

ОТЧЕТ № 2907/1
об оценке рыночной стоимости
зданий и сооружений нефтебазы
с занимаемыми земельными участками,
расположенных по адресу:
Республика Татарстан,
Зеленодольский муниципальный район,
п.г.т Васильево, ул. Ленина
по состоянию на 27.12.2019

Заказчик: ЗАО «Васильевская Нефтебаза»

Исполнитель: ООО «Аудит Советник»

Профессиональный оценщик - Шайдуллин Руслан Фаритович
Оценщик является действительным членом саморегулируемой организации
Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная
коллегия специалистов-оценщиков».

Адрес партнерства: г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр. 3.
Регистрационный номер в реестре оценщиков №00732, дата регистрации в
реестре - 04.03.2008

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»
№ 008795-1 от 04.04.2018 г.

Гражданская ответственность оценщика застрахована в
АО «АльфаСтрахование»: страховой полис №4991R/776/00578/9,
период страхования 18.03.2019 по 17.03.2020 г., страховая сумма 30 млн. руб.
Дополнительно ответственность ООО «Аудит Советник» застрахована в
АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00050/9,
период страхования с 23.01.2019 по 22.01.2020, страховая сумма 100 млн. руб.

2019 г.

**Конкурсному управляющему
ЗАО «Васильевская
Нефтебаза»
Онуфриенко Ю. В.**

Уважаемый Юрий Вячеславович !

По вашему запросу и в соответствии с договором нами была произведена оценка рыночной стоимости зданий и сооружений нефтебазы с занимаемыми земельными участками, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, п.г.т Васильево, ул. Ленина. Объект оценки рассматривался как единый полноценный действующий комплекс.

Оценка выполнена по состоянию на **27 декабря 2019 года**. Проверка правового положения объектов не проводилась.

Развернутая характеристика объекта представлена в настоящем отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7).

Необходимая информация и анализ, используемый для оценки стоимости, представлены в соответствующих разделах отчета. Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

***25 888 000 (Двадцать пять миллионов восемьсот
восемьдесят восемь тысяч) рублей.***

С уважением,

**директор
ООО «Аудит Советник»**

Р.Ф. Шайдуллин

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения	4
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2. Результаты оценки	8
3. Термин используемого вида стоимости	9
4. Описание объекта оценки	10
4.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ФОТОГРАФИЙ	16
4.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	25
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	25
5. Анализ рынка	26
5.1 РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЗАНЬ И ОКРЕСТНОСТЯХ	27
5.2 АНАЛИЗ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	32
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	37
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки	38
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	38
7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	38
7.1.2 Расчет затрат на строительство улучшений как новых	38
7.1.3 Определение физического износа улучшений	53
7.1.4 Расчет стоимости зданий и сооружений по затратному подходу	55
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	56
7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	65
7.3.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	65
7.3.2 Обоснование отказа от применения доходного подхода	67
7.4 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОСНОВАННОЕ ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ПОДХОДАМ К ОЦЕНКЕ	67
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	69
8.1 Источники информации об объекте оценки	69
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	69
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	69
10. Применяемые стандарты оценки	70
11. Декларация качества оценки	71

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Здания и сооружения нефтебазы с занимаемыми земельными участками
(подробно см. разд. 2 табл. 2.1)

Адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, п.г.т Васильево,
ул. Ленина

Имущественные права на объект оценки

Объекты на праве собственности принадлежат ЗАО «Васильевская Нефтебаза» ИНН
1654031714. Предоставленные документы:

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 22.12.2016;
- Паспорт нефтебазы, составленный инженером-механиком Ильиным А.В., утвержден генеральным директором ЗАО «Васильевская Нефтебаза» 13.01.2009;
- Технические паспорта на резервуары по состоянию на 2003 г.;
- Заключение экспертизы промышленной безопасности на резервуары на 2014 г.

Оцениваемое право – право собственности

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

Оценка объекта проводится исходя из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц)

Особенности проведения осмотра объекта оценки

Осмотр объекта недвижимости должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителями заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта. Фотографии должны отражать факторы, влияющие на стоимость наиболее существенным образом и учитываемые в дальнейшем при оценке. Приложенных к отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Оценщику предоставляется полный объем правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта. Объем необходимых документов определяется оценщиком самостоятельно. Все документы предоставляются по запросу оценщика в разумные сроки.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов

Стороны договора исходят из отсутствия необходимости привлечения отраслевых экспертов. Предполагается, что оценщик обладает достаточными знаниями для проведения исследований, необходимых в рамках настоящей оценки. В том случае, если в процессе оценки выявится невозможность проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов, оценщик обязан проинформировать заказчика о необходимости исследований, требующих специальных знаний.

Требования к учету влияния обременений на стоимость объекта оценки

Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Необходимость в учете влияния данных факторов на стоимость объекта оценки отсутствует.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для целей купли-продажи в рамках конкурсного производства в соответствии с действующим законодательством

Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной заказчиком, а также лично собранной оценщиком информации.
- Оценка проводится из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).
- Прочие допущения и ограничения формулируются оценщиком, исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объекта оценки.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки

Дата проведения оценки

27 декабря 2019 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике**Заказчик оценки**

ЗАО «Васильевская Нефтебаза»

ИНН 1654031714 ОГРН 1025202831940, дата присвоения ОГРН –

Адрес: 603074, г. Н.Новгород, ул. Бурнаковская, 10

Оценщик

ООО «Аудит Советник»

ИНН 1651025007 КПП 165101001

ОГРН 1021602498213 Дата присвоения ОГРН - 07.09.2002

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Некрасова, д. 19, пом. 17

тел. (843) 527-79-79 почтовый адрес: 420104, г. Казань, а/я 508

e-mail: 5277979as@gmail.com

Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована в АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00050/9, период страхования 23.01.2019-22.01.2020, страховая сумма 100 млн. руб.

Параметр	Значение
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810267150000037, в Татарстанском РФ АО «Россельхозбанк», к/с 30101810400000000706, БИК 049205706
Контактная информация	Тел. 8 (843) 527-79-79 ,email: 5277979as@gmail.com
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №4991R/776/00050/9, выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 16.01.2019, срок действия: с 23.01.2019 по 22.01.2020.
Оценщик	Шайдуллин Руслан Фаритович Почтовый адрес: 420104, РТ, г. Казань, а/я 508 Трудовой договор: №б/н от 03.04.2012 г. Е-mail: 5277979as@gmail.com Номер контактного телефона: тел. 8 (843) 527-79-79

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова (г. Москва), диплом о профессиональной переподготовке по программе "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности", ПП № 411093 от 30.09.2000 г. Дата начала стажа деятельности в оценке: 30.09.2000 г.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО «НКСО», дата вступления 04.03.2008, дата выдачи св-ва 25.06.2019, номер в реестре СРО 00732
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ», страховой полис №4991R/776/00578/9, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 13.03.2019, срок действия полиса: с 18.03.2019 по 17.03.2020
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.

Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Какие-либо иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

1.3 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор № 2907 от 26.12.2019

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Комплекс имущества нефтебазы

Адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, п.г.т Васильево, ул. Ленина (преимущественно на земельном участке с кадастровым номером 16:20:010121:105)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Здания и сооружения нефтебазы

Затратный подход – 8 654 000 руб.

Сравнительный подход – обоснован отказ от использования

Доходный подход – обоснован отказ от использования

Земельные участки

Затратный подход – не применим

Сравнительный подход – 17 234 000 руб.

Доходный подход – обоснован отказ от использования

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – 25 888 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется при процедуре замещения активов (либо определения начальной цены торгов)

Дата составления и порядковый номер отчета

27 декабря 2019 года Порядковый № 2907/1

Наиболее эффективное использование объекта оценки

Использование по прямому назначению в качестве нефтебазы

Период проведения осмотра объекта оценки

с 2 сентября 2019 года по 27 декабря 2019 года

Остаточная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета:

Нет данных

2. Результаты оценки

Таблица 2.1 Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Контрольно-пропускной пункт, кадастровый № 16:20:010121:1473, площадь объекта: 24 кв.м., назначение объекта: Нежилое, адрес объекта: Российская Федерация. Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н. пгт.Васильево	173 000
2	Санбыткорпус	792 000
3	Сложный объект недвижимого имущества ЗАО "Васильевская нефтебаза", кадастровый № 16:20:010121:1472, площадь объекта: 0, адрес объекта: Российская Федерация. Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н. п.Васильево, ул. Ленина	3 329 000
	РВС № 1 на 400 куб.м	262 000
	РВС № 2 на 400 куб.м	262 000
	РВС № 3 на 1000 куб.м	656 000
	РВС № 4 на 1000 куб.м	656 000
	РВС № 5 на 2000 куб.м	1 311 000
	РГС № 6 на 50 куб.м	91 000
	РГС № 7 на 50 куб.м	91 000
4	Емкость запаса воды, кадастровый № 16:20:010121:1552, площадь объекта: 300, адрес объекта: Российская Федерация. Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н. пгт.Васильево	197 000
5	Насосная	648 000
6	Железнодорожная эстакада	396 000
7	Железнодорожный путь, кадастровый № 16:20:000000:2846, площадь объекта: 500, адрес объекта: Российская Федерация. Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н. п.Васильево, ул. Ленина	1 131 000
8	Навес для нефтепродуктов	125 000
9	Устройство верхнего налива	50 000
10	Стойка для верхнего налива	46 000
11	Автомобильное сливное устройство	50 000
12	Подъездная дорога	145 000
13	Причал	1 320 000
14	Ливнесток	93 000
15	Металлическая емкость	29 000
16	Металлическая емкость	29 000
17	Ограждение	88 000
18	Ворота	8 000
19	Берегоукрепление	5 000
20	Земельный участок, кадастровый №16:20:010121:105, площадь объекта: 12640 кв.м., назначение объекта: Земли населенных пунктов, под нефтебазу и подъездную автодорогу с правом проезда смежных землепользователей, адрес объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский р-н. пгт.Васильево	11 092 000
21	Земельный участок, кадастровый № 16:20:010121:120, площадь объекта: 800 кв.м., назначение объекта: Земли населенных пунктов, для хранения нефтепродуктов, адрес объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский р-н. пгт.Васильево	702 000
22	Земельный участок, кадастровый № 16:20:010121:121, площадь объекта: 3000 кв.м., назначение объекта: Земли населенных пунктов, для хранения нефтепродуктов, адрес объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский р-н. пгт.Васильево	2 632 000
23	Земельный участок, кадастровый № 16:20:010121:119 площадь объекта: 3200 кв.м., назначение объекта: Земли населенных пунктов, для хранения нефтепродуктов, адрес объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский р-н. пгт.Васильево	2 808 000
ИТОГО:		25 888 000

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р.Ф. Шайдуллин

3. Термин используемого вида стоимости

В соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» **рыночная стоимость** объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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.

