты, вертикально установленные на резервуарах.

Два стальных горизонтальных резервуара противопожарного запаса воды включает 2 стальные цилиндрические однокамерные емкости объемом 50 м³ каждая, лит. 3В, 3В1.

Общий объем – 100 м³.

Емкости установлены на бетонный фундамент, заглублены в землю и засыпаны песком. На поверхности земли забетонированная площадка и технологические колодца, представляющие собой металлические квадратные шахты, вертикально установленные на резервуарах.

Качественные характеристики оцениваемого объекта определены на основе визуального осмотра объекта.

- 2) Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 490 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:1.

Таблица 1

1	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе д. Вихрево
2	Кадастровый №	50:05:0060326:1
3	Площадь земельного участка, кв.м.	2 490
4	Правообладатель	Открытое акционерное общество «ППОН «Новое»
5	Вид права на объект	Аренда на 10 лет с даты государственной регистрации
6	Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1-329/4005/2015-695
7	Ограничения, обременения на земельный участок	Ипотека в силу закона
8	Кадастровая стоимость, руб.	12 085 190,10
9	Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

10	Разрешенное использование	для строительства автозаправочных станций
11	Текущее использование объекта оценки	Текущее использование соответствует разрешенному использованию - для строительства автозаправочных станций
12	Форма земельного участка	Прямоугольная
13	Рельеф местности	Рельеф участка спокойный
14	Окружение	Промышленная застройка
15	Обеспеченность инфраструктурой	Так как на оцениваемом земельном участке располагается автозаправочный комплекс, то имеются следующие инженерные коммуникации (электроснабжение, сети водопровода и канализации)
17	Сервитуты	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом
18	Улучшения, находящиеся на земельном участке	Двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г
19	Информация об износе Объекта оценки	Не подвержен износу
20	Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устареваниям
21	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
22	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

3) Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 489 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:2.

Таблица 2

1	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе д. Вихрево, 67 км. Автодороги «Холмогоры»
2	Кадастровый №	50:05:0060326:2
3	Площадь земельного участка, кв.м.	2 489
4	Правообладатель	Открытое акционерное общество «ППОИ «Новое»
5	Вид права на объект	Аренда на 49 лет с даты государственной регистрации
6	Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1-329/4005/2015-696
7	Ограничения, обременения на земельный участок	Ипотека в силу закона
8	Кадастровая стоимость, руб.	12 080 336,61
9	Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
10	Разрешенное использование	для строительства автозаправочных станций

11	Текущее использование объекта оценки	Текущее использование соответствует разрешенному использованию - для строительства автозаправочных станций
12	Форма земельного участка	Многоугольная
13	Рельеф местности	Рельеф участка спокойный
14	Окружение	Промышленная застройка
15	Обеспеченность инфраструктурой	Так как на оцениваемом земельном участке располагается автозаправочный комплекс, то имеются следующие инженерные коммуникации (электроснабжение, сети водопровода и канализации)
17	Сервитуты	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом
18	Улучшения, находящиеся на земельном участке	Не застроен
19	Информация об износе Объекта оценки	Не подвержен износу
20	Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устареваниям
21	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
22	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

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

При выводах об итоговой величине стоимости следует руководствоваться прежде всего целью и задачами оценки, а также количеством и качеством имеющейся по каждому методу информации. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина от результатов, полученных методами затратного, сравнительного (рыночного) и доходного подходов.

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г	18 910 000	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	18 910 000

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 490 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:1	не применялся	0,00	2 234 000	1,00	не использовался	0,00	2 234 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 489 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:2	не применялся	0,00	2 454 000	1,00	не использовался	0,00	2 454 000
Итого:								23 598 000

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Открытому акционерному обществу «ППОН «Новое», для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по состоянию на 10 декабря 2015 года составляет 23 598 000 (Двадцать три миллиона пятьсот девяносто восемь тысяч) рублей, в том числе:

двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, 67-й км а/д Москва – Архангельск «Холмогоры» АЗС «Газпромэнергокомплекс» – 18 910 000 (Восемнадцать миллионов девятьсот десять тысяч) рублей, без учета НДС;

право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 490 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:1, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе д. Вихрево - 2 234 000 (Два миллиона двести тридцать четыре тысячи) рублей, НДС не начисляется;

право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 489 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:2, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе д. Вихрево, 67 км. автодороги «Холмогоры» - 2 454 000 (Два миллиона четыреста пятьдесят четыре тысячи) рублей, НДС не начисляется.

Полученная оценка рыночной стоимости в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав.

Оценщик (индивидуальный предприниматель)



Панфилов Станислав Николаевич

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Основание проведения оценки:	Договор № 31/15 от 07 декабря 2015 года на оказание возмездных услуг по оценке имущества
Объект оценки:	<p>Двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, 67-й км а/д Москва – Архангельск «Холмогоры» АЗС «Газпромэнергокомплекс».</p> <p>Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 490 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:1, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе д. Вихрево.</p> <p>Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 489 кв.м., кадастровый № 50:0060326:2, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе д. Вихрево, 67 км. автодороги «Холмогоры».</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждого из его частей (при наличии)	<p>Двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, 67-й км а/д Москва – Архангельск «Холмогоры» АЗС «Газпромэнергокомплекс».</p> <p>Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 490 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:1, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе д. Вихрево.</p>

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 489 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:2, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе д. Вихрево, 67 км. автодороги «Холмогоры».

Технический паспорт двустороннего автозаправочного комплекса (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, 67-й км а/д Москва – Архангельск «Холмогоры» АЗС «Газпромэнергокомплекс».

Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1-329/4005/2015-695.

Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1-329/4005/2015-696.

Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1-329/4005/2015-697.

Договор аренды ДЗ-57 земельного участка от 28.02.2006г.

Договор аренды ДЗ-140 земельного участка от 13.04.2007г.

Собственность Открытого акционерного общества «ППОН «Новое»

Право аренды на 49 лет

Право аренды на 10 лет

Право собственности, право аренды на 49 лет, право аренды на 10 лет

ограничения (обременения) прав документально зарегистрированы: ипотека в силу закона

Имущественные права на объект оценки:

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждого из частей объекта оценки:

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Результаты оценки могут быть использованы для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

Вид определяемой стоимости:

Рыночная

Дата оценки:

10 декабря 2015 года

Срок проведения оценки:

С 07 декабря 2015 года по 18 января 2016 года

Дата составления Отчета:

19 мая 2016 года

**Допущения и ограничения,
на которых должна
основываться оценка:**

Оценка рыночной стоимости производилась исходя из следующих допущений и ограничительных условиях:

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в настоящем Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного настоящего Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке настоящего Отчета, были получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в настоящем Отчете, будет использоваться стоимость, определенная

Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Отчет достоверен лишь в полном объеме.

Приложения являются его неотъемлемой частью.

9. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.2.1. Сведения о заказчике

НАИМЕНОВАНИЕ	Открытое акционерное общество «ППОН «Новое»
ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА	Открытое акционерное общество
ОГРН (основной государственный регистрационный номер)	1035001602283
Дата присвоения ОГРН	08.12.1997г.
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	Россия, Московская область, Дмитровский район, д. Малая Черная
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	Россия, Московская область, Дмитровский район, д. Малая Черная

1.2.2. Сведения об оценщике

Индивидуальный предприниматель	Панфилов Станислав Николаевич
ИНН	622800025920
СВЕДЕНИЯ о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г. ОГРИП дата внесения записи	серия 62 № 000211840 304623410600179 15 апреля 2004 года
СВЕДЕНИЯ об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии со 135-ФЗ:	Договор обязательного страхования ответственности оценщика ОЦ № 21-45/0004/15 Общества с ограниченной ответственностью «Строительная Страховая Группа» от 30 марта 2015 г. ПОЛИС к договору страхования ответственности оценщика ОЦ № 21-45/0004/15
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	200 000 000 (Двести миллионов) рублей
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	«10» апреля 2015 г. по «09» апреля 2016 г.
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	Член САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЙ АССОЦИАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ , Свидетельство №372 от 03 июля 2007 г. Юридический адрес СМАО: 123007, Москва, Хорошевское ш., д.32а
ОБРАЗОВАНИЕ	Высшее и профессиональная переподготовка (Диплом о профессиональной переподготовке ПП №064114 Института переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2000 г., рег. №114/2000)
СТАЖ РАБОТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	С 1994 года
ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ	Свидетельство о повышении квалификации НОУ ДПО «Институт профессионального образования» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в объеме 76 часов, 2012 г., рег. № 0035/2012 Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000055-005 от 18 ноября 2013г., выданный Аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	390000, г. Рязань, ул. Николодворянская, 5, кв.3
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	390000, г. Рязань, ул. Николодворянская, 5, кв.3
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

1.3. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору за арендную плату.

Автозаправочная станция (АЗС) – комплекс имущества, включающий: земельный участок с улучшениями в виде зданий и сооружений, оборудование, передаточные устройства, неснижаемый остаток топлива, предназначенный для приема, хранения и выдачи нефтепродуктов и/или сжиженного углеводородного газа, сжатого природного газа транспортным средствам и самоходным машинам не на гусеничном ходу, продажи масел, консистентных смазок, запасных частей, принадлежностей к транспортным средствам и оказания сопутствующих услуг владельцам/пользователям транспортных средств.

Волатильность — неустойчивость, нестабильность, высокая степень изменчивости рыночной конъюнктуры, спроса, цен.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами,

вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ликвидность – характеристика имущественного актива, определяющая степень возможности и легкости его обращения в денежную форму, а также способность сохранять свою номинальную стоимость неизменной. Степень ликвидности обеспечения определяется быстротой его возможного обращения в денежные средства при минимальном уровне издержек такого обращения.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Сопутствующие услуги – услуги от продажи различных товаров и оказания услуг (мойки, техпосты, и др.), а так же от услуги, связанные со сдачей части имущества в аренду («сопутствующая деятельность»).

Стандарт технологического оснащения - уровень технологических, конструктивных, решений, обеспечивающий эффективность работы АЗС сопоставимую с эффективностью конкурентных ей автозаправочных станций.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Ставка арендной платы - объем выплат на период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение машин и оборудования.

Восстановительная стоимость – стоимость объекта не бывшего в эксплуатации, т.е. как нового и соотнесенная к дате оценки. Может быть рассчитана как на базе стоимости воспроизводства, так и на базе стоимости замещения.

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

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

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Физический износ – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае, если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

Экономическое устаревание – потеря стоимости в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов (конкуренция, изменения в вариантах использования, накладываемые сервитута и прочие).

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

1.4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, **Панфилов С.Н.** – оценщик (индивидуальный предприниматель), подписавший данный отчет настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат мне и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Я не имею ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действую непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Моё вознаграждение не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:
 - ✓ Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - ✓ Стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, № 298, № 299;
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
6. Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утвержденные Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года, Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года, Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года).

1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Оценка рыночной стоимости производилась исходя из следующих допущений и ограничительных условиях:

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в настоящем Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на

итоговую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного настоящего Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке настоящего Отчета, были получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в настоящем Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
9. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.
10. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проведена в соответствии с:

- ✓ Федеральным Законом Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ✓ Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, № 298, № 299;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утвержденные Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года, Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года, Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года);
- ✓ Правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные Решением Совета СМАО от 18.07.2008. Протокол № 74 от 18.07.2008 (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета СМАО от 19 октября 2010 года. Протокол № 184 от 19.10.2010 года).

1.8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с п.19 ФСО №1 информация, используемая для проведения оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Обращаем внимание на следующее:

1. Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, в связи с чем, она считается достоверной и у Оценщика нет оснований считать иначе.

2. В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки. Для случая, когда Оценщик предполагает, что информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая.

3. В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии), что соответствует требованиям п.9 ФСО №3.

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная и полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки подтверждена, что соответствует принципу обоснованности (п.4 ФСО №1).

1.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ – 135.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, № 298, № 299.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости», утвержденными Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15.08.2008 (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).
5. Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные Решением Совета СМАО от 18.07.2008. Протокол № 74 от 18.07.2008 (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).
6. Оценка стоимости недвижимости. Учебник. С.В.Грибовский, Е.Н.Иванова, Д.С.Львов, О.Е.Медведева. Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. Москва. «Интерреклама» 2003.
7. Методологические основы оценки стоимости имущества. Учебное пособие. Г.И.Микерин, В.Г.Гребенников, Е.И.Нейман. Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. Москва «Интерреклама» 2003.
8. Оценка недвижимости. Учебник. Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г.Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А.Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002.
9. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.
10. Индексы цен в строительстве /межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/ КО ИНВЕСТ № 91, ООО КО-ИНВЕСТ, Москва, 2015.
11. Копии документов, полученных от собственника (заказчика):
 - ✓ Технический паспорт двустороннего автозаправочного комплекса (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, 67-й км а/д Москва – Архангельск «Холмогоры» АЗС «Газпромэнергокомплекс».
 - ✓ Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1-329/4005/2015-698.
 - ✓ Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1-329/4005/2015-699.

- ✓ Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1-329/4005/2015-697.
- ✓ Договор аренды ДЗ-57 земельного участка от 28.02.2006г.
- ✓ Договор аренды ДЗ-140 земельного участка от 13.04.2007г.

12. Сайты Интернет.

2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен также анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.

Применение подходов для оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта, как правило, рассматриваются три подхода: затратный, сравнительный, доходный.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального.

Оптимальный вариант рассматривается как с точки зрения «условно вакантного» состояния земельного участка, так и с учетом вариантов улучшения характеристик уже существующего на участке объекта.

Следующий этап оценки - определение стоимости. Оно осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости «улучшенной» недвижимости обычно используют три основных подхода:

- ✓ *затратный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- ✓ *сравнительный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- ✓ *доходный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов.

2.2. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Теория стоимости сформулировала четыре основных фактора, влияющих на стоимость: полезность, дефицит (редкость), потребность и реальная покупательная способность. Данные факторы проявляются через основные принципы оценки, которые определяют их влияние на стоимость объектов недвижимости в процессе ее функционирования.