В соответствии с концепцией рыночной стоимости наиболее вероятная цена продажи определяется при выполнении ряда конкретных условий, в том числе продолжительность выставления объекта должна быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. В тоже время срок экспозиции должен быть приемлемым для продавца, в частности с точки зрения накладных расходов. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (продажа наиболее эффективным образом).

4. Описание объекта оценки

4.1 Местоположение объекта оценки

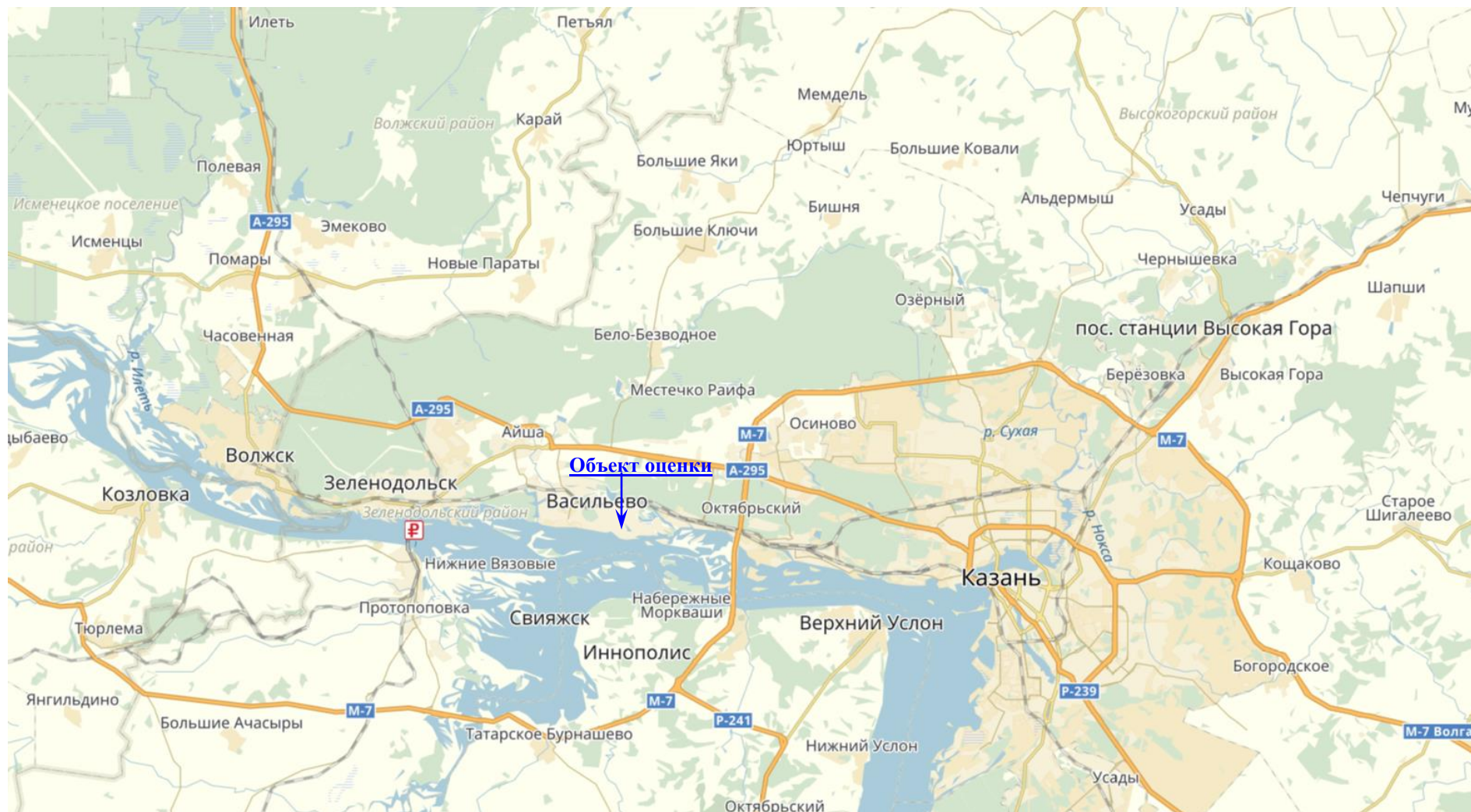


Рис. 1. Размещение объекта оценки относительно крупных городов

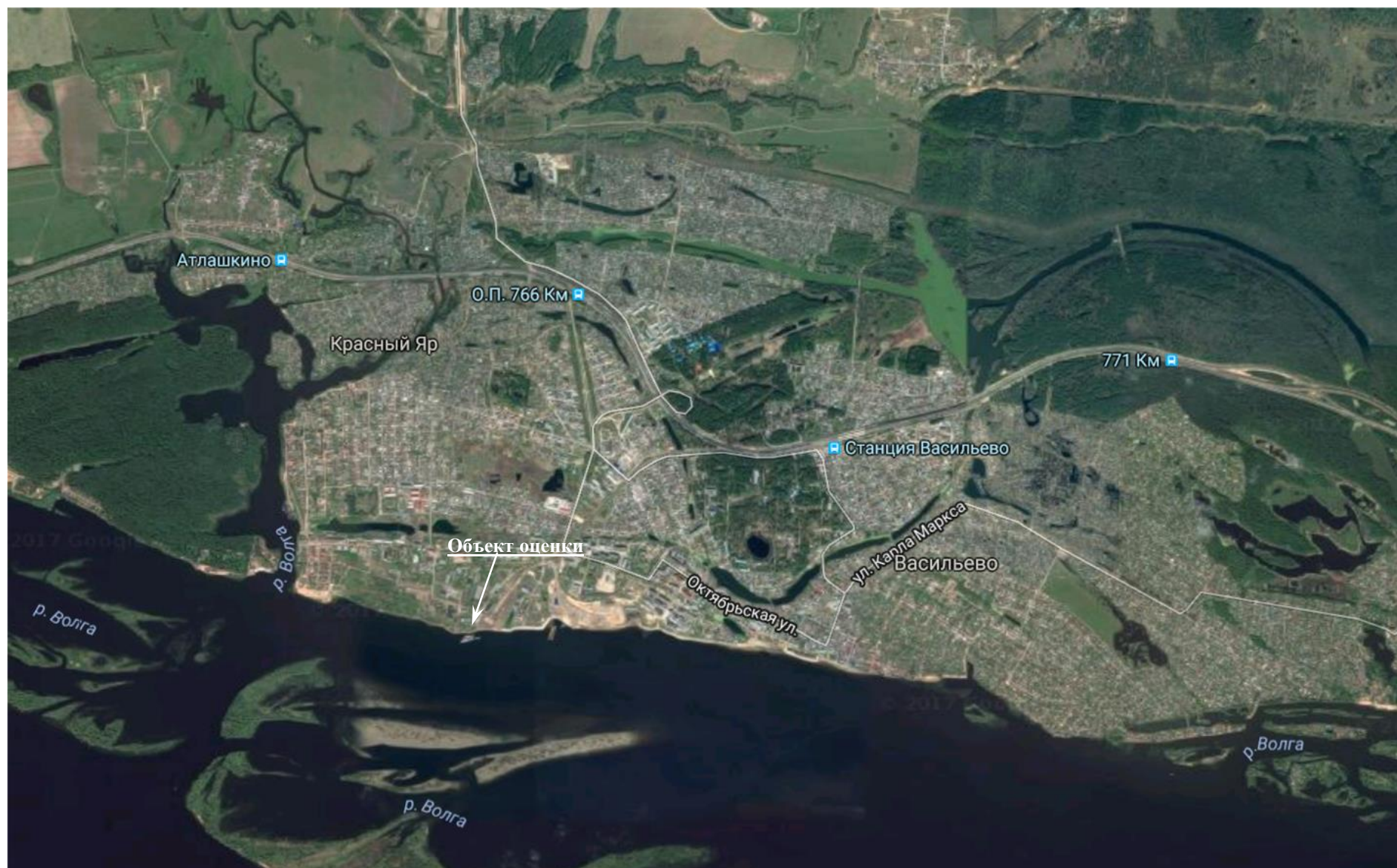


Рис. 2. Вид населенного пункта со спутника



Рис. 3. Окружение объекта оценки

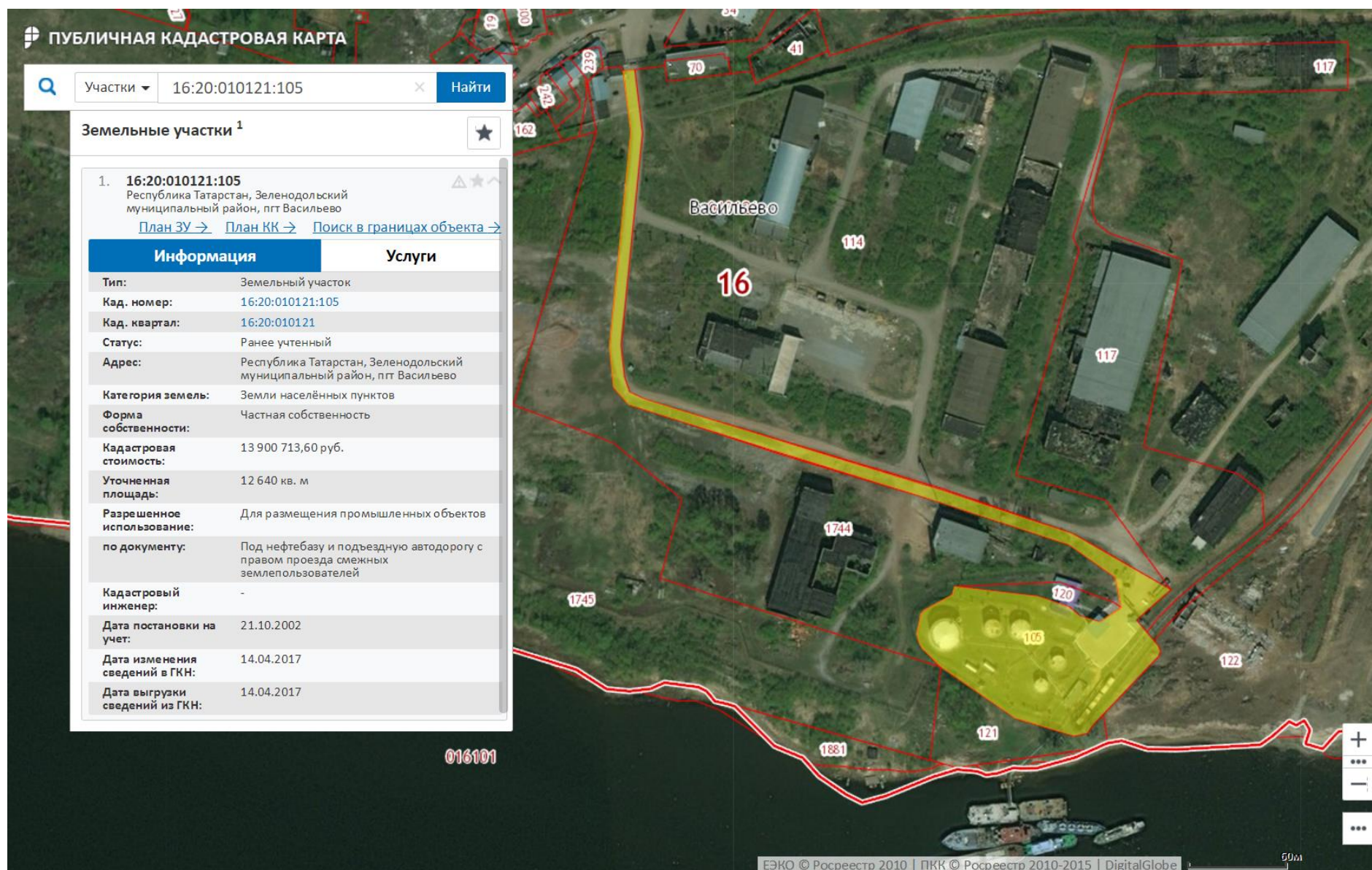


Рис. 4. Данные публичной кадастровой карты

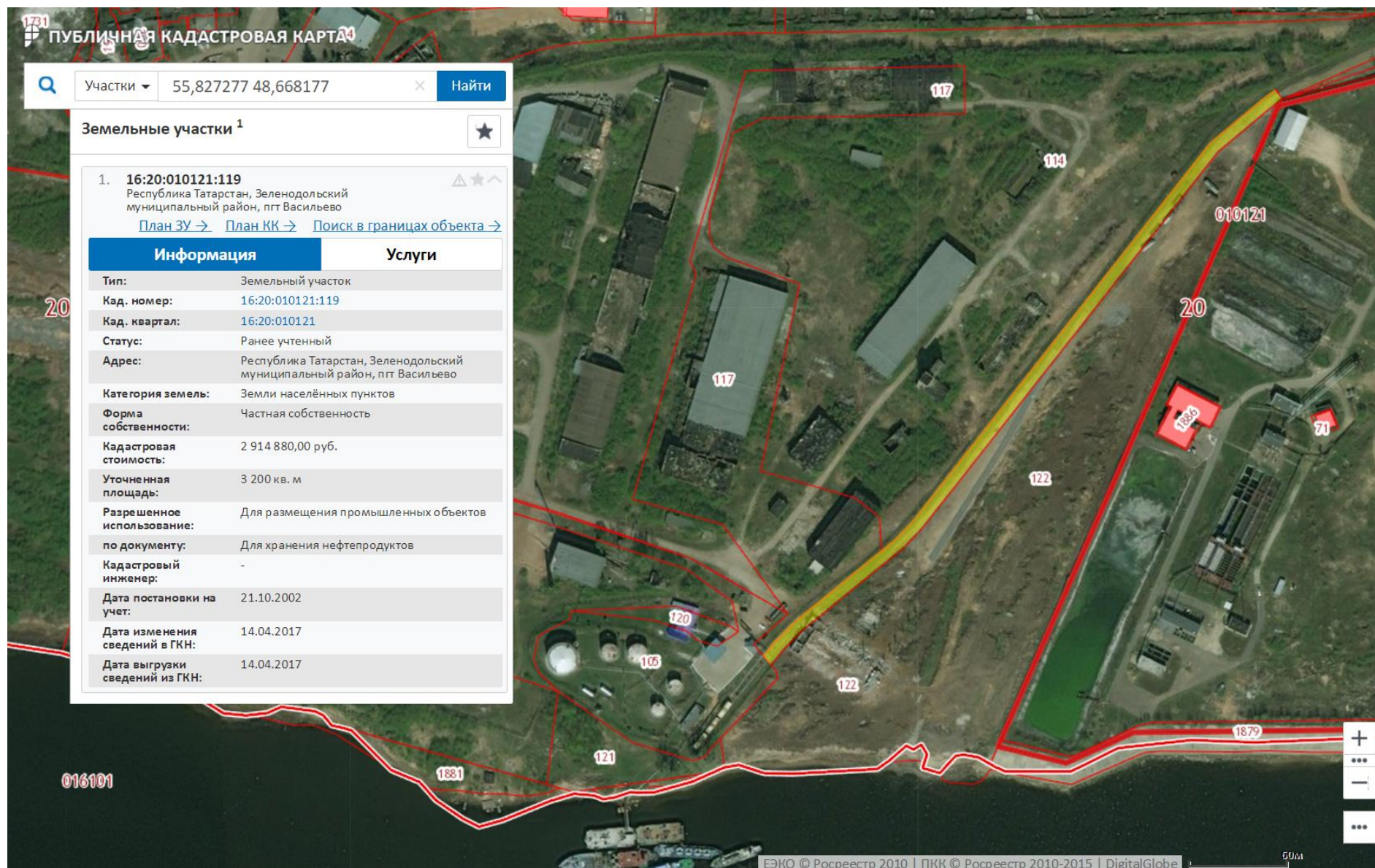


Рис. 5. Данные публичной кадастровой карты



Рис. 6. Фотографии общего вида базы

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с приведением фотографий

Таблица 4.2.1 Сведения о земельных участках нефтебазы

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождение в Зеленодольском муниципальном районе	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	16:20:010121:105	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, пгт Васильево	Земли населённых пунктов	Под нефтебазу и подъездную автодорогу с правом проезда смежных землепользователей	12 640	13 900 713,60	1 100
2	16:20:010121:120	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, пгт Васильево	Земли населённых пунктов	Для хранения нефтепродуктов	800	869 792,00	1 087
3	16:20:010121:121	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, пгт Васильево	Земли населённых пунктов	Для хранения нефтепродуктов	3 000	3 234 900,00	1 078
4	16:20:010121:119	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, пгт Васильево	Земли населённых пунктов	Для хранения нефтепродуктов	3 200	2 914 880,00	911
ИТОГО:					19 640	20 920 285,60	1 065

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе «Источники информации об объекте оценки». Ниже приведены описание земельного участка, физические и технические параметры улучшений согласно, а также описание конструктивного исполнения.

Земельный участок

Общая площадь территории 1,96 га. Категория земель – земли населенных пунктов. Фактическое использование – размещение объектов нефтебазы, хранение нефтепродуктов. Форма территории основной производственной площадки – овальная. Длина участка примерно 130 м, ширина – 70 м.

Нефтебаза

Нефтебаза включает в себя здание КПП, здание санбыткорпуса, резервуарный парк на 4900 куб.м, насосную, железнодорожную эстакаду, железнодорожные пути, навес с оборудованием для верхнего налива автомобильных цистерн, причал в виде понтонов, ограждение территории, а также технологическое обеспечение, свойственное для нефтебаз постройки 80-х годов.

Здание КПП – 2001 года постройки, имеет помещения общей площадью 24 кв.м. Из коммуникаций обеспечено лишь электроснабжением. Стены здания кирпичные, перекрытия деревянные.



Здание санитарного бытового корпуса – 2003 года постройки, ориентировочные габаритные размеры 8 х 14 м. Из коммуникаций обеспечено лишь электроснабжением. Стены здания кирпичные, перекрытия деревянные.



Резервуарный парк включает в себя семь емкостей.