Основные принципы оценки недвижимости объединены в четыре группы:

- Принципы, основанные на представлениях собственника о полезности объекта.
- Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта.
- Принципы, обусловленные влиянием рыночной среды.
- Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Принципы, основанные на представлениях собственника о полезности объекта.

Процесс создания стоимости ориентирован на получение будущих выгод. Рыночная стоимость недвижимости не эквивалентна цене приобретения объекта в прошлом или производственным издержкам на ее создание; ее величина отражает представления участников рынка о будущих выгодах от ее приобретения.

Для владельца недвижимости личного пользования стоимость зависит главным образом от ожидаемых преимуществ в результате владения этой недвижимостью. Стоимость коммерческой недвижимости будет определяться доходом, который она может генерировать в будущем. Ретроинформация об объекте и состоянии рынка имеет значение для интерпретации текущего состояния рынка и прогнозирования рыночных ожиданий.

Полезность заключается в способности товара удовлетворять определенные потребности потребителей. Недвижимость обладает различной полезностью для владельца и арендатора. В данном случае полезность принимает форму генерируемых недвижимостью денежных потоков. Влияние полезности на стоимость зависит от потребительских характеристик недвижимости, к которым относят площадь,

местоположение, качество ремонта и другие свойства полезности, существенно влияющие на стоимость недвижимости.

Принцип замещения утверждает, что при наличии нескольких аналогичных или сопоставимых объектов недвижимости на рынке наибольшим спросом будет пользоваться объект с наименьшей ценой. Этот принцип предполагает рациональное поведение участников рынка, не обремененных дополнительными затратами, обусловленными задержкой платежей. Согласно данному принципу, покупатель не заплатит за недвижимость больше, чем за другой объект со сходными потребительскими параметрами. Принцип замещения признает за покупателями и продавцами право выбора объектов недвижимости с одинаковыми характеристиками.

Издержки неиспользованных возможностей – это величина потерь, связанных с упущенной возможностью в результате конкретного выбора. Инвестор, принимая соответствующее решение, отказывается от других возможностей приложения капитала. Предпочтения конкретного инвестора учитывают его интересы: это либо максимальная доходность при относительно небольшом уровне риска, либо получение надежно прогнозируемой величины доходов на долгосрочной основе. Издержками неиспользованных возможностей для инвестора являются альтернативные инвестиционные варианты, которые оказались более эффективными при сопоставимом уровне риска.

Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта

Принцип баланса утверждает, что стоимость недвижимости создается и поддерживается при условии равновесия различных противостоящих и взаимодействующих элементов, таких, как компоненты недвижимости, производственные факторы: земельный участок, рабочая сила, капитал и менеджмент. Необходимое равновесие достигается при оптимальном соотношении земли и других объектов, а вложение дополнительного капитала не сопровождается получением дополнительной выгоды. Принцип баланса проявляется и во взаимосвязи недвижимости и внешней среды.

Принцип вклада означает, что стоимость каждой конкретной составляющей недвижимости соответствует ее вкладу в стоимость целого объекта недвижимости либо величине, на которую уменьшается общая стоимость, при отсутствии данного компонента в недвижимости.

Фактически понесенные собственником расходы по преобразованию недвижимости могут сопровождаться изменением ее стоимости как в большую, так и в меньшую сторону, либо не изменять стоимость.

Принцип рыночного соответствия предполагает, что недвижимость имеет стоимость при условии, что ее характеристики соответствуют спросу конкретных рынков. Направление использования недвижимости в данном районе должно отвечать спросу по большому спектру факторов, включая экономические обстоятельства, предпочтения владельцев, действующие нормы зонирования и регулирование землепользования и др.

Конкретные рынки также устанавливают стандарт рыночного соответствия. Так, согласно принципу прогрессии, недвижимость с низкой ценой в районе с высокими

ценами будет стоить дороже, чем в районе с сопоставимой недвижимостью. Согласно принципу регрессии, недвижимость с высокой ценой в районе с низкими ценами, будет стоить меньше чем в районе с сопоставимой недвижимостью.

Принцип внешнего фактора означает, что положительное или отрицательное влияние на стоимость недвижимости могут оказывать внешние по отношению к ней факторы. Обычно факторы, имеющие значение для большого числа объектов (автодороги, другие объекты инфраструктуры), обеспечиваются государством. Если внешние факторы, формируемые государством, оказывают преимущественно положительное воздействие, то отрицательные внешние факторы для владельцев недвижимости возникают, как правило, из-за действий других владельцев.

Недвижимость в большей степени подвергается воздействию внешних факторов по причине ее неразрывной связи с земельным участком. Внешние факторы могут затрагивать как назначение недвижимости, так и ее физические параметры.

К факторам, влияющим на стоимость недвижимости, обычно относят: общественные тенденции, экономическую ситуацию, мероприятия государственного регулирования и экологию. Взаимодействие указанных факторов определяет рыночную стоимость любого объекта недвижимости.

Социальные факторы, анализируемые оценщиками, связаны с характеристиками населения. Изучение демографических тенденций предполагает рассмотрение состава населения по возрасту и полу, численности населения, уровня образования, темпов спроса на жилую недвижимость и т. д.

Экономические факторы затрагивают основные связи между существующим и будущим спросом и предложением, а также покупательную способность населения. В данном случае оценщики рассматривают такие рыночные характеристики, как занятость, уровень доходов, развитие промышленности, инфраструктуру, уровень цен, а также возможные условия финансирования приобретения недвижимости. Кроме того, к экономическим факторам относят количество и качество существующей недвижимости, возможность создания новых объектов, уровень строительных затрат, рыночные коэффициенты загрузки помещений, динамику арендной платы и ценовой диапазон сходных объектов недвижимости.

Природные и техногенные экологические факторы, к которым относят климатические условия, топографию, состояние почвы, токсические загрязнители, препятствия будущего экономического развития природного характера, транспортные системы, природную привлекательность территории, на которой расположена недвижимость.

Принципы, обусловленные влиянием рыночной среды

Важнейшие факторы, влияющие на стоимость: полезность, дефицит (редкость), потребность и реальная покупательная способность, в процессе своего взаимодействия формируют экономический принцип спроса и предложения. Потребительские свойства товара, объем его предложения, возможности, и потребности покупателей в его приобретении в совокупности формируют спрос и предложение товара в конкретной рыночной ситуации.

Владение и успешное управление недвижимостью обеспечивают инвесторам возможность получения экономической выгоды. Хотя рынки недвижимости отличаются нестабильностью, недвижимость является основным объектом оценочной деятельности, а рынки недвижимости – важной движущей силой экономического развития.

Изменения состояния рынка обусловлены динамикой факторов, влияющих на стоимость недвижимости: природные, экономические, экологические и политические. Характер изменений зависит от активности рынков. Изменения социальных, экономических, политических и экологических факторов влияют на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Задача оценщика состоит в анализе и прогнозировании потенциальных рыночных изменений, существенно влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Однако, в силу изменчивости рыночной ситуации, стоимостная оценка недвижимости проводится на конкретную дату и недолго сохраняет свою обоснованность. Изменение рыночных предпочтений в сфере недвижимости не может быть легко обеспечено соответствующим предложением. Кроме того, физическое, функциональное и экономическое старение зданий снижает их стоимость.

Рассмотрим комплексное влияние на результат оценки общих экономических принципов спроса и предложения, замещения, баланса и внешних факторов.

Принцип предложения и спроса предполагает, что цена недвижимости находится в прямой зависимости от спроса и в обратной – от предложения. Указанная зависимость обычно не носит пропорциональный характер. Таким образом, изменение спроса и предложения на какой-либо объект приводит к изменению равновесной цены. Взаимодействие спроса и предложения является следствием взаимодействия участников рынка недвижимости: производителей и потребителей, или продавцов и покупателей.

Предложение недвижимости – это количество объектов определенного вида недвижимости, предлагаемых на данном рынке в данный период времени для продажи или аренды по соответствующим ценам, при условии стабильности издержек производства.

Спрос в сфере недвижимости – это потребность в приобретении или аренде в данный период времени какого-либо типа недвижимости по ценам данного рынка при условии стабильности численности населения, дохода, будущих цен и предпочтений собственников и пользователей.

Принцип конкуренции. Конкуренция возникает между покупателями или арендаторами и является результатом взаимодействия усилий нескольких потенциальных покупателей или арендаторов при заключении сделки. Конкуренция возникает также между продавцами или владельцами недвижимости в процессе взаимодействия усилий нескольких потенциальных продавцов или владельцев недвижимости при ее продаже или сдаче в аренду. Покупатели и продавцы недвижимости нацелены на максимизацию доходов при адекватном уровне риска. Поэтому в условиях рыночной конкуренции каждый объект недвижимости конкурирует не только со всеми другими объектами,

пригодными для данного вида использования на конкретном секторе рынка, но и с объектами других сегментов рынка.

Дефицит – это фактор стоимости, отражающий текущее или ожидаемое соотношение спроса и предложения на конкретный товар. Ценность дефицитного товара, к которому в полной мере можно отнести недвижимость, в силу ограниченности пригодной к использованию земли, растет не только при увеличении спроса, но даже при его постоянстве. Факторы полезности и дефицита оказывают влияние на стоимость только во взаимодействии друг с другом, так как отсутствие одного из них нивелирует влияние оставшегося.

Под **потребностью** понимают желание покупателя получить определенный товар, удовлетворяющий те или иные жизненные потребности. Потребность, так же, как полезность и дефицит, связана с покупательной способностью.

Реальная покупательная способность – это способность конкретного лица или группы лиц функционировать на рынке в качестве покупателя, приобретая товары и услуги за деньги или их эквивалент. Оценка рыночной стоимости недвижимости учитывает способность рынка заплатить за оцениваемый объект.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Оптимальное использование недвижимости отражает основное допущение в отношении поведения рынка недвижимости. Рассматривая рыночные факторы, определяющие стоимость недвижимости, оценщик идентифицирует оптимальное использование недвижимости. Подобный анализ играет существенную роль при определении стоимости недвижимости, поскольку он определяет место объекта на рынке с позиции альтернативных вариантов использования земли на конкретную дату. Таким образом, рыночная стоимость или цена, которую покупатель готов заплатить, а продавец готов принять за недвижимость, базируется на представлении оценщика о наиболее выгодном использовании земельного участка или зданий. Несмотря на то, что свободные и застроенные земельные участки имеют тенденцию к оптимальному использованию, заключение оценщика об оптимальном использовании недвижимости может не совпадать с текущим использованием. Поскольку вариант использования земли может быть ограничен существующими строениями, оптимальное использование определяют и для земельного участка как условно свободного, и для недвижимости в целом. Сформулированный вариант оптимального использования недвижимости базируется на комплексном анализе рыночных условий и тенденций.

2.3. ДАТА ОЦЕНКИ

Согласно федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. № 298 п.8 датой оценки (датой проведения

оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

В данной оценке стоимость объекта оценки определяется на 10 декабря 2015 года.

2.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Оценка проводилась для полных прав собственности на имущество. Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п. Очевидно, что эта общепринятая трактовка полного права собственности не может быть полностью применена в настоящей оценке в связи с законодательством, регулирующим право собственности в России. Тем не менее, понятие права собственности, определенное подобным образом, расценивается мной как наиболее подходящее для целей моей оценки.

2.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.5.1. Особенности развития рынка недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости

Развитие рынка недвижимости определяется:

- экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;

- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. В состоянии застоя находятся районы, зависящие от одной отрасли промышленности, что может привести к быстрой дестабилизации на рынке недвижимости в этих районах в условиях структурных изменений в экономике.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов.

Факторы, воздействующие на рынок недвижимости:

- нормативные акты регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью;
- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне;

Общэкономическая ситуация:

- производство национального дохода;
- объем промышленного производства;
- занятость трудоспособного населения;
- ставки доходности финансовых активов;
- платежные баланс страны;
- состояние торгового баланса;
- притоки капитала;

Так же все факторы, определяющие развитие того или иного сегмента рынка недвижимости, изменения цен и арендных ставок на нем, подразделяются на внутренние и внешние по отношению к рынку.

Внутренние факторы - это закономерности функционирования и развития данного сегмента, его взаимодействия со смежными сегментами рынка недвижимости, определяющие характер протекания циклов и перехода между фазами (стадиями) развития рынка.

Внешние факторы, формирующие тенденции изменения цен, можно разбить на три группы отличающиеся по своей сущности, характеру и степени влияния:

- Факторы, связанные со специфическими (географическими, демографическими, политическими) особенностями региона, города;
- факторы, связанные с экономическими условиями в регионе, городе;
- факторы, связанные с макроэкономическими условиями в стране.

2.5.2. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

(Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/201407251>)

По оценке Минэкономразвития России, в первом полугодии текущего года снижение динамики **ВВП** с исключением сезонности последовательно замедлялось. В июле и в августе, по предварительной оценке, снижения не отмечается.

Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в августе оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, увеличение топливно-энергетического экспорта. Главным негативным моментом остается продолжающееся снижение динамики инвестиций и строительства, но вместе с тем в августе отмечено замедление спада по сравнению с июлем. В августе ускорилось снижение с исключением сезонности обрабатывающих производств и платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к августу прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,8% к соответствующему периоду 2014 года. Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года в августе оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Динамика **промышленного производства** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после прекращения снижения в июле в августе вновь перешла в отрицательную область – снижение к предыдущему месяцу составило 0,3 процента. При этом снижение обрабатывающих производств ускорилось до 0,5% против 0,1% в июле. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях промежуточного спроса после длительного сокращения производства в августе отмечается незначительный рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; после стабилизации в июле сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность; сократилось химическое производство, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, сократился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве машин и оборудования, стабилизировался - в производстве транспортных средств и оборудования и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Сохраняется тенденция снижения темпов роста **инвестиций** в основной капитал и **строительства**, хотя в августе по сравнению с июлем темпы снижения замедлились. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,2% (-0,8% в июле), строительство - на 0,6% (-0,9% в июле).

Производство **сельскохозяйственной продукции** после спада в июле (-0,2%) в августе вновь показало рост, составивший 1,0% с исключением сезонности.

После последовательного замедления темпов снижения **оборота розничной торговли** в течение первого полугодия в августе второй месяц подряд снижения с исключением сезонности не отмечается. **Платные услуги населению** снизились на 0,4% соответственно.

Сохраняется некоторая напряженность на рынке труда, **уровень безработицы** с исключением сезонного фактора в августе вырос до 5,6% экономически активного населения.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) после двухмесячного роста в августе вновь вернулись в область отрицательных значений, снижение составило 1,1%. **Реальная заработная плата** продолжает снижаться. При этом в августе снижение ускорилось до 1,2% (с исключением сезонного фактора).

После июльского максимума 16,3%, в августе норма сбережений снизилась до 14,9% (с исключением сезонного фактора). Это связано с тем, что в условиях продолжающегося сокращения доходов, население, стремясь поддержать текущее потребление, направляет меньшее количество ресурсов на сбережения. Однако норма сбережений находится на высоком уровне, превышая значения 2012-2014 годов.

2.5.3. Основные показатели социально – экономического развития Московской области

(Источник информации: http://old.me.aismo.ru/forecast_soc_eco/)

Макроэкономические показатели

По оценке 2014 года объем валового регионального продукта составит 2 740,1 млрд. рублей с ростом относительно 2013 года на 1,9 процента.

На фоне замедления общеэкономического развития в 2015 году ожидается снижение объема валового регионального продукта на 3,3 процента.

Небольшая положительная динамика экономического роста будет наблюдаться в 2016 году и приведет, по оценке, к росту валового регионального продукта по первому варианту прогноза на 2,6 процента, в 2017 году – на 2,9 процента, в 2018 – на 3,1 процента.

Рост динамики валового регионального продукта планируется за счет увеличения его основных составляющих: промышленного производства, оборота розничной и оптовой торговли.

Промышленное производство

По итогам 2014 года прирост промышленного производства составил 3,9 процента к уровню предыдущего года, что, в основном, обусловлено ростом производства обрабатывающих отраслей на 4,5 процента, добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 процента. При этом производство и распределение электроэнергии, газа и воды сократилось на 3,6 процента.

Рост в добывающей промышленности в 2014 году достигнут за счет увеличения добычи гравия, песка и глины (на 3,2 процента).

В обрабатывающих производствах на 63,8 процента выросло производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, на 24,5 процента – металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, на 10,4 процента – производство резиновых и пластмассовых изделий, на 9,9 процента – производство кокса, нефтепродуктов и ядерных материалов, на 8,2 процента – целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность, на 7,5 процента – производство кожи, изделий из кожи и производство обуви, на 4,4 процента – производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В то же время на 10,7 процента сократились объемы химического производства, на 9 процентов – прочие производства (включающие в себя производство мебели и ювелирных изделий), на 8,1 процента – производство машин и оборудования, на 7,4 процента – производство транспортных средств и оборудования, на 3,4 процента – обработка древесины и производство изделий из дерева, а так же производство прочих

неметаллических минеральных продуктов, на 2,3 процента – текстильное и швейное производство.

Снижение индекса химического производства обусловлено значительным снижением производства красителей и пигментов (15,5 процента к 2013 году) и производства удобрений и азотных соединений (21,1 процента).

Снижение индекса по прочим производствам обусловлено сокращением производства мебели, в том числе стульев, шкафов деревянных для платья и комбинированных для спальни, столов обеденных деревянных для столовой и гостиной и журнальных столов.

Снижение производства машин и оборудования произошло вследствие сокращения производства насосов воздушных или вакуумных, тракторов для сельского и лесного хозяйства. Снижение производства транспортных средств и оборудования обусловлено снижением производства средств автотранспортных, предназначенных для перевозки не менее 10 человек, с дизельным или полудизельным двигателем с рабочим объемом цилиндров более 2500 см³, новых, кузовов для автотранспортных средств, тепловозов магистральных и вагонов метрополитена самоходных (моторных) с питанием от внешнего источника электроэнергии.

В январе-июне 2015 года в экономике Московской области наблюдается падение объемов промышленного производства относительно уровня соответствующего периода 2014 года.

Индекс промышленного производства за январь-июнь 2015 года составил 86,7 процента к соответствующему периоду прошлого года (за аналогичный период прошлого года – 102,8 процента).

Объем отгруженной промышленной продукции за январь-июнь 2015 года к соответствующему периоду прошлого года вырос на 11,6 процента и составил 961,4 млрд. рублей. В 2014 году аналогичный рост за этот период составлял 8,3 процента.

По оценке в 2015 году в Московской области ожидается снижение темпов развития промышленного производства. Индекс промышленного производства составит 96,5 процента по отношению к уровню 2014 года.

В прогнозируемом периоде предусматривается рост промышленного производства по двум вариантам расчетов соответственно, в 2016 году - на 1,3 и 2,7 процента, в 2017 году - на 1,8 и 3,5 процента, в 2018 году - на 3,7 и 4,8 процента.

По виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» прогнозируют снижение объемов отгруженной продукции в текущем году до 95,6 процента.

В целом, предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности Московской области развиваются успешно.

В целях повышения конкурентоспособности производимой продукции на предприятиях активно проводится работа по модернизации материально-технической базы, установке новых технологических линий, расширению ассортимента выпускаемой продукции, использованию современных упаковочных материалов.

По оценке в 2015 году индекс производства пищевой промышленности составит 101,9 процента, в прогнозируемый период 2016-2018 годов – от 103,5 до 105,6 процента по первому варианту прогноза, за счет развития наиболее устойчивых сегментов пищевой

промышленности – производство мясных и молочных продуктов, кондитерских и макаронных изделий, продукции рыбоводства.

В мясном секторе сохранится потенциал роста производства с учетом потребностей рынка в расширении ассортимента мясной продукции, в основном, за счет насыщения сырьем собственного производства, в частности при реализации инвестиционных проектов по выращиванию, убою и переработке мяса птицы, свиней и кроликов: ООО «Егорьевская птицефабрика», ООО «Экогарант», ООО «Билтлойл», ООО «Лелечи», фирма ООО «СПФ Агро».

Сдерживающими факторами дальнейшего развития промышленности является неразвитая инфраструктура продовольственного рынка, что негативно отражается на формировании справедливых цен на социально важные виды продовольствия и решении вопроса их физической доступности для населения, трудности со сбытом продукции. Рост цен на энергоносители, сырье влечет за собой удорожание продукции и, как следствие, снижение спроса.

По виду экономической деятельности «Обработка древесины и производство изделий из дерева», наблюдается существенное снижение показателей объемов отгруженной продукции по отношению к аналогичному периоду 2014 года по видам деятельности «Распиловка и строгание древесины» – на 74,2 процента; «Производство деревянных строительных конструкций, включая сборные деревянные строения, и столярных изделий» – на 24,8 процента.

Вместе с тем, введение в 2014 году производства по выпуску древесно-стружечной плиты ООО «Кроношпан» привело в 2015 году к росту отгруженной продукции по виду экономической деятельности – «Производство шпона, фанеры, плит, панелей» (за январь-июнь 2015 года – рост на 33,7 процента, в фактических ценах).

По оценке в 2015 году индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «Обработка древесины и производство изделий из дерева» составит 103,8 процента.

Увеличение объемов промышленного производства в Московской области в 2018 году прогнозируется с учетом деятельности предприятий, строительство которых осуществляется на территории индустриального парка «Есипово» (с.п. Пешковское, Солнечногорский муниципальный район): строительство современного производственно-административного комплекса по производству дорожно-строительной техники фирмы JCB и создание кластера предприятий по производству детских товаров. Объем финансовых вложений в инвестиционные проекты составит ориентировочно около 15 млрд. рублей. Ввод в эксплуатацию объектов – 2017-2018 гг.

В городском округе Дубна ожидаемый в 2015 году темп роста объема отгруженных товаров промышленного производства – 123,4 процента.

Такой высокий темп роста показателя обусловлен увеличением объема государственных заказов на ОАО «ГосМКБ «Радуга» им. А. Я. Березняка, а так же вводом в эксплуатацию новых производственных объектов на территории «Новой промышленной зоны» и ОЭЗ «Дубна».

Устойчивое развитие промышленных предприятий обуславливается наличием заказов, в том числе государственных, поисками новых рынков сбыта, модернизацией производства, внедрением инновационных технологий.

Перспективы развития крупных и средних предприятий, выпускающих инновационную продукцию, в основном связаны с развитием ОЭЗ «Дубна». В настоящее время статус резидентов ОЭЗ «Дубна» имеют 89 компаний. На участках ОЭЗ «Дубна» семь компаний-резидентов продолжают строительство, 14 компаний-резидентов получили разрешение на строительство и приступили к проектированию промышленных зданий.

Прогноз выработки электроэнергии на территории Московской области составлен на основании мероприятий Схемы и программы перспективного развития электроэнергетики Московской области на период 2016-2020 годов и с учетом планов развития генерирующих мощностей на территории области, с учетом того, что энергосистема Московской области является составной частью Единой энергосистемы России, и объемы производства электроэнергии регулируются Системным оператором на федеральном уровне.

По оценке в 2015 году индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составит 100,3 процента, к 2018 году (по первому варианту прогноза) прогнозируется его рост до 101,9 процента.

По-прежнему, наиболее серьезными проблемами развития промышленности с точки зрения обеспечения ее конкурентоспособности в средне- и долгосрочной перспективе остаются моральный и физический износ основных фондов и низкие темпы их обновления. Изношенность оборудования и устаревшие технологии не позволяют реально наращивать объемы, завоевывать новые рынки сбыта, повышать качество выпускаемой продукции и снижать ее себестоимость. Как следствие этого происходит уменьшение оборотных средств, невозможность закупки высококачественного сырья и новых технологий.

Сельское хозяйство

Московская область является одним из крупнейших в Российской Федерации производителем сельскохозяйственной продукции.

Развитие сельского хозяйства Московской области складывается под влиянием потребительского рынка Москвы, а также крупных промышленных городов Московской области.

Сельхозпредприятия Московской области в 2014 году получили прибыль в размере более 4 млрд. рублей. Наблюдается сокращение количество убыточных хозяйств.

Рентабельность сельскохозяйственного производства 9,4 процента (в 2013 году- 2,3 процента).

Средняя заработная плата по сельскохозяйственным организациям области увеличилась на 14,3 процента и составила 30,6 тыс. рублей.

Развитие сельского хозяйства Московской области будет во многом определяться реализацией Государственной программы «Сельское хозяйство Подмосковья» (далее – Программа). Основой для роста и повышения эффективности производства сельскохозяйственной продукции станет существенное обновление парка

сельскохозяйственных машин, строительство современных животноводческих комплексов, продолжение работы по освоению прогрессивных технологий выращивания сельскохозяйственных культур и производства продукции животноводства. Она ориентируется на создание условий для масштабного импортозамещения к 2020 году. Техническая и технологическая модернизация создаст предпосылки для увеличения производительности труда в сельском хозяйстве, а также повышения уровня и качества жизни сельского населения.

Для быстрого развития агропромышленный комплекс Московской области обладает рядом конкурентных преимуществ, среди соседних субъектов Российской Федерации:

- инвестиционная привлекательность региона;
- экономико-географическое положение (близость важнейших транспортных магистралей);
- отлаженные внешнеэкономические и торговые связи;
- близость к крупнейшим рынкам сбыта продукции;
- высокий уровень жизни и миграционная привлекательность.

В рамках реализации Программы на поддержку сельскохозяйственного производства и устойчивое развитие сельских территорий предусматривается направить 62,3 млрд. рублей, в том числе из бюджета Московской области 18,6 млрд. руб.

В 2015 году предусматривается финансирование в объеме 3 899,4 млн. рублей, в том числе из бюджета Московской области в объеме 2 391,7 млн. рублей, в том числе на поддержку молочного животноводства будет направлено 569,9 млн. рублей.

В прогнозируемом периоде намечается постепенный рост производства сельскохозяйственной продукции. По расчетам в 2015 году объем производства сельскохозяйственной продукции в действующих ценах составит 114,7 млрд. рублей.

Развитие отраслей животноводства Московской области осуществляется по интенсивному пути развития. Позиции быстрорастущих сегментов рынка сохранит птицеводство и свиноводство за счет строительства новых объектов. За счет строительства молочных комплексов и ферм, создания семейных мини-ферм, оптимизации кормления и роста генетического потенциала сельскохозяйственных животных наметится положительная тенденция в молочном животноводстве.

На сегодняшний день сформирован реестр из 32 инвестиционных проектов на общую сумму 164,8 млрд. рублей инвестиций, планируемых к реализации в 2015-2020 годах.

Учитывая низкий удельный вес обеспеченности основными продуктами собственного производства (молоко и мясо около 30 процентов), стратегическую важность агропромышленного комплекса в обеспечении продовольственной безопасности региона, а также длительный срок окупаемости инвестиционных проектов Программой предусматривается, начиная с 2015 года, новый вид государственной поддержки в виде субсидий на возмещение части прямых понесенных затрат на создание, реконструкцию и модернизацию объектов агропромышленного комплекса, в том числе из бюджета Московской области в объеме 857,4 млн. рублей.

Создан и постоянно пополняется земельный банк, включающий в себя в настоящий момент более 117 тыс. га земли различной формы собственности, из которого

осуществляется подбор площадок для инвестиционных проектов и формирования агрокластеров.

Предусматривается в 2015-2017 годах ввести в оборот 200 тыс. га неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения. Плановый показатель ввода указанных земель на 2015 год увеличен до 60 тыс. га.

Инвестиции

Московская область является одним из наиболее инвестиционно-привлекательных регионов Российской Федерации, по объему инвестиций занимает второе место в Центральном федеральном округе.

В 2014 году на развитие экономики и социальной сферы Московской области направлено 594,5 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что на 4 процента, в сопоставимых ценах, меньше чем в 2013 году (индекс физического объема – 96,0 процента, в 2013 году – 105,9 процента).