Емкость запаса воды на 300 куб.м



Насосная





Железнодорожная эстакада





Железнодорожный путь



Навес для нефтепродуктов и устройства верхнего налива



Подъездная дорога



Причал





Ливнесток



Ограждение и ворота



Берегоукрепление



4.3 Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Примечание. Если в результате соотнесения данных, указанных в правоподтверждающих и других документах на здания и сооружения, выявлено несовпадение, то расчеты производятся исходя из фактических данных, а в результатах оценки отражаются данные в соответствии с правоподтверждающими документами.

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Осмотр оцениваемого имущества осуществлен непосредственно оценщиком. Были собраны и проанализированы правоустанавливающие документы, а также документация, устанавливающая количественные и качественные характеристики имущества, используемая в дальнейших расчетах.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе «Источники информации об объекте оценки».

В процессе физической и правовой идентификации объекта оценки была осуществлена «привязка» объекта к конкретному земельному участку, т.е. сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку. Такое сопоставление осуществлялось с использованием официального интернет-сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта», программы веб-картографии и навигации SAS.Планета (<http://sasgis.ru/>) и спутниковых снимков, размещенных в открытом доступе на таких сервисах, как Google, Yandex, Bing, Yahoo, OSM, Kosmosnimki, Wikimapia и др.

4.4 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

В результате сделки купли-продажи от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. При проведении данной оценки перед нами стояла задача определения рыночной стоимости права собственности на здания и сооружения и права собственности на земельные участки. Объект оценки принадлежит заказчику на праве собственности.

Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком. Проверка правового положения объекта не проводилась. При оценке оценщики исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).

Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

5. Анализ рынка

Объектом оценки является довольно-таки типичный объект производственно-складского назначения.

В соответствии с федеральными стандартами оценки сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом 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.

Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте. Позиционироваться в сегменте значит выделяться среди многообразия конкурентных товаров-аналогов, т.е. занимать конкурентоспособное положение на рынке и в соответствующем сегменте.

В нашем случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определить достаточно просто – это производственно-складские объекты, расположенные в пригороде Казани.

Объект оценки включает в себя определенные права на занимаемый земельный участок. Поэтому необходимо рассмотреть цены и на земельные участки.

В соответствии с п. 116 ФСО-7: если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Ближайшим населенным пунктом, имеющим развитый рынок однотипных объектов, является г. Казань. Кроме того, было проанализировано окружение города в радиусе 40 км.

Рынок производственно-складской недвижимости в отдельно взятом небольшом городе, как правило, не может быть развит по своей природе в достаточной степени, необходимой для формирования достоверного вывода о рыночной конъюнктуре, общем состоянии рынка, его тенденциях развития. Поэтому для участников таких сегментов рынка характерно сравнение цен не только между сопоставимыми по социально-экономическому положению населенными пунктами. Зачастую потенциальные покупатели производят сравнение с так называемыми региональными центрами. Это населенные пункты, состояние рынка в которых оказывает непосредственное влияние на все окружающие относительно малые города. Между региональными центрами и периферией устанавливаются достаточно устойчивые пропорции и соотношения цен в соответствующих сегментах. Следует отметить, что в качестве регионального центра рынка недвижимости не обязательно должен выступать административный центр.

Профессиональное мнение оценщика, выполнившего настоящий отчет, заключается в том, что региональным центром по отношению к объекту оценки выступает именно город Казань. Такое обстоятельство позволяет в случае отсутствия достаточного количества достоверной информации на местном уровне обратиться к данным рынка по указанному населенному пункту.

5.1 Рынок производственно-складских объектов недвижимости в г. Казань и окрестностях

На рынке города Казань на дату оценки выявлено более 150 объявлений по продаже производственных баз и производственно-складских объектов, площадью от 1 до 300 кв.м.

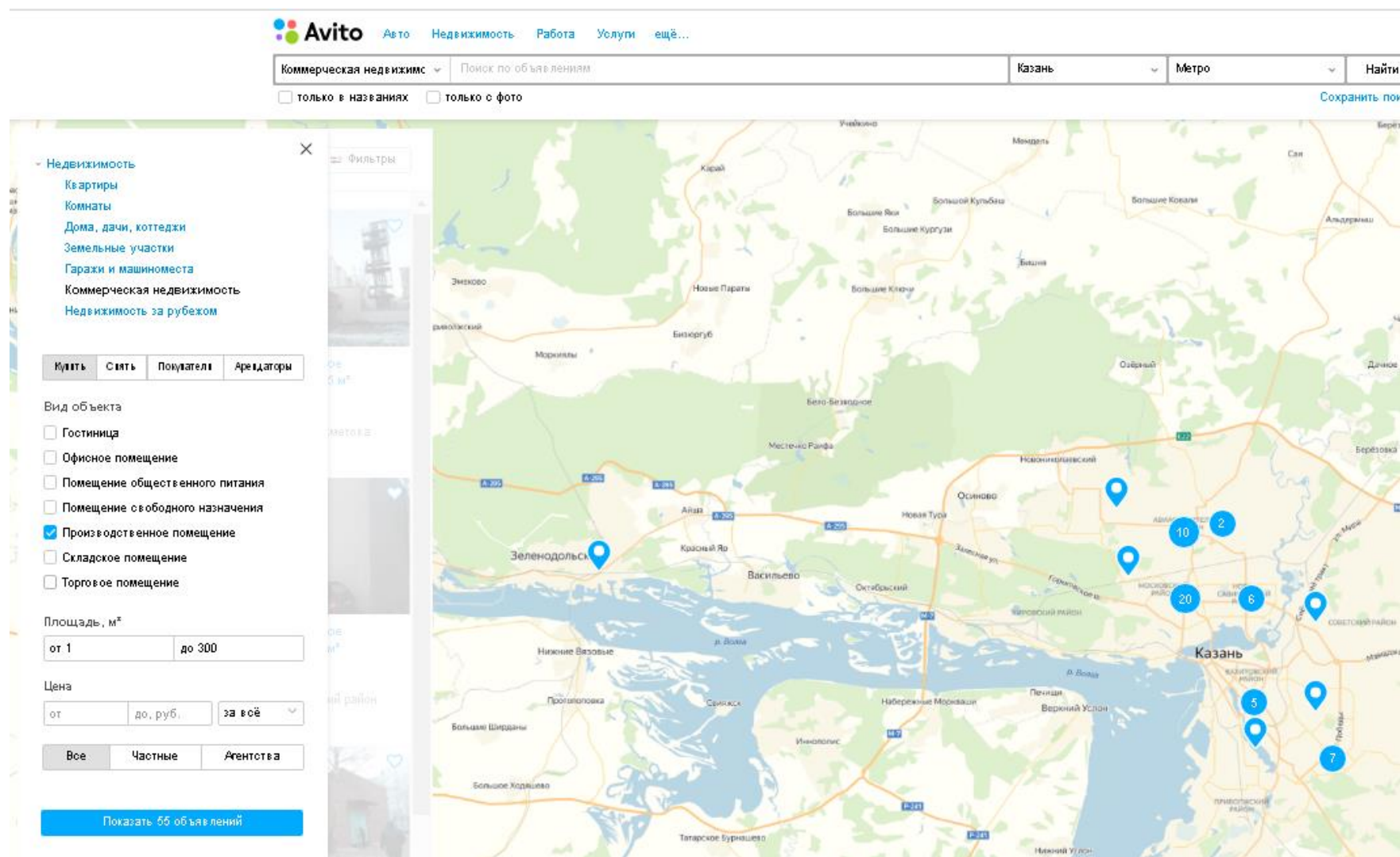
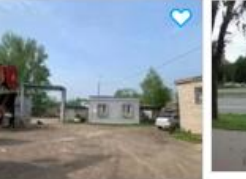
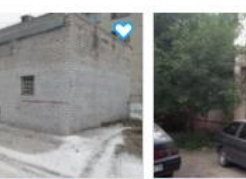


Таблица 5.1. Обзор предложений объектов недвижимости производственно-складского назначения в г. Казань и окрестностях

 Производственно-складская база 59 500 000 Р ↓ ● Авиастроительная, 1,8 км, Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район 1 день назад	 Производственно-складская база 115 000 000 Р ● Суконная слобода, 3 км, Россия, Республика Татарстан, Казань, ул. Учительская, 10 2 недели назад	 Производственная база 3 500 000 Р ● Проспект Победы, 37,8 км, пос. Татарской Зональной Опытной Станции, Лесная ул. 2 недели назад	 Производственная база, 3597 м² 34 990 000 Р ● Козья Слобода, 8,8 км, Россия, Республика Татарстан, пос. Киндери, ул. Лесная 3 недели назад	 Производственная база 24 000 000 Р Россия, Республика Татарстан, Казань, Тэцевская 2 недели назад	 Производственная база, 1700 м² земля 1,1Га 20 640 619 Р ● Суконная слобода, 4,4 км, Приволжский район, Магистральная ул., 35 3 недели назад	 Производство, 3000 м² участком 2,8 га 105 000 000 Р ● Авиастроительная, 3,7 км, ул. Фатыха Амирхана, 52 3 недели назад	
 Производственно-складская база, с офисно 39 000 000 Р ● Аметьево, 3,1 км, ул. Владимира Кулакина, 9 3 дня назад	 Производственная база 14 990 000 Р ● Яшьлек, 10 км, Прирельсовая ул., 12 9 декабря 2019	 База под производство 12 000 000 Р ● Авиастроительная, 5,6 км, Россия, Республика Татарстан, Казань, ул. Рихарда Зорге (Кадышево), дом 9 2 недели назад	 База рабочая в городе 4200 м² 13 700 000 Р ● Авиастроительная, 8,7 км, Республика Татарстан, Казань, Московский район 2 недели назад	 Производственное помещение, 152,8 м² 10 260 214 Р ● Суконная слобода, 2,2 км, Гвардейская ул., 16 2 недели назад	 Продам производственное 4 150 000 Р ● Суконная слобода, 5,2 км, Россия, Татарстан, Казань, улица Академика Арбузова, 46/12 3 недели назад	 Производственное помещение, 90,7 м² 1 904 700 Р ● Козья Слобода, 3,4 км, Республика Татарстан, Казань, проспект Ямашева 3 недели назад	 Производственное помещение, 27,1 м² 1 503 735 Р ● Козья Слобода, 2,4 км, ул. Фатыха Амирхана 3 недели назад
 Производственное помещение, 48,8 м² 1 812 000 Р ● Авиастроительная, 1 км, Авиастроительный район 3 недели назад	 Производственное помещение, 68,6 м² 2 579 580 Р ● Козья Слобода, 800 м, 2-я Юго-Западная ул. 3 недели назад	 Производственное помещение, 79,3 м² 3 428 100 Р ● Суконная слобода, 700 м, ул. Нурсултана Назарбаева 3 недели назад	 Производственное помещение, 113,3 м² 4 913 460 Р ● Северный вокзал, 600 м, ул. Гагарина 3 недели назад	 Производственное помещение, 158,4 м² 5 376 000 Р ● Авиастроительная, 800 м, ул. Максимова 3 недели назад	 Производственное помещение, 56,9 м² 3 731 670 Р ● Козья Слобода, 1,9 км, Чистопольская ул. 3 недели назад	 Производственное помещение, 68,2 м² 3 750 000 Р ● Авиастроительная, 1,6 км, Республика Татарстан, Казань, Беломорская улица 3 недели назад	 Производственное помещение, 120,50 м² 4 001 850 Р ● Яшьлек, 700 м, пр-т Ибралимова 3 недели назад