В видовой структуре инвестиций в основной капитал доля инвестиций в строительство зданий (кроме жилых) и сооружений составила 38,8 процента, доля инвестиций в жилищное строительство – 32,4 процента, доля инвестиций направленных на приобретение машин, оборудования и транспортных средств – 25,4 процента.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года в видовой структуре инвестиций выросла доля инвестирования в строительство нежилых зданий и сооружений (с 37,5 до 38,8 процента) и снизилась доля инвестиций на приобретение машин, оборудования и транспортных средств (с 27,6 до 25,4 процентов).

Крупными и средними организациями Московской области использовано инвестиций в основной капитал по «чистым» видам экономической деятельности за 2014 год 436,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,7 процента к уровню 2013 года.

Основным источником финансирования инвестиций были привлеченные средства, которые составили 52,4 процентов от общего объема (за январь-декабрь 2013 года – 46,7 процента).

По сравнению с прошлым годом в структуре привлеченных средств наблюдается значительное уменьшение доли кредитов банков (19,4 процента против 22,4 процента за 12 месяцев 2013 года) и средств вышестоящих организаций (7,6 процента против 10,5 процента соответственно).

Основной поток инвестиций (по чистым видам экономической деятельности) в 2014 году направлялся в операции с недвижимым имуществом (30,1 процента), обрабатывающие производства (17,8 процента), транспорт и связь (11,2 процентов), производство и распределение электроэнергии, воды и газа (10,4 процента), торговлю (8,6 процента), строительство (5,1 процента).

В 2014 году по организациям науки сумма инвестиций составила 16,2 млрд. рублей, это 69,2 процента к предыдущему году в сопоставимых ценах.

На территории Московской области, по состоянию на 01.03.2015 года, зарегистрировано более 3,7 тысяч юридических лиц с иностранным капиталом и 2,5 тысяча организаций совместной российской и иностранной формы собственности.

За 2014 год инвестиции в нефинансовые активы по организациям иностранной формы собственности, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составили 89,4 млрд. рублей и 28,4 млрд. рублей совместной российской и иностранной формы собственности.

Инвестиции из-за рубежа в основной капитал организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за 2014 год составили 5,1 млрд. рублей.

В первом полугодии 2015 года объем инвестиций в основной капитал снизился в сопоставимых ценах на 7,7 процента (индекс физического объема – 92,3 процента) и составил 165,0 млрд. рублей (за первое полугодие 2014 года – 163,6 млрд. рублей, индекс физического объема – 94,7 процента).

По оценке в 2015 году, инвестиции в основной капитал уменьшаться по сравнению с 2014 годом на 3,8 процента и составят 629,8 млрд. руб.

В структуре источников финансирования инвестиций в основной капитал предполагается рост как собственных, так и привлеченных средств. По оценке в 2015 году привлеченные средства составят 241,9 млрд. рублей, в том числе бюджетные – 95,4 млрд. рублей, к 2018 году прогнозируется увеличение объема привлеченных средств до 291,8 млрд. рублей.

В 2015 году объем бюджетных ассигнований на осуществление бюджетных инвестиций в строительство, реконструкцию объектов государственной собственности, приобретение основных средств из бюджета Московской области, а также субсидии бюджетам муниципальных образований на софинансирование капитальных вложений, составит 48,8 млрд. рублей.

Строительство

В отчетном 2014 году собственными силами организаций Московской области выполнено работ и оказано услуг по виду деятельности «Строительство» в размере 306 296,6 млн. руб., или 98,8 процентов к уровню 2013 года.

Наибольшие объемы выполнения строительных работ в 2014 году отмечены в г.о. Домодедово (15 446,9 млн. руб.), Наро-Фоминском муниципальном районе (13 600,00 млн. руб.), г.о. Реутов (12 219,2 млн. руб.), Одинцовском муниципальном районе (12 219,2 млн. руб.).

В прогнозируемом периоде ожидается, что данные муниципальные образования также будут вносить значительный вклад в формирование показателя выполнения работ и оказания услуг по виду деятельности «Строительство».

По оценке в 2015 году объем работ и услуг, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство» составит 260,0 млрд. руб., по первому варианту прогноза в 2016 году данный показатель составит 259,2 млрд. руб., в 2017 году – 264,5 млрд. руб., в 2018 году – 273,2 млрд. руб.

В 2014 году в Московской области ввод в эксплуатацию жилых домов, построенных за счет всех источников финансирования, составил 9 944,8 тыс. кв. м, что на 34,4 процента больше, чем в 2013 году. Наибольшие объемы ввода жилья отмечены в Красногорском, Одинцовском и Ленинском муниципальных районах и городском округе Химки Московской области.

По оценке объем ввода жилья в 2015 году по отношению к 2014 году снизится на 15,5 процента. Далее в прогнозируемом периоде данный показатель снизится в 2016 году на 12,5 процента по сравнению с 2015 годом. В 2017 и 2018 годы ввод жилых домов ожидается на уровне 7 400 – 7 450 тыс. кв. м общей площади.

Объем строительства индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных средств и (или) кредитных средств, в 2014 году составил 1677,2 тыс. кв. м, или 16,9 процента от общего объема ввода жилья. Оценка 2015 года – 1615,1 тыс. кв. м и 19,2 процента соответственно. В 2018 году, по первому варианту прогноза, доля индивидуальных жилых домов в общем объеме ввода вырастет до 23,2 процентов, по второму варианту прогноза до 24,3 процента.

В прогнозируемом периоде будут расти объемы ввода жилья по стандартам эконом-класса. В 2018 году по первому варианту прогноза - 1490,0 тыс. кв. м общей площади жилья (рост к 2014 году на 23,2 процента), по второму варианту прогноза – 1515 тыс. кв. м общей площади жилья (рост к 2014 году на 25,3 процента).

Денежные доходы и расходы населения

Денежные доходы населения Московской области по прогнозу на 2016-2018 годы имеют тенденцию к росту. По оценке в 2015 году величина денежных доходов населения составит 3 183 318,8 млн. рублей.

Рост доходов населения Московской области будет обеспечиваться, прежде всего, ростом доходов от занятости.

Денежные доходы населения Московской области будут увеличиваться в среднем ежегодно на 8,9 процента по первому варианту прогноза, на 10,5 процентов по второму варианту прогноза.

Общая сумма денежных расходов населения по оценке в 2015 году составит 3 033 165,6 млн. рублей. При этом наибольшую долю (75 процентов) в сумме расходов будут занимать, как и прежде, затраты на покупку товаров и оплату услуг. К 2018 году эта доля увеличится незначительно – до 76 процентов.

В среднесрочной перспективе ежегодный прирост денежных расходов населения Московской области составит около 7 и 8 процентов по первому и второму варианту прогноза соответственно.

Реальные располагаемые денежные доходы населения, по оценке, в 2015 году составят 91,8 процента к уровню 2014 года (2014 год – 98,1 процента). По прогнозу в 2016 году рост составит 100,2 и 102,0 процента по первому и второму варианту прогноза соответственно, в 2017 году – 102,5 и 104,6 процентов, в 2018 году- 105,2 и 107,2 процентов.

По оценке рост величины прожиточного минимума в среднем на душу населения составит 124,5 процента (для трудоспособного населения – 124,5 процентов, пенсионеров – 123,9 процентов и детей – 125,7 процентов).

Темпы роста величины прожиточного минимума в 2015 году в два раза превышают темпы его роста в 2014 году.

Оценка величины прожиточного минимума в среднем на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения произведена на основе среднегодовых значений наборов продуктов питания, непродовольственных товаров и

услуг за 2014 год и индекса потребительских цен на продовольственные товары, непродовольственные товары и платные услуги на 2015 год по данным Министерства экономического развития Российской Федерации.

В 2016-2018 годах увеличение величины прожиточного минимума также прогнозируется в соответствии с ожидаемым уровнем инфляции на продовольственные товары, непродовольственные товары и платные услуги в среднем за год согласно основным показателям прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2018 года.

В результате показатель величины прожиточного минимума в среднем на душу населения в 2018 году увеличится по отношению к уровню 2014 года в 1,5 раза по первому варианту (в 1,48 раза по второму варианту).

Доля населения с доходами ниже прожиточного минимума в 2014 году составила 7,7 процента от общей численности населения Московской области, что несколько выше значения показателя в 2013 году (7,6 процента).

В 2015 году ожидаемый рост величины прожиточного минимума в среднем на душу населения 124,5 процентов превысит ожидаемый рост среднедушевых доходов населения 105,3 процента, что повлечет дальнейшее увеличение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума (значение указанного показателя прогнозируется на уровне 8,6 %).

По мере восстановления положительной динамики денежных доходов населения и замедления темпов роста инфляции доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума будет постепенно снижаться – до 7,9 процентов в 2018 году по первому варианту прогноза и 7,7 процентов по второму варианту прогноза.

2.5.4. Анализ рынка АЗС Московской области

(Источник информации: <http://www.expertgroup.ru/ru/AZS.html>)

В настоящее время российский рынок Автомобильных Заправочных Станций (АЗС) продолжает свое дальнейшее развитие и становление, постепенно приближаясь к форме существования сходной с Европейским и Американским рынками. Лидирующее положение в развитии занимают территории Центрального округа России (особенно Москвы, Московской области, а также Санкт-Петербурга). В данных регионах сети АЗС уже сформировалась и дальнейшее развитие рынка АЗС будет происходить, в основном, за счет технического совершенствования и развития уже существующих сетей. В регионах, напротив, развитие в первую очередь будет происходить за счет строительства новых АЗС и расширения уже существующих сетей.

К дальнейшему расширению сетей АЗС в России существует ряд предпосылок. Огромная территория Российской Федерации, требует развития и укрепления транспортной сети дорог для наращивания транспортных потоков. По методике Мирового банка, России при росте ВВП на 7% потребуются возводить до 17 тысяч километров новых дорог, что в 10 раз больше, чем строится сейчас. Это потребует, в том числе и развитие сети АЗС с сопутствующими услугами.

По данным Московской Топливной Ассоциации в Москве в настоящее время работают 738 коммерческих и 126 ведомственных АЗС, суммарный парк эксплуатируемых топливораздаточных колонок превышает 2400 единиц.

Большое количество операторов розничного рынка автобензинов и дизельного топлива владеет только одной автозаправкой. Это говорит о том, что в настоящий момент рынок не является высококонцентрированным и в розничной торговле имеется большое число мелких и независимых операторов. В среднем, за день одна АЗС в г. Москве отпускает от 20 до 40 тонн бензина, в зависимости от расположения и количества топливораздаточных колонок. Вместе с тем на розничном рынке автомобильного топлива Москвы происходят интеграционные процессы, в том числе снижение общего количества участников рынка за счет поглощения АЗС мелких компаний более крупными компаниями.

На территории Москвы и ближайшего Подмосковья почти все наиболее выгодные участки уже застроены АЗС, поэтому новые игроки на рынке либо скупают уже существующие АЗС, либо строят новые заправки на еще не занятых участках земли.

Помимо этого надо отметить, что в России увеличивается доля автомобилей работающих на газе, что может быть оправдано по причине растущих цен на бензин. Газовый монополист «Газпром» активно занимается развитием механизмов, которые могли бы стимулировать развитие проектов с применением газа на внутренних рынках. По оценкам экспертов российский рынок газового топлива вырос за последние три года примерно в три раза и в настоящий момент его ежегодный оборот составляет около 1 миллиарда долларов США. В настоящее время Газпром активно лоббирует идею перехода городского транспорта на газ. В связи с этим, некоторые участники рынка делают ставку на установку газозаправочного оборудования и предоставления услуг по установке на автомобили газобаллонного оборудования. В таком случае речь идет уже о Многотопливном Автозаправочном Комплексе (МАЗК).

Еще одной наблюдаемой тенденцией, характерной для развитых рынков является расширение функциональности сети заправочных станций, дополнение продажи топлива услугами (чаще всего это мойка, небольшой магазин и кафе или ресторан быстрого обслуживания).

Помимо этого на территории станции обязательно находится телефон, банкомат. Объем и спектр оказываемых услуг обычно увеличивается при удалении станции от крупных городов. Такая тенденция больше характерна для станций расположенных на крупных трассах. Активно также используются различные поощрительные программы, за покупку бензина начисляются очки, которые затем могут быть монетизированы. Еще одним источником дохода является размещение рекламы на АЗС. В связи с этим наблюдается следующая особенность. По мере роста конкуренции и развитии дополнительного сервиса на АЗС постепенно увеличивается доля услуг в общей сумме чистого дохода, приносимого станцией. За счет этого появляется возможность получать более высокие доходы при росте оптовых цен на бензин и уменьшении маржи. Такое уменьшение дохода компенсируется за счет доходов от дополнительных сервисов и стимулирования продаж сопутствующих услуг. Для заправочных объектов на Западе в настоящее время в совокупном доходе 60% это доходы от пристанционных магазинов и

дополнительных услуг и 40% доходы от продажи топлива. В дальнейшем прогнозируется изменение этого соотношения в сторону 80% и 20%. Такое положение отражает еще одну тенденцию, а именно, что в конкуренцию вступают не только топливные компании, но крупные торговые сети, для которых заправочный бизнес уже становится лишь незначительной частью операционной деятельности.

Поскольку наиболее развитым является рынок АЗС Москвы и Московской области, то он наиболее близок к такому направлению развития. Если рассматривать рынок по России в целом, то можно говорить о том, что он еще не сформировался и имеет потенциал для дальнейшего количественного роста, в то время как рынок АЗС Москвы и Московской области уже находится на таком этапе, когда его дальнейшее развитие возможно уже в качественном плане. При этом имеет место острая конкуренция крупных игроков за уже имеющиеся заправочные станции на территории Москвы.