Производственное помещение, 109,4 м²
4 526 280 ₽
● Яшьлек, 700 м, пр-т Ибрагимова
3 недели назад



Производственное помещение, 132,8 м²
4 785 840 ₽
● Северный вокзал, 600 м, ул. Академика Королёва
3 недели назад



Производственное помещение, 109,1 м²
4 521 420 ₽
● Яшьлек, 800 м, ул. Волгоградская
3 недели назад



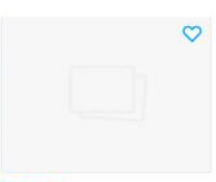
Производственное помещение, 110,8 м²
4 923 600 ₽
● Дубравная, 300 м, ул. Юлиуса Фучика
3 недели назад



Производственное помещение 112
1 600 000 ₽
● Козья Слобода, 2,5 км, Россия, Республика Татарстан, Казань, ул. Архангельская 2а к 3
1 день назад



Продам производственное
5 900 000 ₽
● Авиастроительная, 3,4 км, Россия, Татарстан, Казань, ул. Обнорского 66
1 неделю назад



Продам производственное
2 320 000 ₽
● Козья Слобода, 900 м, Республика Татарстан, г. Казань, Проточная ул., д.8
1 неделю назад



Продам производственное
20 000 000 ₽
● Авиастроительная, 1,3 км, Республика Татарстан, г. Казань, Изжевская ул.
1 неделю назад



Производственное помещение, 291,2 м²
12 459 600 ₽
● Северный вокзал, 3,5 км, ул. Левченко
3 недели назад



Производственное помещение, 158,50 м²
9 838 350 ₽
● Площадь Тукая, 1,4 км, ул. Ахтямова
3 недели назад



Производственное помещение, 285,1 м²
10 396 500 ₽
● Авиастроительная, 1,4 км, ул. Академика Павлова
3 недели назад



Производственное помещение, 293,4 м²
10 041 000 ₽
● Авиастроительная, 900 м, ул. Лукина
3 недели назад



Производственное помещение, 204,2 м²
8 431 400 ₽
● Проспект Победы, 500 м, Приволжский район, ул. Рихарда Зорге
3 недели назад



Производственное помещение, 209,7 м²
12 524 900 ₽
● Дубравная, 500 м, ул. Юлиуса Фучика
3 недели назад



Производственное помещение, 197 м²
12 726 000 ₽
● Северный вокзал, 300 м, Республика Татарстан, Казань, улица Академика Королёва
3 недели назад



Производственное помещение, 139,3 м²
11 039 400 ₽
● Северный вокзал, 600 м, Республика Татарстан, Казань, улица Гагарина
3 недели назад



Производственное помещение, 294 м²
14 774 000 ₽
● Северный вокзал, 3 км, 17-й квартал
3 недели назад



Производственное помещение, 279,6 м²
10 193 200 ₽
● Проспект Победы, 700 м, микрорайон Горки-3
3 недели назад



Производственное помещение, 268,6 м²
9 923 580 ₽
● Яшьлек, 900 м, Республика Татарстан, Казань, Московский район
3 недели назад



Производственное помещение, 193,2 м²
8 084 400 ₽
● Аметьево, 2,4 км, Республика Татарстан, Казань, Приволжский район
3 недели назад



Производственное помещение, 103,3 м²
4 595 400 ₽
● Яшьлек, 600 м, Республика Татарстан, Казань, Московский район
3 недели назад



Производственное помещение, 127,3 м²
6 473 300 ₽
● Козья Слобода, 2,5 км, 39-й квартал
3 недели назад



Производственное помещение, 165,5 м²
7 479 000 ₽
● Яшьлек, 600 м, Республика Татарстан, Казань, Московский район
3 недели назад



Производственное помещение, 134,4 м²
5 839 200 ₽
● Авиастроительная, 4,5 км, микрорайон Жилплощадка
3 недели назад



Производственное помещение, 208.1 м²
8 817 700 ₽

● Дубравная, 500 м, 8-й микрорайон
3 недели назад



Производственное помещение, 210 м²
5 910 000 ₽

● Авиастроительная, 900 м, Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район
3 недели назад



Производственное помещение, 167.5 м²
5 928 750 ₽

● Яшьлек, 1,6 км, ул. Кулахметова
3 недели назад



Производственное помещение, 155.9 м²
8 473 900 ₽

● Козья Слобода, 3,9 км, ул. Гаврилова
3 недели назад



Производственное помещение, 209.7 м²
9 804 900 ₽

● Проспект Победы, 500 м, Приволжский район, ул. Рихарда Зорге
3 недели назад



Производственное помещение, 210 м²
7 920 000 ₽

● Яшьлек, 1,5 км, Московский район
3 недели назад



Производственное помещение, 182.8 м²
7 430 400 ₽

● Яшьлек, 1,3 км, Республика Татарстан, Казань, Московский район
3 недели назад



Производственное помещение, 159.6 м²
9 714 000 ₽

● Авиастроительная, 700 м, ул. Побежимова
3 недели назад



Производственное помещение, 214.5 м²
6 097 500 ₽

● Авиастроительная, 900 м, ул. Дементьева
3 недели назад



Производственное помещение, 161.6 м²
6 508 800 ₽

● Яшьлек, 500 м, ул. Фурманова
3 недели назад



Производственное помещение, 130.4 м²
5 416 800 ₽

● Проспект Победы, 900 м, Республика Татарстан, Казань, улица Юлиуса Фучика
3 недели назад



Производственное помещение, 208.1 м²
5 802 180 ₽

● Авиастроительная, 500 м, ул. Копылова
3 недели назад



Продам пекарню
4 000 000 ₽

● Аметьево, 300 м, Россия, Республика Татарстан, Казань, ул. Даурская, дом 22.
2 недели назад



Продам производственное помещение
3 900 000 ₽

● Авиастроительная, 3 км, Россия, Татарстан, Казань, Авиастроительный, ул. Шоссейная (Борисоглебское), 0
2 недели назад



Производственное помещение, 220 м²
3 750 000 ₽

● Авиастроительная, 3,9 км, ул. Литвинова, 418
2 недели назад



Производственное помещение 140
4 900 000 ₽

● Горки, 800 м, Россия, Республика Татарстан, Казань, Родины ба
2 недели назад



Производственное помещение, 135.2 м²
5 313 600 ₽

● Яшьлек, 1 км, Московский район
3 недели назад



Производственное помещение, 177.2 м²
5 607 144 ₽

● Яшьлек, 1,6 км, ул. Кулахметова
3 недели назад

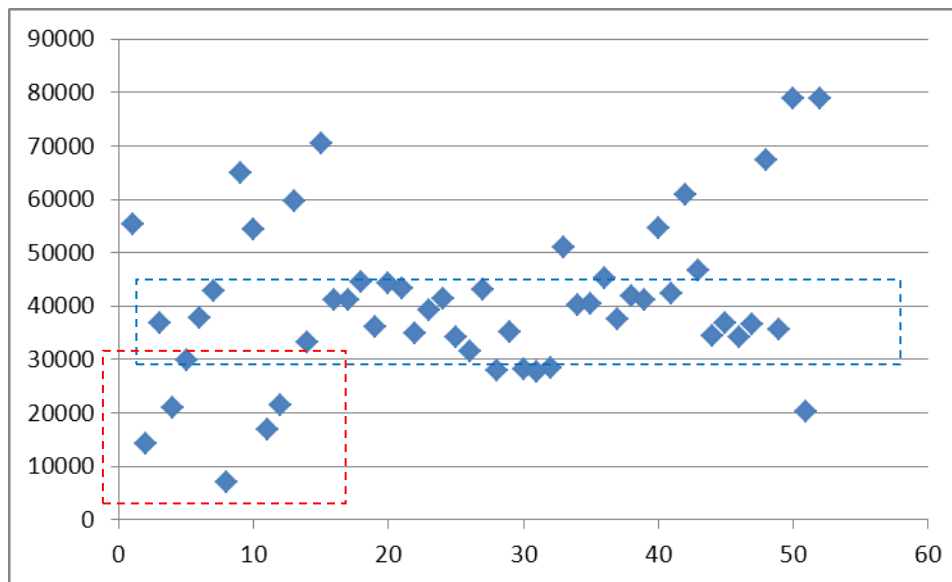
1. Укрупненные результаты выборки по отдельностоящим зданиям и помещениям производственного назначения:

Количество объявлений	52
Диапазон площадей, кв.м	100-300
Минимальное значение, руб./кв.м	30 000
Максимальное значение, руб./кв.м	80 000
Среднее значение:	40 000

2. Укрупненные результаты выборки по производственным базам:

Количество объявлений	8
Диапазон площадей, кв.м	500-10000
Минимальное значение, руб./кв.м	3 262
Максимальное значение, руб./кв.м	30 000
Среднее значение:	15 000

3. Визуализация разброса стоимости 1 кв.м в представленных объявлениях



 - область наибольшей концентрации предложений отдельностоящих зданий и помещений

 - область наибольшей концентрации предложений производственных баз

Проведенный анализ рынка, цен предложений земельных участков, которые были представлены в период времени, наиболее близкий к дате оценки, а также анализ корректировок, устраняющих отличия на местоположение, позволил определить следующий мониторинг цен по г. Казани:

- рыночная стоимость производственных баз в зависимости от месторасположения и близости к основным транспортным магистралям со стабильными транспортно-пешеходными потоками, железнодорожным веткам, уровня налогообложения, величины общей площади и некоторых других факторов, находится ориентировочно в диапазоне от 3000 до 15000 рублей за 1 кв.м общей площади.