Такое разделение определяет некоторые особенности при оценке рыночной стоимости АЗС. В стоимость станции также вносят вклад стоимости таких нематериальных активов, как местоположение станции, бренд, клиентская база, а также мастерство и опыт обслуживающего и управляющего персонала. Понятие бренда в данном случае учитывает доверие покупателей сети данных заправочных станций, что является особенно актуальным при большой разнообразии мелких заправочных станций с сомнительным качеством топлива. Необходимо также учесть, что стоимость заправки зависит и от ее масштаба (количество топливораздаточных колонок, наличие газозаправочного оборудования, наличие дополнительных торговых и технических сервисов.) Существенно может изменяться стоимость земельного участка, предназначенного для строительства заправочного комплекса, в зависимости от близости к столице или пересечению крупных магистралей.

2.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

- 1) Двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, 67-й км а/д Москва – Архангельск «Холмогоры» АЗС «Газпромэнергокомплекс».

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Открытого акционерного общества «ППОН «Новое» (Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1329/4005/2015-697).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки ограничения (обременения) права – ипотека в силу закона.

Сведения о текущем использовании объекта оценки: объект оценки на дату оценки используется по назначению.

Год постройки – 2006.

Комплекс предназначен для заправки легкового и грузового автотранспорта автобензином марки А-80, Аи-92, Аи-95, Аи-98, дизельным топливом и включает:

1. здание операторской с магазином и баром, лит. Б;

2. навес над топливораздаточными колонками, лит. Г;
3. блок подземных резервуаров хранения топлива, лит. В, В1, В2;
4. резервный резервуар, лит. 1В;
5. резервуар аварийного слива лит. 2В;
6. два стальных горизонтальных резервуара противопожарного запаса воды, лит. 3В, 3В1.

Конструктивные элементы здания операторской с магазином и баром, лит. Б:
 фундамент – бетонный заливной; стены – сэндвич-панели; перегородки – ГКЛ по металлическому каркасу со звукоизоляцией; перекрытия – металлические балки; кровля – совмещенная рулонная, имеются системы отопления, водопровода, вентиляции, канализации, электроосвещение.

Общая площадь здания – 255,6 кв.м.

Строительный объем здания – 1279 м³.

Конструктивные элементы навеса над топливораздаточными колонками, лит. Г:
 материал – металлический каркас обшитый пластиком; кровля – совмещенная рулонная.

Под сооружением расположены бетонные фундаменты для топливораздаточных колонок – трехпродуктовые «SK 700» в количестве 5 шт. Конструкция размещена на бетонной площадке, замощенной тротуарной плиткой.

Площадь застройки – 337,9 кв.м.

Площадь сооружения – 352,4 кв.м.

Блок подземных резервуаров хранения топлива включает: 2 стальные цилиндрические однокамерные емкости объемом 50 м³ каждая, лит. В, В1; 1 стальную цилиндрическую двухкамерную емкость объемом 2×25 м³ лит. В2.

Общий объем – 150 м³.

Резервный резервуар, лит. 1В представляет собой стальную цилиндрическую однокамерную емкость объемом 25 м³.

Резервуар аварийного слива лит. 2В представляет собой стальную цилиндрическую однокамерную емкость объемом 10 м³.

Емкости установлены на бетонный фундамент, заглублены в землю и засыпаны песком. На поверхности земли забетонированная площадка и технологические колодца, представляющие собой металлические квадратные шахты, вертикально установленные на резервуарах.

Два стальных горизонтальных резервуара противопожарного запаса воды включает 2 стальные цилиндрические однокамерные емкости объемом 50 м³ каждая, лит. 3В, 3В1.

Общий объем – 100 м³.

Емкости установлены на бетонный фундамент, заглублены в землю и засыпаны песком. На поверхности земли забетонированная площадка и технологические колодца, представляющие собой металлические квадратные шахты, вертикально установленные на резервуарах.

Фотографии объекта оценки



Оценщик (индивидуальный предприниматель)
Панфилов Станислав Николаевич

390000, Российская Федерация,
г. Рязань, ул. Николодворянская, д. 5, кв. 3
☎ (4912) 50-47-90



Качественные характеристики оцениваемого объекта определены на основе визуального осмотра объекта.

- 2) Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 490 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:1.

Таблица 4

1	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе д. Вихрево
2	Кадастровый №	50:05:0060326:1
3	Площадь земельного участка, кв.м.	2 490
4	Правообладатель	Открытое акционерное общество «ППОН «Новое»
5	Вид права на объект	Аренда на 10 лет с даты государственной регистрации
6	Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1-329/4005/2015-695
7	Ограничения, обременения на земельный участок	Ипотека в силу закона
8	Кадастровая стоимость, руб.	12 085 190,10
9	Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
10	Разрешенное использование	для строительства автозаправочных станций

11	Текущее использование объекта оценки	Текущее использование соответствует разрешенному использованию - для строительства автозаправочных станций
12	Форма земельного участка	Прямоугольная
13	Рельеф местности	Рельеф участка спокойный
14	Окружение	Промышленная застройка
15	Обеспеченность инфраструктурой	Так как на оцениваемом земельном участке располагается автозаправочный комплекс, то имеются следующие инженерные коммуникации (электроснабжение, сети водопровода и канализации)
17	Сервитуты	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом
18	Улучшения, находящиеся на земельном участке	Двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г
19	Информация об износе Объекта оценки	Не подвержен износу
20	Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устареваниям
21	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
22	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

- 3) Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 489 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:2.

Таблица 5

1	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе д. Вихрево, 67 км. Автодороги «Холмогоры»
2	Кадастровый №	50:05:0060326:2
3	Площадь земельного участка, кв.м.	2 489
4	Правообладатель	Открытое акционерное общество «ППОН «Новое»
5	Вид права на объект	Аренда на 49 лет с даты государственной регистрации
6	Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1-329/4005/2015-696
7	Ограничения, обременения на земельный участок	Ипотека в силу закона
8	Кадастровая стоимость, руб.	12 080 336,61
9	Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
10	Разрешенное использование	для строительства автозаправочных станций

11	Текущее использование объекта оценки	Текущее использование соответствует разрешенному использованию - для строительства автозаправочных станций
12	Форма земельного участка	Многоугольная
13	Рельеф местности	Рельеф участка спокойный
14	Окружение	Промышленная застройка
15	Обеспеченность инфраструктурой	Так как на оцениваемом земельном участке располагается автозаправочный комплекс, то имеются следующие инженерные коммуникации (электроснабжение, сети водопровода и канализации)
17	Сервитуты	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом
18	Улучшения, находящиеся на земельном участке	Не застроен
19	Информация об износе Объекта оценки	Не подвержен износу
20	Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устареваниям
21	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
22	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

2.8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый *наилучшим и наиболее эффективным*.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод: На основании изложенного и учитывая назначение объекта оценки, определяется рыночная стоимость, и текущее использование рассматривается по прямому назначению.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Определение стоимости объекта оценки проводится по результатам сопоставления расчетных величин стоимости, для получения которых применяются специальные оценочные подходы. В основу этих подходов положены интересы и побуждения сторон, участвующих в сделке, и характер конъюнктуры конкретного рынка.

Основными подходами в оценке являются:

- *затратный*, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) продавца (производителя) объекта оценки на его стоимость;
- *сравнительный*, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.).
- *доходный*, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) покупателя объекта оценки на его стоимость.

Затратный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения владельца или продавца и базируется на прошлых событиях, доходный – с точки зрения потенциального покупателя и основывается на будущих событиях, а сравнительный подход рассматривает стоимость объекта оценки исходя из фактических договоренностей продавца и покупателя о стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, т.е. основывается на том, что есть сейчас, в данный момент.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

3.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. определение стоимости прав на земельный участок, входящий в состав Объекта оценки;
2. расчет величины затрат на воспроизводство или на замещение улучшений (ЗВ или ЗЗ);
3. определение величины прибыли предпринимателя (ПП);
4. определение величины накопленного износа (ИН);
5. определение стоимости улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину накопленного износа (СВ или СЗ);
6. определение стоимости движимого имущества (оборудования);
7. определение рыночной стоимости Объекта оценки как суммы стоимости земельного участка и стоимости улучшений (РСЗП).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, С УЧЕТОМ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Полная восстановительная стоимость представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использована стандартная методика приведения цен стоимости строительства, определенных в базисном уровне, к ценам на дату оценки. За базисный уровень цен, Оценщиком были приняты цены по Справочнику инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости «Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам» (УБПС-2001), вторая редакция, дополненная и исправленная, под общей редакцией В.С. Башкатова, Санкт-Петербург, 2009, составленный в ценах 2000 года.

Для перевода от базисного уровня цен к действующим ценам на дату оценки Оценщиком использованы общие региональные индексы удорожания строительно-монтажных работ для Московской области.

Основная формула расчета:

$$ЗВ = УС_{2000} \times О \times И_{2000-10.12.2015} \times К_{предпр} + С_3, \text{ где}$$

$УС_{2000}$ – стоимость единицы удельного показателя (единица комплекса АЗС) в ценах 2000 года. Определяется с учетом методических рекомендаций по Справочнику инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости «Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам» (УБПС-2001), вторая редакция, дополненная и исправленная, под общей редакцией В.С. Башкатова, Санкт-Петербург, 2009;

$О$ – величина удельного показателя (единица комплекса АЗС);

$И_{2000-10.12.2015}$ – интегральный отраслевой индекс удорожания строительно-монтажных работ (СМР) базисного периода (2000) к дате оценки (10.12.2015) для Московской области. Формула для расчета выглядит следующим образом:

$$И_{2000-10.12.2015} = И_{10.12.2015} / И_{2000}, \text{ где:}$$

$И_{2000}$ – индекс изменения стоимости СМР на 01.01.2000 составляет для Московской области - 1,074 (без учета НДС). Источник – общие региональные индексы удорожания строительно-монтажных работ, разработанные Центральным научно-исследовательским институтом экономики и управления строительством Минстроя РФ (ЦНИИЭУС) и опубликованные в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», № 1 (30), 2000.

$И_{10.12.2015}$ – индекс изменения стоимости СМР с 01.01.2000 по 10.12.2015 составляет для Московской области – 7,941 (без учета НДС). Источник – общие региональные индексы удорожания строительно-монтажных работ, разработанные Центральным научно-исследовательским институтом экономики и управления строительством Минстроя РФ (ЦНИИЭУС) и опубликованные в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», № 92, 2015.

Таким образом, интегральный индекс удорожания строительно-монтажных работ на дату оценки составит:

$$И_{2000-10.12.2015} = 7,941 / 1,074 = 7,394$$

Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Согласно методике¹, расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если

¹Методика Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанная профессором Е.С. Озеровым, книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И. Кошкина, М, ИКФ «ЭКМОС», стр. 261

прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Расчет прибыли предпринимателя производится по формуле:

$$\text{ПП} = n \times \frac{Y_a}{2} \left[1 + n \times \frac{2Y_a}{3} + C_0 \left(1 + \frac{2}{3} \times n^2 \times Y_a^2 \right) \right]$$

где:

ПП - прибыль предпринимателя, %;

Y_a - годовая норма отдачи на вложенный капитал. Согласно методике² величина нормы отдачи на капитал, вложенный в строящийся объект должна превышать среднерыночную норму отдачи на капитал, вложенный в готовый объект на величину рыночно обоснованной величине премий за дополнительные - проектные и строительные риски. Величину нормы отдачи на капитал для определения прибыли предпринимателя можно обеспечить, ориентируясь на ставку процентов по кредитам на строительство объектов оцениваемого типа. В настоящем отчете норма отдачи на капитал определялась на основании средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями не финансовым организациям на срок более 1 года по состоянию на дату максимально приближенную к дате оценки. Данная величина составляет 11,34% в год³

C_0 - доля авансового платежа в общей сумме платежей. Данный показатель определялся на основании работы Е.С. Озерова «Экономический анализ и оценка недвижимости». На основании его наблюдений и разработок обычная норма авансовых платежей (начальные вложения средств в % от стоимости объекта) составляет 0- 30%. В настоящих расчетах оценщик учитывает начальные вложения средств в % от стоимости объекта в размере 15%, как усредненное значение наиболее типичных норм авансовых платежей.

n - число лет (период) строительства. Продолжительность создания улучшений определена по СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» для идентичного объекта (комплекса АЗС) с учетом времени необходимого для поиска, приобретения и оформления соответствующей документации на земельный участок, получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию. Продолжительность создания улучшений на земельном участке принимается равной 6 месяцам в соответствии с главой 2 «Коммунальное хозяйство».

Тогда период строительства составит 13 месяцам (или 1,08 год).

Расчет прибыли предпринимателя для улучшений составит:

Таблица 6

Число лет строительства, (n, t)	Доля авансовых платежей, C_0	Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (Y_a, R)	Прибыль предпринимателя, % (ПП)	Прибыль предпринимателя, % (ПП) (округленно)
1,08	15%	11,34%	6,55%	7%

C_3 – стоимость земли.

² Методика Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанная профессором Е.С. Озеровым, книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И. Кошкина, М, ИКФ «ЭКМОС», стр. 261

³ http://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=b_sector/rates_cr-no-r_14.htm&pid=procstavnew&sid=ITM_60399

Расчет стоимости права аренды земельных участков приведен в разделе 3.3. «Оценка объекта на основе сравнительного подхода».

Для расчета затрат на восстановления из Справочника инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости «Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам» (УБПС-2001), вторая редакция, дополненная и исправленная, под общей редакцией В.С. Башкатова, Санкт-Петербург, 2009 был взят следующий аналог:

Таблица № 13.25

АВТОЗАПРАВОЧНАЯ СТАНЦИЯ на 250 заправок в сутки

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели здания
1	Количество заправок в сутки	шт.	250
2	Количество этажей	шт.	1 +подземный
3	Строительный объем здания (операторной)	куб.м	435
4	Общая площадь здания (операторной)	кв.м	124,8
5	Навес: площадь застройки	кв.м	352,1
6	Топливные резервуары горизонтальные двустенные	шт.	4
7	Топливораздаточные колонки	шт.	3
8	Продолжительность строительства	месяц	9
на 01.01.2000 г. без учета налога на добавленную стоимость			
9	Стоимость строительства, общая	руб.	4 458 711
	в том числе: строительно-монтажные работы и прочие затраты	руб.	3 548 240
	оборудование	руб.	910 471
10	Стоимость 1 кв. м общей площади здания	руб.	35 727
11	Стоимость 1 куб. м строительного объема здания	руб.	10 250
12	Стоимость на 1 заправку в сутки	руб.	17 835



Краткое описание основных конструктивных элементов:

Здание операторной:

- здание каркасного типа;
- фундаменты** – монолитная железобетонная плита;
- каркас** – металлические конструкции;
- ограждающие конструкции** – с навесными «Сэндвич» панелями;
- витражи, окна, двери** – металлопластиковые;
- перегородки** – каркасного типа, с заполнением минераловатной плитой;
- полы** – плитка керамическая;
- кровля** – плоская, стальной профильный лист.

Навес – металлический каркас, обшитый профилированным металлическим листом.

Стоимость аналога была скорректирована на стоимость операторной, т.к. объект оценки имеет операторную большей площади, в помещении которой расположено ещё кафе. Согласно Справочника инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости «Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам» (УБПС-2001), вторая редакция, дополненная и исправленная, под общей редакцией В.С. Башкатова, Санкт-Петербург, 2009 таб. №15.12 стоимость 1 кв.м. общей площади кафе составляет 2 458 рублей.

Тогда стоимость с учетом корректировки **двустороннего автозаправочного комплекса (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г** в ценах 2000 года составляет 4 780 217 рублей (Справочнику инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости «Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам» (УБПС-2001), вторая редакция, дополненная и исправленная, под общей редакцией В.С. Башкатова, Санкт-Петербург, 2009 таб. №13.25).

Затраты на восстановление на 10.12.2015 составили:

$$4\,780\,217 \times 1 \times 7,394 \times 1,07^4 = 37\,819\,069 \text{ рублей.}$$

Определение накопленного износа.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.д.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний износ (изменение привлекательности оцениваемого объекта (земельно-имущественного комплекса в целом) с точки зрения изменения внешнего окружения). Накопленный износ - это совокупное значение физического износа, функционального и внешнего устареваний.

⁴ Прибыль предпринимателя

Определение накопленного износа методом разбивки, в общем случае, осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ улучшений и внешний.

Рыночная стоимость объекта затратным подходом с учетом накопленного износа может определяться по формуле:

$$P_{ст} = [C \times (1 - I_{физ}/100) \times (1 - I_{фун}/100) + C_{з.у.}] \times (1 - I_{внеш}/100)$$

где:

C - стоимость замещения или воспроизводства объектов оценки, руб.

$I_{физ}$ - физический износ улучшений, %;

$I_{функ}$ - функциональное устаревание улучшений, %;

$I_{внеш}$ - внешнее (экономическое) устаревание для всего земельно - имущественного комплекса, %;

$C_{з.у.}$ - стоимость земельного участка, руб.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их стоимости замещения (воспроизводства).

В данном отчете физический износ определен экспертным методом путем непосредственного осмотра, при котором износ оценивается в виде процентных потерь от первоначальной стоимости объекта в соответствии с «Правилами оценки физического износа жилых зданий» (ВСН 53-86р), а также с «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений», утвержденным Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973г. №279 в соответствии с их техническим состоянием и нормативным сроком эксплуатации. Физический износ составляет 50,00%.

Функциональное устаревание - потеря стоимости собственности, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта собственности и связано с такими факторами, как конструкционные недостатки, избыточные операционные издержки, и проявляется в устаревшей архитектуре здания, удобствах планировки, инженерном обеспечении и т.д. Функциональное устаревание для оцениваемого объекта отсутствует.

Внешнее устаревание - обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации,

накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры, законодательных и нормативных актов и т.д. в отличие от физического износа и функционального устаревания, так или иначе временно преодолеваемого обесценивания, экономическое обесценивание необратимо. Внешнее устаревание для оцениваемого объекта отсутствует.

Расчет стоимости объекта затратным подходом с учетом физического износа, функционального и внешнего устареваний приведен ниже в таблице.

Таблица 7

№ п/п	Наименование, назначение	Величина затрат на воспроизводство (руб.)	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Общий накопленный износ, %	Величина затрат на воспроизводство с учетом износа (руб.)	Рыночная стоимость объекта, определенная затратным подходом без НДС (руб.)
1	Двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г	37 819 069	50%	0%	0%	50%	18 909 534	18 910 000

Вывод: рыночная стоимость оцениваемого двустороннего автозаправочного комплекса (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г, рассчитанная с помощью затратного подхода, с учетом округления, составляет 18 910 000 (Восемнадцать миллионов девятьсот десять тысяч) рублей, без учета НДС.

3.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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

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

В рамках оценки рыночной стоимости оцениваемых зданий Оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с нижеизложенным:

ФСО №№ 1-3 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода:

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 14 ФСО № 1).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО № 1).

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (п. 22 ФСО № 1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения (п. 22 ФСО № 1).

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие:

1) имеется адекватное число аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с ними. При этом рынок аналогичного имущества характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными;

2) по аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения;

3) имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и оцениваемым имуществом.

Вывод: вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки двустороннего автозаправочного комплекса (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г невозможна, так как объект оценки является специализированным объектом, поэтому подобрать аналоги и скорректировать их для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода не представляется возможным.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков, расположенных в г. Ульяновске Ульяновской области. Критерии отбора объектов аналогов в данном случае следующие:

- Назначение в соответствии с ННЭИ (коммерческое строительство);
- Сопоставимая площадь;
- Сопоставимое местоположение;
- Наличие коммуникаций.

Порядок внесения поправок следующий: целевое назначение, местоположение, площадь участка, факторы, изменяющие стоимость земельного участка.

Проанализировав сложившуюся ситуацию, Оценщик пришел к выводу, что на вторичном рынке ситуация характеризуется относительно установившимся сроком экспозиции (т.е. временем предложения объекта до его реализации) – в среднем от 3 до 9 месяцев. Используя сложившуюся ситуацию, покупатель ищет варианты, которые максимально соответствовали бы его материальным возможностям, требованиям, предъявляемым им к качеству объекта, при этом тщательным образом рассматривая юридическую сторону оформления сделки.

В результате анализа рынка объектов, сходных с оцениваемым объектом по состоянию на дату оценки были выбраны актуальные на дату оценки предложения о продаже объектов в качестве аналогов. Копии источников информации, подтверждающих достоверность используемых предложений, приведены в Приложениях к настоящему Отчету. Основными критериями для отбора предложений о продаже земельных участков в качестве объектов-аналогов являлись: местоположение объекта, целевое назначение (разрешенное использование), наибольшая близость характеристик окружения оцениваемого объекта и объекта аналога.

Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблицах.

Расчет стоимости права аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 490 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:1

Таблица 8

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки					
		Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
1	Источник информации		http://biz-bank.ru/services/moskovskaya_obl2/zemli_pod_azs_v_sergievo_posads_kom_rajone/	http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_azs_v_staro_0_49_ga/	http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pervoy_linii_shosse_v_sergievom_posade_5_ga/	http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_azs_v_bobshino_0_49_ga/	http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_azs_v_selkovke_0_49_ga/
2	Дата предложения		ноя.15	ноя.15	ноя.15	ноя.15	ноя.15

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки					
		Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
3	Местоположение	Московская область, Сергиево-Пасадский р-н, д. Вихрево	Московская область, Сергиево-Пасадский р-н	Московская область, Рузский р-н, с/п Волковское, деревня Старо	Московская область, Сергиево-Пасадский р-н	Московская область, Сергиево-Пасадский р-н, Березняковский с/о, деревня Бобошино	Московская область, Рузский р-н, Дороховское с/п, деревня Шелковка
4	Переданные права	краткосрочная аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
5	Вид разрешенного использования	Для размещения автозаправочного комплекса	Для размещения автозаправочного комплекса	Для размещения автозаправочного комплекса	Для размещения автозаправочного комплекса	Для размещения автозаправочного комплекса	Для размещения автозаправочного комплекса
6	Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	на участке	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
7	Цена продажи, руб.		5 500 000	6 000 000	50 000 000	5 000 000	6 000 000
8	Цена продажи, руб./кв.м.		1 122	1 224	1 000	1 020	1 224
9	Размер земельного участка, кв.м.	2 490	4 900	4 900	50 000	4 900	4 900
10	Скидка на рынок, %		13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
11	Скорректированная цена, руб.		976	1 065	870	887	1 065
12	Коэффициент корректировки на передаваемые права	0,78	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
13	Корректировка на передаваемые права		0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
14	Скорректированная цена, руб.		888	969	792	807	969
15	Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Скорректированная цена, руб.		888	969	792	807	969
17	Коэффициент корректировки на размер участка	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00
18	Корректировка на размер участка, %		0,00	0,00	7,53	0,00	0,00
19	Скорректированная цена, руб.		888	969	852	807	969
20	Корректировка на коммуникации, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Скорректированная цена, руб.		888	969	852	807	969
22	Общая валовая коррекция		13,00	13,00	20,53	13,00	13,00
23	Весовой коэффициент		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
	Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	897					
	Стоимость земельного участка, руб.	2 233 530					

Описание вносимых поправок:

1. Право собственности

Корректировка, учитывающая право собственности на объект оценки и объекты-аналоги. Корректировка рассчитывается согласно Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А., издание третье актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и

информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 стр. 115. В данном случае корректировка применяется для всех объектов аналогов, так как объект оценки, находится в краткосрочной аренде (на 10 лет), а объекты-аналоги находятся в долгосрочной аренде (на 49 лет).

2. Условия продажи

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требуют полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно - регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так как и объект оценки и объекты-аналоги продаются на открытом рынке при рыночных условиях.

3. Сделка или предложение Поправка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А., издание третье актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 стр. 113). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по средним и крупным городам России значения скидок на торг.

В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг была определена равной 13%.

4. Категория земель, разрешенное использование (назначение)

Корректировка учитывает, к какой категории относится земельный участок. Корректировка имеет большое значение для земельных участков, поскольку вид использования земельного участка существенно сказывается на его стоимости. Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет категорию земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование объекта оценки – для размещения автозаправочного комплекса, объекты аналоги – для размещения автозаправочного комплекса, поэтому корректировка на назначение участка не производилась.

5. Местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

местоположение и окружение;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);

направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка на местоположение рассчитывается согласно справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А., издание третье актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 стр. 75.

Корректировка не проводилась, так как все объекты-аналоги, как и объект оценки, располагаются вдоль федеральных трасс.

6. Размер участка

Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

В связи с тем, что площади земельных участков оцениваемых объектов и объектов-аналогов отличаются между собой, оценщиком была введена поправочная корректировка, обусловленная тем, что большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка на размер рассчитывается согласно справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А., издание третье актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 стр. 147.

Расчет стоимости права аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 489 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:2

Таблица 9

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки					
		Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
1	Источник информации		http://biz-bank.ru/services/moskovskaya_obl2/zemli_pod_azs_v_sergievoposads_kom_rajone/	http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_azs_v_staro_0_49_ga/	http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pomnaznacheniy_a_na_pervoy_linii_shosse_v_sergievom_posade_5_ga/	http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_azs_v_boboshino_0_49_ga/	http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemelnny_uchastok_pod_azs_v_shelkovke_0_49_ga/
2	Дата предложения		ноя.15	ноя.15	ноя.15	ноя.15	ноя.15
3	Местоположение	Московская область, Сергиево-Пасадский р-н, д. Вихрево	Московская область, Сергиево-Пасадский р-н	Московская область, Рузский р-н, с/п Волковское, деревня Старо	Московская область, Сергиево-Пасадский р-н	Московская область, Сергиево-Пасадский р-н, Березняковский с/п, деревня Бобошино	Московская область, Рузский р-н, Дороховское с/п, деревня Шелковка
4	Переданные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
5	Вид разрешенного использования	Для размещения автозаправочного комплекса	Для размещения автозаправочного комплекса	Для размещения автозаправочного комплекса	Для размещения автозаправочного комплекса	Для размещения автозаправочного комплекса	Для размещения автозаправочного комплекса
6	Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	на участке	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
7	Цена продажи, руб.		5 500 000	6 000 000	50 000 000	5 000 000	6 000 000

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки					
		Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
8	Цена продажи, руб./кв.м.		1 122	1 224	1 000	1 020	1 224
9	Размер земельного участка, кв.м.	2 489	4 900	4 900	50 000	4 900	4 900
10	Скидка на рынок, %		13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
11	Скорректированная цена, руб.		976	1 065	870	887	1 065
12	Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Скорректированная цена, руб.		976	1 065	870	887	1 065
14	Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена, руб.		976	1 065	870	887	1 065
16	Коэффициент корректировки (K _S)	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00
17	Корректировка на размер участка, %		0,00	0,00	7,53	0,00	0,00
18	Скорректированная цена, руб.		976	1 065	936	887	1 065
19	Корректировка на коммуникации, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Скорректированная цена, руб.		976	1 065	936	887	1 065
21	Общая валовая коррекция		13,00	13,00	20,53	13,00	13,00
22	Весовой коэффициент		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
23	Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	986					
24	Стоимость земельного участка, руб.	2 454 154					

Описание вносимых поправок:

1. Право собственности

Корректировка, учитывающая право собственности на объект оценки и объекты-аналоги. Корректировка рассчитывается согласно методическому пособию (Яскевич Е. Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. К.т.н. Яскевич Е.Е., методическое пособие ООО «НПЦПО», М. 2007г). В данном случае корректировка не применяется, так как и объект оценки и объекты-аналоги находятся в долгосрочной аренде.

2. Условия продажи

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требует полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно - регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном

отчете корректировка не вводилась, так как и объект оценки и объекты-аналогии продаются на открытом рынке при рыночных условиях.

3. Сделка или предложение Поправка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А., издание третье актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 стр. 113). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по средним и крупным городам России значения скидок на торг.

В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг была определена равной 13%.