5.2 Анализ цен на земельные участки

Объект оценки включает в себя определенные права на занимаемый земельный участок. Поэтому необходимо рассмотреть цены и на земельные участки.

Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации (преимущественно интернет-порталы «AVITO» и «DOMOFOND»).

В результате исследования рынка было выявлено достаточное количество предложений участков производственно-складского назначения в г. Казань.

На рынке города Казань на дату оценки представлено 36 объявлений по продаже земельных участков производственного назначения и площадью от 100 до 1000 соток.

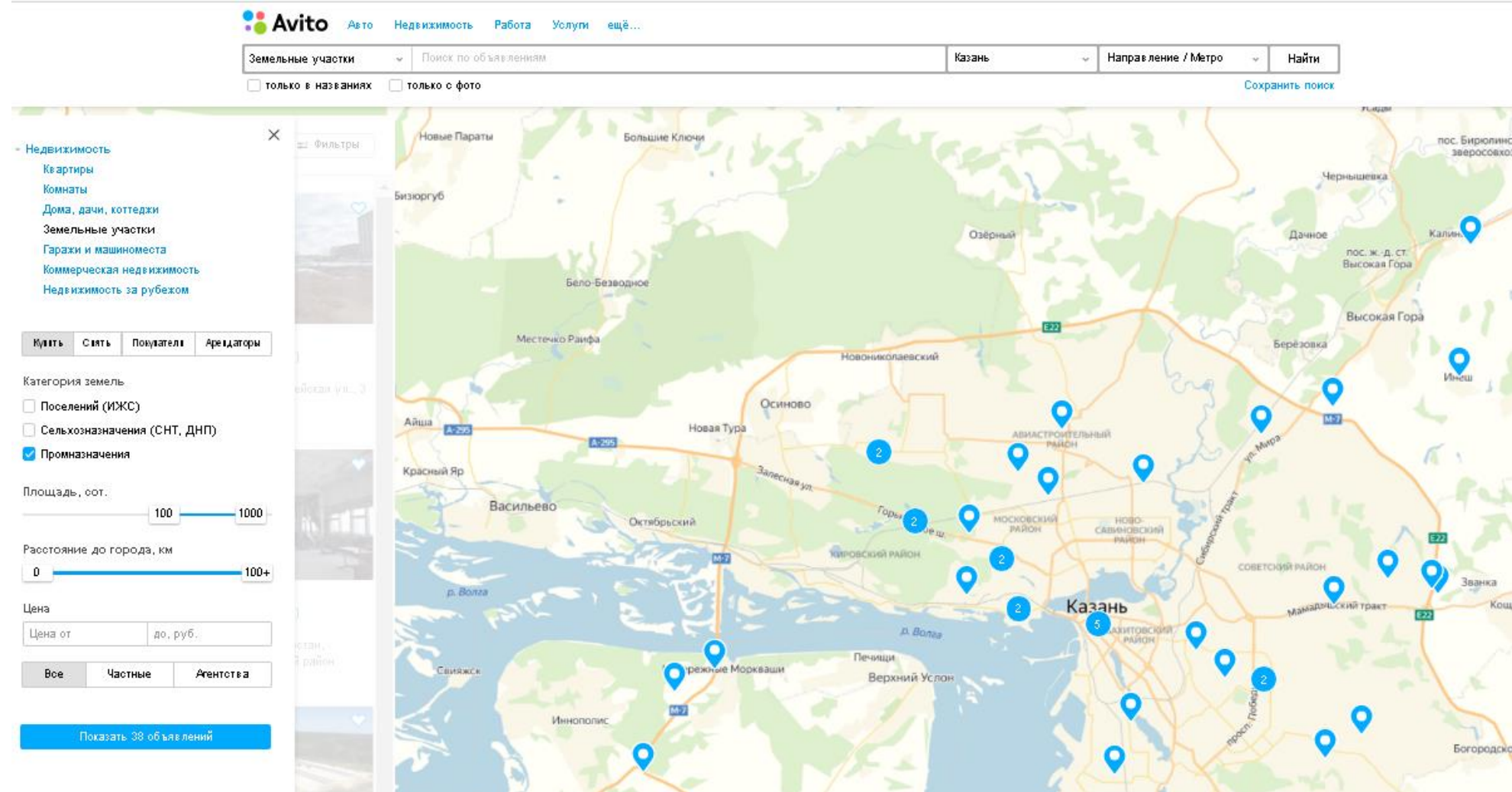
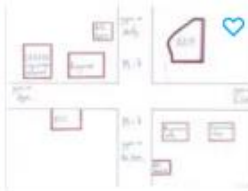
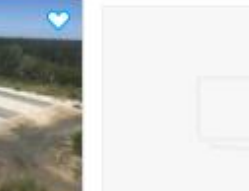
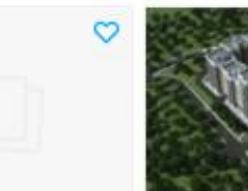


Таблица 5.1. Обзор предложений земельных участков под производство в г. Казани

 Участок 4.5 га (промназначения) 46 000 000 ₽ Мамадышский тракт, жилой массив Самосырово, ул. Мира, 122 6 часов назад	 Участок 4 га (промназначения) 165 000 000 ₽ микрорайон Адмиралтейская Слобода 9 часов назад	 Участок 2.2 га (промназначения) 20 000 000 ₽ Мамадышский тракт, 1 км, Республика Татарстан, Пестречинский район, Кошачье сельское поселение 1 день назад	 Участок 1.8 га (промназначения) 25 000 000 ₽ посёлок Дербышки, ул. Мира, 26 1 день назад	 Участок 100 сот. (промназначения) 150 000 000 ₽ Мамадышский тракт, пр-т Победы 4 дня назад	 Участок 1.22 га (промназначения) 122 000 000 ₽ Россия, Татарстан, Казань, Советский, ул. Родины, 18 4 дня назад
 Участок 100 сот. (промназначения) 15 000 000 ₽ Мамадышский тракт, Республика Татарстан, Казань, Советский район 6 дней назад	 Участок 1.68 га (промназначения) 11 790 000 ₽ Республика Татарстан, Верхнеуслонский район 6 дней назад	 Участок 100 сот. (промназначения) 13 000 000 ₽ Мамадышский тракт, пр. Хезмэт 6 дней назад	 Участок 1.5 га (промназначения) 55 000 000 ₽ Россия, Татарстан, Казань г, Техническая 4 дня назад	 Участок 2 га (промназначения) 9 500 000 ₽ Горьковское шоссе, 30 км, ул. Светлая 6 дней назад	 Участок 6 га (промназначения) 62 000 000 ₽ с. Набережные Моркваши 3 недели назад
 Участок 5.2 га (промназначения) 17 000 000 ₽ Республика Татарстан, Казань, Кировский район 2 недели назад	 Участок 2.8 га (промназначения) 105 000 000 ₽ ул. Фатыха Амирхана, 52 3 недели назад	 Участок 5.5 га (промназначения) 220 000 000 ₽ Горьковское шоссе, Республика Татарстан, Казань, Кировский район 3 недели назад	 Участок 1.92 га (промназначения) 70 000 000 ₽ Тазевская ул., 289 2 недели назад	 Участок 2.1 га (промназначения) 89 000 000 ₽ Горьковское шоссе, Горьковское ш. 2 недели назад	 Участок 100 сот. (промназначения) 40 000 000 ₽ Адмиралтейская ул., 3 3 недели назад



Участок 2.5 га
(промназначения)
22 000 000 ₽
Республика Татарстан,
Казань, Радиальная улица
3 недели назад



Участок 1.58 га
(промназначения)
19 000 000 ₽
Республика Татарстан,
Казань, жилой массив
Салмачи
1 неделю назад



Участок 2 га
(промназначения)
75 000 000 ₽
Республика Татарстан,
Казань, Московский район
1 неделю назад



Участок 1.13 га
(промназначения)
60 000 000 ₽
Татарстан, Казань, Авиастроительный район
1 неделю назад



Участок 1.48 га
(промназначения)
35 000 000 ₽
Татарстан, Казань, Советский, ул. Гвардейская, 45
1 неделю назад



Участок 10 га
(промназначения)
50 000 000 ₽
Республика Татарстан,
Высокогорский район
3 недели назад