4. Категория земель, разрешенное использование (назначение)

Корректировка учитывает, к какой категории относится земельный участок. Корректировка имеет большое значение для земельных участков, поскольку вид использования земельного участка существенно сказывается на его стоимости. Объект

оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет категорию земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование объекта оценки – для размещения автозаправочного комплекса, объекты аналоги – для размещения автозаправочного комплекса, поэтому корректировка на назначение участка не производилась.

5. Местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка на местоположение рассчитывается согласно справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А., издание третье актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 стр. 75.

Корректировка не проводилась, так как все объекты-аналоги, как и объект оценки, располагаются вдоль федеральных трасс.

6. Размер участка

Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

В связи с тем, что площади земельных участков оцениваемых объектов и объектов-аналогов отличаются между собой, оценщиком была введена поправочная корректировка, обусловленная тем, что большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка на размер рассчитывается согласно справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А., издание третье актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 стр. 147.

Вывод: рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом округления, составляет:

право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 490 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:1 - 2 234 000 (Два миллиона двести тридцать четыре тысячи) рублей, НДС не начисляется.

право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 489 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:2 - 2 454 000 (Два миллиона четыреста пятьдесят четыре тысячи) рублей, НДС не начисляется.

3.4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о

текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

Вывод: Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, нет возможности собрать достоверную информацию о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам, а также связанные с объектом оценки расходами. Учитывая изложенное выше, Оценщик принял решение об исключении доходного подхода из расчёта.

4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Аксиома теории оценки полностью базируется на господствующей неоклассической экономической теории, рассматривающий некий идеальный конкурентный и массовый рынок, на котором каждый отдельный участник рынка не оказывает влияния на рыночные цены.

На таких рынках равновесие является устойчивой формой их функционирования. Действия отдельных продавцов со своими интересами заменяются кривой предложения, а действия покупателей - кривой спроса.

Так как предполагается, что участников рынка много, а обмениваемой товар массовый и стандартизированный, результатом взаимодействия спроса и предложения на таком рынке является точка равновесия. Если же равновесие нарушается, то предполагается, что рациональными действиями заинтересованных и полностью

информированных участников рынка точка равновесия восстанавливается. Именно на таком рынке все три подхода должны давать примерно одинаковый результат.

Однако рынок недвижимости далек от таких идеализированных представлений. В связи с тем, что сроки вывода товара на рынок очень длительны (3-5 лет) рынок находится или в состоянии роста (как у нас было до середины 2008г) или, проскакивая точку равновесия, вступает в фазу кризиса.

Рынок недвижимости практически никогда не находится в точке равновесия, что позволяет удачливым девелоперам извлекать огромную прибыль на рынке. Но так как риски девелопмента велики, то и нести убытки, как это происходит сейчас в стадии кризиса. Поэтому, вполне естественно, что разные подходы в разных состояниях рынка будут давать разные результаты. Затратный подход будет или больше сравнительного и доходного или меньше. Российская же практика оценки базируется на том, что эти подходы должны быть примерно равны, что верно только в точке равновесия.

При оценке в соответствии со стандартами оценки и общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода определения стоимости объекта оценки: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный:

подход по затратам заключен в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа и определении затрат; к тому же для земельных участков затратный подход практически не применим;

оценка методом сравнительного анализа продаж использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Вместе с тем при оценке нежилого помещения (здания) или земельного участка сравнительный подход будет иметь решающее значение;

оценка доходным подходом использует информацию о прибыли, которую приносит объект недвижимости при сдаче в аренду. Преимущество данного подхода состоит в его способности определять стоимость исходя из приносимой прибыли. Недостаток же состоит в сложности прогноза будущих доходов за несколько лет вперед и практической неразвитости рынка аренды земельных участков (кроме взаимоотношений с администрациями различных уровней).

Результаты, полученные с помощью различных методов в рамках вышеуказанных подходов, могут отличаться друг от друга, демонстрируя некоторый разброс значений стоимости. Для того, чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ о величине стоимости, проведено итоговое согласование значений, полученных разными подходами.

При выводах об итоговой величине стоимости следует руководствоваться прежде всего целью и задачами оценки, а также количеством и качеством имеющейся по каждому методу информации. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина от результатов, полученных методами затратного, сравнительного (рыночного) и доходного подходов.

Двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г

Затратный подход: Областью целесообразности применения затратного подхода является оценки узкоспециализированных объектов либо вновь построенных. Объект оценки является специализированным объектом. Присваиваем вес 100%.

Сравнительный подход: Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки здания невозможна, так как объект оценки является специализированным объектом, поэтому подобрать аналоги и скорректировать их для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода не представляется возможным. Присваиваем вес 0%.

Доходный подход: Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, нет возможности собрать достоверную информацию о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая изложенное выше, Оценщик принял решение об исключении доходного подхода из расчёта. Присваиваем вес 0%.

Стоимость объекта определяется по формуле: $S = S_1 \times k_1 + S_2 \times k_2 + S_3 \times k_3$,

где S_i – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов, соответственно, рублей;

k_i – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подходов, соответственно, %.

Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 490 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:1; право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование:

для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 489 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:2

Значения весовых коэффициентов:

0,0 - затратный подход; 1,0 - сравнительный подход; 0,0 - доходный подход.

Таблица 10

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г	18 910 000	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	18 910 000
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 490 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:1	не применялся	0,00	2 234 000	1,00	не использовался	0,00	2 234 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 489 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:2	не применялся	0,00	2 454 000	1,00	не использовался	0,00	2 454 000
Итого:								23 598 000

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Оценщик (индивидуальный предприниматель) Панфилов Станислав Николаевич провел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Открытому акционерному обществу «ППОН «Новое» и расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, 67-й км а/д Москва – Архангельск «Холмогоры» левая сторона, АЗС «Газпромэнергокомплекс».

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки является:

- 1) Двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, 67-й км а/д Москва – Архангельск «Холмогоры» АЗС «Газпромэнергокомплекс».

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Открытого акционерного общества «ППОН «Новое» (Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1329/4005/2015-697).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки ограничения (обременения) права – ипотека в силу закона.

Сведения о текущем использовании объекта оценки: объект оценки на дату оценки используется по назначению.

Год постройки – 2006.

Комплекс предназначен для заправки легкового и грузового автотранспорта автобензином марки А-80, Аи-92, Аи-95, Аи-98, дизельным топливом и включает:

1. здание операторской с магазином и баром, лит. Б;
2. навес над топливораздаточными колонками, лит. Г;
3. блок подземных резервуаров хранения топлива, лит. В, В1, В2;
4. резервный резервуар, лит. 1В;
5. резервуар аварийного слива лит. 2В;
6. два стальных горизонтальных резервуара противопожарного запаса воды, лит. 3В, 3В1.

Конструктивные элементы здания операторской с магазином и баром, лит. Б: фундамент – бетонный заливной; стены – сэндвич-панели; перегородки – ГКЛ по металлическому каркасу со звукоизоляцией; перекрытия – металлические балки; кровля – совмещенная рулонная, имеются системы отопления, водопровода, вентиляции, канализации, электроосвещение.

Общая площадь здания – 255,6 кв.м.

Строительный объем здания – 1279 м³.

Конструктивные элементы навеса над топливораздаточными колонками, лит. Г: материал – металлический каркас обшитый пластиком; кровля – совмещенная рулонная.

Под сооружением расположены бетонные фундаменты для топливораздаточных колонок – трехпродуктовые «SK 700» в количестве 5 шт. Конструкция размещена на бетонной площадке, замощенной тротуарной плиткой.

Площадь застройки – 337,9 кв.м.

Площадь сооружения – 352,4 кв.м.

Блок подземных резервуаров хранения топлива включает: 2 стальные цилиндрические однокамерные емкости объемом 50 м³ каждая, лит. В, В1; 1 стальную цилиндрическую двухкамерную емкость объемом 2×25 м³ лит. В2.

Общий объем – 150 м³.

Резервный резервуар, лит. 1В представляет собой стальную цилиндрическую однокамерную емкость объемом 25 м³.

Резервуар аварийного слива лит. 2В представляет собой стальную цилиндрическую однокамерную емкость объемом 10 м³.

Емкости установлены на бетонный фундамент, заглублены в землю и засыпаны песком. На поверхности земли забетонированная площадка и технологические колодца, представляющие собой металлические квадратные шахты, вертикально установленные на резервуарах.

Два стальных горизонтальных резервуара противопожарного запаса воды включает 2 стальные цилиндрические однокамерные емкости объемом 50 м³ каждая, лит. 3В, 3В1.

Общий объем – 100 м³.

Емкости установлены на бетонный фундамент, заглублены в землю и засыпаны песком. На поверхности земли забетонированная площадка и технологические колодца, представляющие собой металлические квадратные шахты, вертикально установленные на резервуарах.

Качественные характеристики оцениваемого объекта определены на основе визуального осмотра объекта.

- 2) Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 490 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:1.

Таблица 11

1	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе д. Вихрево
2	Кадастровый №	50:05:0060326:1
3	Площадь земельного участка, кв.м.	2 490
4	Правообладатель	Открытое акционерное общество «ППОН «Новое»
5	Вид права на объект	Аренда на 10 лет с даты государственной регистрации
6	Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1-329/4005/2015-695
7	Ограничения, обременения на земельный участок	Ипотека в силу закона
8	Кадастровая стоимость, руб.	12 085 190,10
9	Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
10	Разрешенное использование	для строительства автозаправочных станций

11	Текущее использование объекта оценки	Текущее использование соответствует разрешенному использованию - для строительства автозаправочных станций
12	Форма земельного участка	Прямоугольная
13	Рельеф местности	Рельеф участка спокойный
14	Окружение	Промышленная застройка
15	Обеспеченность инфраструктурой	Так как на оцениваемом земельном участке располагается автозаправочный комплекс, то имеются следующие инженерные коммуникации (электроснабжение, сети водопровода и канализации)
17	Сервитуты	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом
18	Улучшения, находящиеся на земельном участке	Двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г
19	Информация об износе Объекта оценки	Не подвержен износу
20	Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устареваниям
21	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
22	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

- 3) Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 489 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:2.

Таблица 12

1	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе д. Вихрево, 67 км. Автодороги «Холмогоры»
2	Кадастровый №	50:05:0060326:2
3	Площадь земельного участка, кв.м.	2 489
4	Правообладатель	Открытое акционерное общество «ППОН «Новое»
5	Вид права на объект	Аренда на 49 лет с даты государственной регистрации
6	Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРП от 06.11.2015 года № 50-0-1-329/4005/2015-696
7	Ограничения, обременения на земельный участок	Ипотека в силу закона
8	Кадастровая стоимость, руб.	12 080 336,61
9	Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
10	Разрешенное использование	для строительства автозаправочных станций

11	Текущее использование объекта оценки	Текущее использование соответствует разрешенному использованию - для строительства автозаправочных станций
12	Форма земельного участка	Многоугольная
13	Рельеф местности	Рельеф участка спокойный
14	Окружение	Промышленная застройка
15	Обеспеченность инфраструктурой	Так как на оцениваемом земельном участке располагается автозаправочный комплекс, то имеются следующие инженерные коммуникации (электроснабжение, сети водопровода и канализации)
17	Сервитуты	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом
18	Улучшения, находящиеся на земельном участке	Не застроен
19	Информация об износе Объекта оценки	Не подвержен износу
20	Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устареваниям
21	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
22	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

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

При выводах об итоговой величине стоимости следует руководствоваться прежде всего целью и задачами оценки, а также количеством и качеством имеющейся по каждому методу информации. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина от результатов, полученных методами затратного, сравнительного (рыночного) и доходного подходов.

Таблица 13

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г	18 910 000	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	18 910 000

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 490 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:1	не применялся	0,00	2 234 000	1,00	не использовался	0,00	2 234 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 489 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:2	не применялся	0,00	2 454 000	1,00	не использовался	0,00	2 454 000
Итого:								23 598 000

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Открытому акционерному обществу «ППОН «Новое», для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по состоянию на 10 декабря 2015 года составляет 23 598 000 (Двадцать три миллиона пятьсот девяносто восемь тысяч) рублей, в том числе:

двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона), назначение: нежилое, площадью 255,6 кв.м., инв.№268:076-100940, лит. Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, 67-й км а/д Москва – Архангельск «Холмогоры» АЗС «Газпромэнергокомплекс» – 18 910 000 (Восемнадцать миллионов девятьсот десять тысяч) рублей, без учета НДС;

право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 490 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:1, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе д. Вихрево - 2 234 000 (Два миллиона двести тридцать четыре тысячи) рублей, НДС не начисляется;

право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства автозаправочных станций, общей площадью 2 489 кв.м., кадастровый № 50:05:0060326:2, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе д. Вихрево, 67 км. автодороги «Холмогоры» - 2 454 000 (Два миллиона четыреста пятьдесят четыре тысячи) рублей, НДС не начисляется.

Полученная оценка рыночной стоимости в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав.

Оценщик (индивидуальный предприниматель)



Панфилов Станислав Николаевич

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.11.2015

№ 50-0-1-329/4005/2015-697

На основании запроса от 05.11.2015 г., поступившего на рассмотрение 05.11.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0000000:2087
наименование объекта:	Комплексе предметно-специализированного объекта недвижимости: Двусторонний автозаправочный комплекс (левая сторона)
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	255, 6 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 268:076-100940, литер Б, В, В1, В2, 1В, 2В, 3В, 3В1, Г
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Сергиево-Посадский район, 67-й км а/д Москва - Архангельск "Холмогоры" АЗС "Газпромэнергокомплекс"
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Открытое акционерное общество "ППОИ "Новое", ИНН: 5007031590
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-50-05/017/2007-365 от 26.04.2007
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра
дата государственной регистрации:	10.09.2014
номер государственной регистрации:	50-50-00/001/2014-5313
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СМО по ИОВИП УФССП по МО Федосова А.С. от 05.09.2014 №6648/14/49/50
4.1.2. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	17.09.2010
номер государственной регистрации:	50-50-05/134/2010-050
	с 17.09.2010 по 07.03.2012



	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Урса Капитал Проекты", ИНН: 7727529262
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества от 09.09.2010 №1-95-3Н/10; Договор уступки требования (цессии) от 03.08.2011
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Абаев Анатолий Геннадьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)


(подпись, М.П.)