Участок 9.34 га
(промназначения)
50 000 000 ₽
Тэцевская ул., 10
2 недели назад



Участок 1.1 га
(промназначения)
14 000 000 ₽
Тихорецкая ул.
2 недели назад



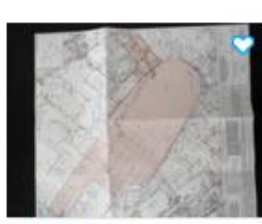
Участок 1.51 га
(промназначения)
78 000 000 ₽
Горьковское шоссе, Россия,
Татарстан, Казань, Кировский,
Горьковское шоссе
1 неделю назад



Участок 2.5 га
(промназначения)
280 000 000 ₽
Мамарышский тракт, Россия,
Татарстан, Казань, Советский,
Минская улица
1 неделю назад



Участок 7.81 га
(промназначения)
18 600 000 ₽
Республика Татарстан, Казань
1 неделю назад



Участок 1.07 га
(промназначения)
107 000 000 ₽
Республика Татарстан, г.
Казань, Тукая ул, 30
1 неделю назад



Участок 7 га
(промназначения)
5 500 000 ₽
Оренбургский тракт, 70 км,
Республика Татарстан, Казань
2 недели назад



Участок 1.1 га
(промназначения)
60 000 000 ₽
Кировский район,
Контейнерная ул.
2 недели назад



Участок 1.8 га
(промназначения)
15 000 000 ₽
Республика Татарстан,
Верхнеуслонский район
1 неделю назад



Участок 100 сот.
(промназначения)
20 000 000 ₽
М-7 Волга
1 неделю назад



Участок 1.65 га
(промназначения)
35 000 000 ₽
жилой массив Салмачи
1 неделю назад

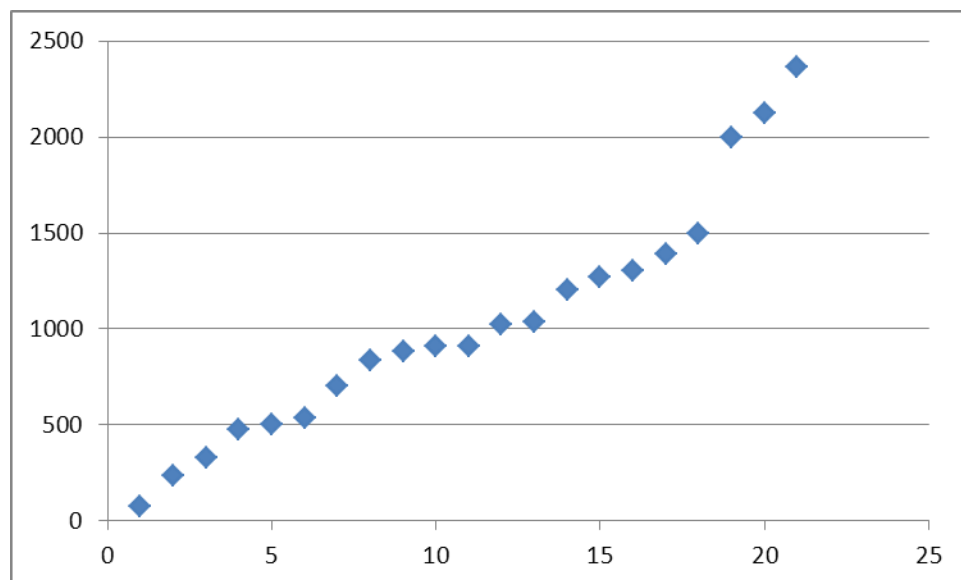


Участок 6.6 га
(промназначения)
60 000 000 ₽
Республика Татарстан, Казань
1 неделю назад

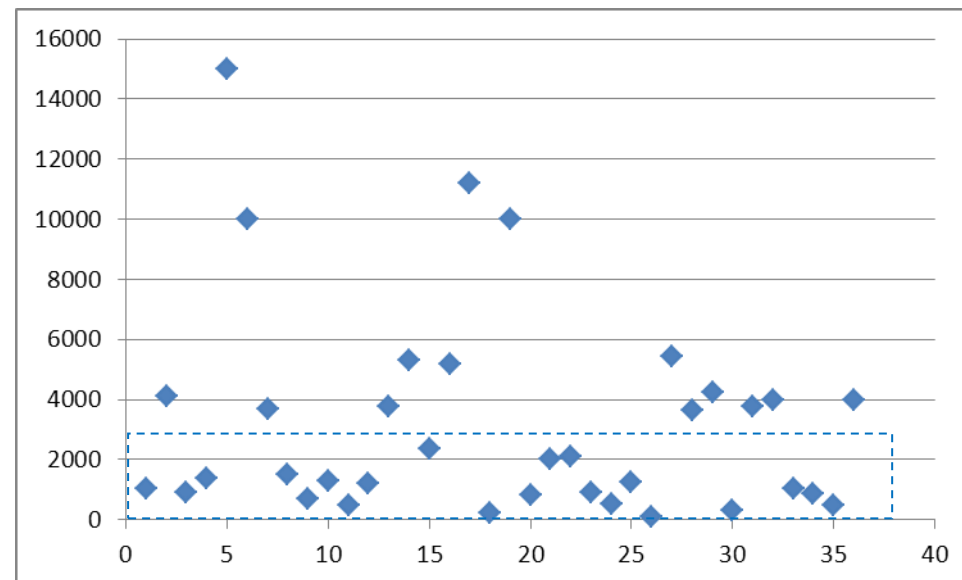
1. Укрупненные результаты выборки:

Количество объявлений	36
Диапазон площадей, соток	от 100 до 1000 сот
Минимальное значение, руб./кв.м	238
Максимальное значение, руб./кв.м	15 000
Среднее значение:	3 281

3. Отсев минимальных и максимальных значений



2. Визуализация разброса стоимости 1 кв.м в представленных объявлениях



 - область наибольшей концентрации предложений

Проведенный анализ рынка, цен предложений земельных участков, которые были представлены в период времени, наиболее близкий к дате оценки, а также анализ корректировок, устраняющих отличия на местоположение, позволил определить следующий мониторинг цен по г. Казани:

- рыночная стоимость земельных участков под строительство объектов производственно-складского назначения в зависимости от месторасположения и близости к основным транспортным магистралям со стабильными транспортно-пешеходными потоками, железнодорожным веткам, уровня налогообложения, величины общей площади и некоторых других факторов, находится ориентировочно в диапазоне от 500 до 1500 рублей за 1 кв.м общей площади.

6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

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.

Заключая сделку купли продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то мы исходим из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем и, следовательно "привязываем" объект к наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Объект оценки представляет собой нефтебазу. Поэтому считаем, что в перспективе объект оценки в чистом виде будет эксплуатироваться по прямому назначению.

Считаем, что наиболее эффективное использование в данном случае настолько очевидно в силу текущего использования и окружающей застройки, что не требует более детального анализа.

Определение ННЭИ является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не обусловленный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

Учитывая специфику планировочных и конструктивных решений, месторасположение, окружение зданий из состава объекта оценки и транспортную доступность, наилучшее и наиболее эффективное использование определим как использование по прямому назначению в качестве нефтебазы.

7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки

7.1 Определение стоимости зданий и сооружений затратным подходом

7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

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

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа "наилучшего и наиболее эффективного использования".

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Данный принцип в контексте затратного подхода гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам (назначению, качеству и полезности) в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости воспроизводства (стоимости замещения) улучшений и стоимости соответствующего права (или совокупности имущественных прав) на земельный участок.

Под улучшениями понимаются все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка с целью его использования (здания, сооружения, инженерные сети).

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание улучшений, идентичных оцениваемым улучшениям, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа оцениваемых улучшений.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание улучшений, аналогичных оцениваемым улучшениям, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа оцениваемых улучшений.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

7.1.2 Расчет затрат на строительство улучшений как новых

Оценщик принял решение рассчитать стоимость замещения на основе прайс-листов специализированных организаций. Подобные услуги по строительству в настоящее время достаточно широко распространены.

Таблица 7.1. Обзор предложений резервуаров

№ п/п	Наименование производителя	Розничная цена базовой модели, руб.	Масса, тонн	Удельный показатель цены, руб./тн	Удельный показатель цены, руб./куб.м	Источник
Емкость V=1000 куб.м						
1	АО "Самарский резервуарный завод"	2 855 200	33,2	86 000	2 855	http://reservoir.ru/info/prajs-list
2	Шахтинский Завод Металлоконструкций	4 800 000	60,0	80 000	2 400	https://kazan.tiu.ru/p319911014-rezervuar-vertikalnyj-stalnoj.html
3	ГК "РЕЗЕРВУАРСТРОЙ"	2 537 000	33,6	75 506	2 537	http://rezervuarstroy.ru/page/prajs-listy.html
4	ООО "Тепломир21"	4 700 000	60,0	78 333	2 350	https://cheboksari.promportal.su/goods/23754650/rezervuar-vertikalny-stalnoy-rvs-2000m3.htm
5	ООО "Тепломир21"	2 950 000	33,0	89 394	2 950	https://cheboksari.promportal.su/goods/23754595/rezervuar-dlya-nefteproduktov-rvs-1000-m3.htm
6	РСГ-Инжиниринг, ООО, г. Москва	2 640 000	33,0	80 000	2 640	http://moscow.flagma.ru/rezervuary-vertikalnye-stalnye-rvs-o3127238.html
Среднее значение:		3 413 700	-	81 539	2 622	
Емкость V=3000 куб.м						
7	АО "Самарский резервуарный завод"	7 224 000	84,0	86 000	2 408	http://reservoir.ru/info/prajs-list
8	Шахтинский Завод Металлоконструкций	4 800 000	60,0	80 000	2 400	https://kazan.tiu.ru/p319911014-rezervuar-vertikalnyj-stalnoj.html
9	ООО ТПК Стелла	9 000 000	120,0	75 000	1 800	https://kazan.tiu.ru/p41958335-rezervuar-vertikalnyj-stalnoj.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80%D1%8B+%D0%B4%D0%BB%D1%8F+%D1%85%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%93%D0%A1%D0%9C%3B%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80+%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B9++%D0%A0%D0%92%D0%A1%E2%80%935000+%D0%BC%C2%B3%3Btag
10	ООО ТПК Стелла	6 000 000	81,0	74 074	2 000	https://kazan.tiu.ru/p41958326-rezervuar-vertikalnyj-stalnoj.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80%D1%8B+%D0%B4%D0%BB%D1%8F+%D1%85%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%93%D0%A1%D0%9C%3B%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80+%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%D1%81%D1%82%D0%B0