Москвин А. В.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Копия верна.
Консультации управлений
ОАО "ИПОН" Новое - А.А. Абаев ИТ.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.11.2015

№ 50-0-1-329/4005/2015-695

На основании запроса от 05.11.2015 г., поступившего на рассмотрение 05.11.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0060326:1
наименование объекта:	Земельный участок для строительства автозаправочных станций
назначение объекта:	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
площадь объекта:	2 490 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе дер.Вихрево
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. данные о правообладателе отсутствуют
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. не зарегистрировано
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	17.09.2010
номер государственной регистрации:	50-50-05/134/2010-050
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 17.09.2010 по 07.03.2012
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Урса Капитал Проекты", ИНН: 7727529262
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества от 09.09.2010 №1-95-ЗН/10; Договор уступки требования (цессии) от 03.08.2011
4.1.2. вид:	Аренда, Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе дер.Вихрево, кад.№ 50:05:006 03 26:0001, Земельный участок для строительства автозаправочных станций, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 2490 кв. м

*Копия выдана. Коммунальный управленческий
ОАО - ПСК "Новое" - г. Рязань*



дата государственной регистрации:	28.04.2007
номер государственной регистрации:	50-50-05/032/2007-274
срок, на который с 28.04.2007 установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого Открытое акционерное общество "ППОН "Новое", установлено ограничение (обременение) права:	ИНН: 5007031590
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 28.02.2006 №ДЗ-56; Договор уступки права аренды, заключили Закрытое акционерное общество "Газпромэнергокомплекс" и Открытое акционерное общество "ППОН "Новое" от 27.04.2007
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правоприращения:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Абаев Анатолий Геннадьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица органа осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Москвин А. В.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

*Копия верна.
Коллежской управлению ОАО "ППОН "Новое"
Абаев АТ.*



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.11.2015

№ 50-0-1-329/4005/2015-696

На основании запроса от 05.11.2015 г., поступившего на рассмотрение 05.11.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		50:05:0060326:2
наименование объекта:		Земельный участок для строительства автозаправочных станций
назначение объекта:		земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
площадь объекта:		2 489 кв. м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе дер.Вихрево, 67 км. автодороги "Холмогоры"
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	данные о правообладателе отсутствуют
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	не зарегистрировано
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Ипотека
дата государственной регистрации:		17.09.2010
номер государственной регистрации:		50-50-05/134/2010-050
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 17.09.2010 по 07.03.2012
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Урса Капитал Проекты", ИНН: 7727529262
основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимого имущества от 09.09.2010 №1-95-ЗН/10; Договор уступки требования (цессии) от 03.08.2011
4.1.2. вид:		Аренда, Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе дер.Вихрево, 67 км. автодороги "Холмогоры", кад.№ 50:05:006 03 26:0002, Земельный участок для строительства автозаправочных станций, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли

*Копия верна. Консультант управленческой
САО. Пашаев Павел*



	иногo специального назначения, общая площадь 2489 кв. м
	дата государственной регистрации: 28.04.2007
	номер государственной регистрации: 50-50-05/036/2007-246
	срок, на который с 28.04.2007 установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Открытое акционерное общество "ППОИ "Новое", ИНН: 5007031590
	основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 13.04.2007 №ДЗ-141; Договор уступки права аренды от 27.04.2007
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопризнания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Абаев Анатолий Геннальевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Москвин А. В.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

*Копия верна.
Конкурсной управленческой ОАО "ППОИ "Новое"
Абаев А.Т.*



http://biz-bank.ru/services/moskovskaya_obl2/zemli_pod_azs_v_serгиеvoposadskom_rajone

Рекомендуемые узлы

Продажа бизнеса

Санкт-Петербург
Ленинградская обл.
Москва
Московская обл.
Красноярск
Северо-Запад
Центральный ФО
Приволжский ФО
Южный ФО
Северный Кавказ
Урал
Сибирь
Дальний Восток
Крым
Абхазия


Экспресс-оценка бизнеса
Проверка бизнеса
Бизнес-планирование
Юридические услуги

Заявка для продавца Заявка для покупателя

Тип бизнеса Город/регион Стоимость **ПОИСК**

Земли под АЗС в Сергиево-Посадском районе

Тип бизнеса: АЗС
Город/регион: Московская область
Стоимость бизнеса: 5 500 000 руб



Общая информация:

Продаются 2 земельных участка под АЗС в Сергиево-Посадском районе.
Участки по 0,49 Га. Оба участка расположены на МБК А-108 в 60 км от МКАД.
Категория: земли поселений, вид разрешенного использования: для размещения автозаправочного комплекса.
Стоимость каждого участка 5,5 млн. руб. Торг.
Подробная информация по тел.: **8-910-431-9282, Алексей.**

Задать вопрос по данному Объекту

Новости
12.11.2015

http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_azs_v_boboshino_0_49_g

Рекомендуемые узлы

«предыдущий объект» «Следующий объект»

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Земли под АЗС
> Московская область > Сергиево-Посадский район

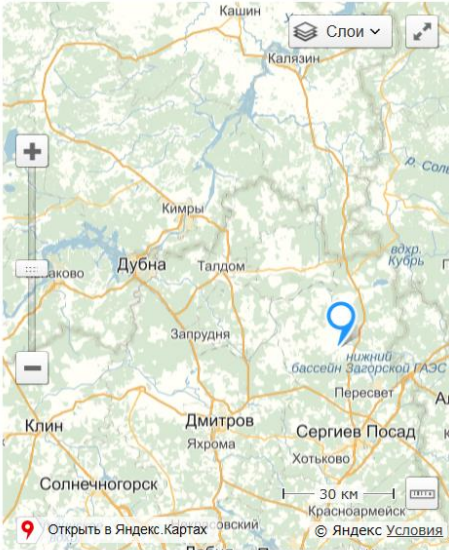
Участок под АЗС в Бобошино 0.49 га

5 000 000 RUB
102 041 RUB за сотку
лот 20255

Местоположение
деревня Бобошино, Сергиево-Посадский район, Московская область
Шоссе: Ярославское шоссе (М8)
От МКАД: 60 км
Площадь Участка: 0.49 га
Цели использования: Земли под АЗС

Участок
Площадь Вид права:

Карта



Заявка на просмотр лот 20255

Ваше имя
Телефон*
E-mail

Меня интересует "Участок под АЗС в Бобошино 0.49 га", лот 20255

Введите цифры с картинки:
847

Отправить

1,5 га **УЧАСТОК под ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС**

Отправьте нам сообщение jvosite

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Земли под Торговые Центры > Московская область > Сергиево-Посадский район

Участок промназначения на первой линии шоссе в Сергиевом Посаде 5 га

50 000 000 RUB за сотку
100 000 RUB за сотку
лот 18837

Местоположение
Сергиев Посад, Сергиево-Посадский район, Московская область
Шоссе: Ярославское шоссе (М8)
От МКАД: 53 км

Площадь
Участка: 5 га

Цели использования:
Земли под Торговые Центры
Земли под автомайки
Земли под автосалоны
Земли под автосервис
Земли под автостоянки
Земли под АЗС
Земли под шиномонтаж
Земли под склады
Земли под магазины

Участок
Площадь Вид права: Вид разрешенного

Отправьте нам сообщение jvosite

Заявка на просмотр лот 18837

Ваше имя
Телефон*
E-mail

Меня интересует "Участок промназначения на первой линии шоссе в Сергиевом Посаде 5 га", лот 18837

Введите цифры с картинки:
84766

Отправить

1,5 га **УЧАСТОК под ПРИДороЖНЫЙ СЕРВИС**
линия СТАРОГО СИМФЕРОПОЛЬСКОГО ШОССЕ

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Земли под АЗС > Московская область > Рузский район

Земельный участок под АЗС в Шелковке 0.49 га

6 000 000 RUB за сотку
122 449 RUB за сотку
лот 20239

Местоположение
деревня Шелковка, Рузский район, Московская область
Шоссе: Можайское шоссе
От МКАД: 68 км

Площадь
Участка: 0.49 га

Цели использования:
Земли под АЗС

Участок
Площадь Вид права: Категория земли:
0.49 га Аренда Земли населенных пунктов

Отправьте нам сообщение jvosite

Заявка на просмотр лот 20239

Ваше имя
Телефон*
E-mail

Меня интересует "Земельный участок под АЗС в Шелковке 0.49 га", лот 20239

Введите цифры с картинки:
325

Отправить

1,5 га **УЧАСТОК под ПРИДороЖНЫЙ СЕРВИС**

http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_azs_v_staro_0_49_ga/

продажа земельных участков... Продажа: Участок под АЗС...

Рекомендуемые узлы... Рекомендуемые узлы... Коллекция веб-фрагм... 63954327360998

«← предыдущий объект» «Следующий объект»

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Земли под АЗС
> Московская область > Рузский район

Участок под АЗС в Старо 0.49 га

6 000 000 RUB RUB

122 449 RUB за сотку
лот 20253

Местоположение
деревня Старо, Рузский район,
Московская область

Шоссе: Можайское шоссе
От МКАД: 65 км

Площадь
Участка: 0.49 га

Цели использования:
Земли под АЗС

Карта

Заявка на просмотр ? лот 20253

Ваше имя

Телефон*

E-mail

Меня интересует "Участок под АЗС в Старо 0.49 га", лот 20253

Введите цифры с картинки: 5646

Отправить

Участок

Площадь Вид права:

Отправьте нам сообщение jvosite

3 га **УЧАСТОК**
под строительство
ТОРГОВО-СКЛАДСКОГО
КОМПЛЕКСА

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

03 июля 2007 года
дата включения в реестр

372
№ согласно реестра

Панфилов
Станислав Николаевич

паспорт 6100 184742, выдан Железнодорожным РОВД
г. Рязани 24.05.2001 г. код подразделения 622-028,
зарегистрирован: г. Рязань, ул. Павлова, д. 46, кв. 21-22

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

Оценщик (индивидуальный предприниматель)
Панфилов Станислав Николаевич

390000, Российская Федерация,
г. Рязань, ул. Николодворянская, д. 5, кв. 3
☎ (4912) 50-47-90

СТРОИТЕЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ ГРУППА



ОЦ № 21-45/0004/15

Страхование ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Страховой полис выдан в подтверждение заключения договора страхования ОЦ № 21-45/0004/15 от 30 марта 2015г. между Страховщиком ООО «Строительная Страховая Группа» и Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» Страховщика (далее – Правила страхования) на основании Заявления Страхователя на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК	ООО «Строительная Страховая Группа». Адрес: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского д. 39 стр.3 Банковские реквизиты: Р/с 4070181050000000040 в КБ «Независимый Строительный банк» (ЗАО) г. Москва, к/с 30101810800000000158, БИК 044579158, ИНН 7713517010, КПП 775001001
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик - Панфилов Станислав Николаевич Адрес: 390000, г. Рязань, ул. Николодворянская д.5 кв.3 Телефон: 8-920-634-11-10
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА	200 000 000 (двести миллионов) руб.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	12 000 (двенадцать тысяч) руб.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	Единовременным платежом на расчетный счет Страховщика в срок до 03.04.2015г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ	С 10 апреля 2015г. по 09 апреля 2016г.
ФРАНШИЗА:	Франшиза не применяется.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ	Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования. Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков (ущерба, вреда) могут быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
Приложения, являющиеся неотъемлемой частью полиса	1. Правила страхования; 2. Заявление на страхование

СТРАХОВЩИК
Генеральный директор
ООО «Строительная страховая группа»
А.А. Резников
МП 30 марта 2015г.



СТРАХОВАТЕЛЬ

Страхователь с правилами страхования
ознакомлен и один экземпляр получил.
С.Н. Панфилов
30 марта 2015г.



СТРОИТЕЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ ГРУППА

129110, г. Москва,
ул. Гиляровского, дом 39, стр. 3
телефон: (495) 780-95-20

СТРОИТЕЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ ГРУППА



ОЦ № 21-45/0006/16

Страхование ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Страховой полис выдан в подтверждение заключения договора страхования ОЦ № 21-45/0006/16 от 14 марта 2016г. между Страховщиком ООО «Строительная Страховая Группа» и Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» Страховщика (далее – Правила страхования) на основании Заявления Страхователя на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК	ООО «Строительная Страховая Группа». Лицензия СИ №3857 129223, г. Москва, проспект Мира, д. 119, строение 538. тел/факс: (495) 780-95-20 ИНН 7713517010 КПП 997950001 р/с № 40701810500000000040 в АО «НС Банк», г. Москва к/с № 30101810945250000158 БИК 044525158
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик - Панфилов Станислав Николаевич Адрес: 390000, г. Рязань, ул. Николодворянская д.5 кв.3 Телефон: 8-920-634-11-10
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА	200 000 000 (двести миллионов) руб.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	11 500 (Одиннадцать тысяч пятьсот) руб.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	Единовременным платежом на расчетный счет Страховщика в срок до 03.04.2016г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ	с 10 апреля 2016г. по 09 апреля 2017г.
ФРАНШИЗА:	Франшиза не применяется.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ	Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования. Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков (ущерба, вреда) могут быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
Приложения, являющиеся неотъемлемой частью полиса	1. Правила страхования; 2. Заявление на страхование

СТРАХОВЩИК
Заместитель генерального директора
ООО «Строительная Страховая Группа»
К.В. Ларюшкин
МП 14 марта 2016г.

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

Страхователь с правилами страхования
ознакомлен и один экземпляр получил.
С.Н. Панфилов
МП 14 марта 2016г.



СТРОИТЕЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ ГРУППА

129223, г. Москва,
проспект Мира, д. 119, стр. 538
телефон: (495) 780-95-20