						%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B9++%D0%A0%D0%92%D0%A1%E2%80%933000+%D0%BC%C2%B3%3Btag
11	ООО "Тепломир21"	7 600 000	90,0	84 444	2 533	https://cheboksari.promportal.su/goods/23754672/rezervuar-dlya-nefteproduktov-vertikalniy-stalnoy-rvs-3000m3.htm
Среднее значение:		6 924 800	-	79 904	2 228	

Источник информации:

1	http://reservoir.ru/info/prajs-list
2	https://kazan.tiu.ru/p319911014-rezervuar-vertikalnyj-stalnoj.html
3	http://rezervuarstroy.ru/page/prajs-listy.html
4	https://cheboksari.promportal.su/goods/23754650/rezervuar-vertikalniy-stalnoy-rvs-2000m3.htm
5	https://cheboksari.promportal.su/goods/23754595/rezervuar-dlya-nefteproduktov-rvs-1000-m3.htm
6	http://moscow.flagma.ru/rezervuary-vertikalnye-stalnye-rvs-o3127238.html
7	http://reservoir.ru/info/prajs-list
8	https://kazan.tiu.ru/p319911014-rezervuar-vertikalnyj-stalnoj.html
9	https://kazan.tiu.ru/p41958335-rezervuar-vertikalnyj-stalnoj.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80%D1%8B+%D0%B4%D0%BB%D1%8F+%D1%85%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%93%D0%A1%D0%9C%3B%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80+%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B9++%D0%A0%D0%92%D0%A1%E2%80%933000+%D0%BC%C2%B3%3Btag
10	https://kazan.tiu.ru/p41958326-rezervuar-vertikalnyj-stalnoj.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80%D1%8B+%D0%B4%D0%BB%D1%8F+%D1%85%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%93%D0%A1%D0%9C%3B%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80+%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B9++%D0%A0%D0%92%D0%A1%E2%80%933000+%D0%BC%C2%B3%3Btag
11	https://cheboksari.promportal.su/goods/23754672/rezervuar-dlya-nefteproduktov-vertikalniy-stalnoy-rvs-3000m3.htm

Цена на модульные здания x

www.modul.org/modulnye-zdaniya/ceny/

МОДУЛЬ
РОССИЙСКАЯ
ПРОИЗВОДИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ

Модульные здания под ключ!
Минимальные сроки выхода на монтаж. Начало поставки и монтажа в течение 5 дней!

8 (800) **777-05-25** Обратный звонок
Бесплатно для всей России
ПН-ПТ с 8.00 - 18.00
г. Москва, ул. Электрозаводская, д. 27,
стр. 7, Депо центр «Лефортово»

О КОМПАНИИ МОДУЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ НОВОСТИ КЛИЕНТЫ И ПАРТНЕРЫ ОН-ЛАЙН ЗАПРОС ЗАГРУЗИТЬ ФОТОГАЛЕРЕЯ КОНТАКТЫ

Цены модульных зданий

Классификация и стоимость быстровозводимых модульных зданий (БВМЗ)

- Модульные здания эконом-класса
- Класс профессиональных модульных зданий
- БВМЗ бизнес-класса

Стоимость быстровозводимых модульных зданий (БВМЗ) определяется в зависимости от класса здания. Общепринятая классификация модульных зданий не сформировалась. Проанализировав собственный опыт, Компания "Модуль" выделяет три класса модульных зданий:

- Бизнес-класс: от: **24 000 р/м2**
- Профессиональный класс: от **15 000 р/м2**
- Эконом-класс: **7000-9000 р/м2**

Благодарственные письма в адрес компании
Благодарственные письма в адрес компании «Модуль»
Скачать Adobe PDF (8,18 MB)

<http://www.modul.org/modulnye-zdaniya/ceny/>

 [Скачать прайс-лист](#)

Прайс-лист цен на резервуары вертикальные цилиндрические

Резервуары вертикальные цилиндрические объемом от 100 до 50 000 м3 для нефти и нефтепродуктов

Тип РВС	Диаметр, мм	Высота стенки, мм	Масса, т	Кол-во рулонов, шт.	Цена, руб., с НДС
100	4730	6000	8,6	1	806000
200	6630	6000	12,5	1	1171875
300	7580	7500	16,0	1	1500000
400	8530	7500	18,0	1	1687500
500	8530	9000	17,5	1	1640000
700	10430	9000	24,0	1	2250000
1000	10430	12000	29,0	1	2718750
2000	15100	12000	52,0	1	4680000
3000	18980	12000	81,0	1	7290000
5000	20920	15000	120,0	2	10350000
10000	28500	18000	254,0	4	20955000
20000	39900	18000	464,0	7	37500000
30000	45600	18000	566,3	8	45000000
50000	60700	18000	1010,0	-	75000000

<http://thermo-d.ru/price.html>

Поставка оборудования для АЗС и нефтебаз, монтаж, сервисное обслуживание, проектирование и строительство: (495) 980-08-13 http://www.azs-snab.ru/		Контакты подробнее >>>
ПРАЙС-ЛИСТ		Все цены >>>
Наименование продукции		Цена с НДС, руб.
РЕЗЕРВУАРЫ ДЛЯ НЕФТЕБАЗ (НЕФТЕХРАНИЛИЩ)		
Стоимость металлоконструкций вертикальных резервуаров для нефтебаз (от 100 до 5 000 куб.м.)		

Резервуар емкостью 1000 куб.м. (Диаметр 10430, высота габаритн. 12460, высота обечайки 11000, толщина стенки 6, толщина днища 5, толщина крыши 4, масса 24700 кг)	2 847 500
Резервуар емкостью 2000 куб.м. (Диаметр 15180, высота габаритн. 13000, высота обечайки 11920, толщина стенки 6, толщина днища 6, толщина крыши 5, масса 44600 кг)	3 565 400
Резервуар емкостью 3000 куб.м. (Диаметр 18980, высота габаритн. 13000, высота обечайки 11920, толщина стенки 7, толщина днища 6, толщина крыши 5, масса 67720 кг)	4 486 000

<http://www.azs-snab.ru/>

МОСКВА, УЛ. АК. КОРОЛЕВА, 15, ОФ. 201

РЕЗЕРВУАРСТРОЙ@GMAIL.COM

+7 (495) 702-90-20, +7 (909) 683-61-12

ГК "РЕЗЕРВУАРСТРОЙ"

О компании
Прайс-листы
Каталог

- > Резервуары горизонтальные наземные
- > Резервуары горизонтальные подземные
- > Емкости подземные дренажные
- > Резервуары вертикальные стальные
- > Резервуары горизонтальные двустенные
- > Баки-аккумуляторы
- > Металлические силоса
- > Металлоконструкции зданий и сооружений
- > Трубы дымовые промышленные
- > Опоры и мачты освещения

Чертежи
Сертификаты и разрешения
Контакты

О КОМПАНИИ ПРАЙС-ЛИСТЫ КАТАЛОГ ЧЕРТЕЖИ СЕРТИФИКАТЫ И РАЗРЕШЕНИЯ КОНТАКТЫ

ПРАЙС-ЛИСТЫ

Прайс-лист на емкостное оборудование

ТИП РЕЗЕРВУАРА	СТОИМОСТЬ РУБ. С НДС. ОТ*	ПОДОГРЕВАТЕЛЬ ПАРОВОДЯНОЙ СТОИМОСТЬ РУБ. С НДС. ОТ	СРОК ИЗГОТОВЛЕНИЯ (РАБ. ДН), СР.
РГСН-3 МЗ	104 000	27 000	10
РГСП-3МЗ	97 800	27 000	10
РГСН-5 МЗ	147 000	37 000	10
РГСП-5 МЗ	127 300	37 000	10
РГСН-10 МЗ	189 700	47 000	10
РГСП-10 МЗ	169 000	47 000	10
РГСН-25 МЗ	233 400	67 500	14
РГСП-25 МЗ	205 800	67 500	14
РГСН-50 МЗ	376 900	87 500	16
РГСП-50 МЗ	327 800	87 500	16
РГСН-75 МЗ	512 800	107 500	18
РГСП-75 МЗ	497 600	107 500	18
РГСН-100 МЗ	595 600	127 000	20
РГСП-100 МЗ	538 200	127 000	20

* Климатическое исполнение 1, 2. Сталь 09Г2С-12
Все цены указаны с НДС

Резервуары Вертикальные Стальные - РВС

ТИП РЕЗЕРВУАРА	СТОИМОСТЬ МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ С КОЛЬЦЕВОЙ ЛЕСТНИЦЕЙ* РУБЛЕЙ. ОТ	КОЛ-ВО ВАГОНОВ ДЛЯ ТРАНСПОРТИРОВКИ	СРОК ИЗГОТОВЛЕНИЯ (РАБ. ДН) ОТ	МАССА, ТН.
РВС-100 МЗ	637 000	1	12	8,4
РВС-200 МЗ	917 000	1	15	12,2
РВС-300 МЗ	1 187 000	2(1)	18	15,8
РВС-400 МЗ	1 417 000	2	18	18,7
РВС-500 МЗ	1 597 000	2	18	21,2
РВС-700 МЗ	2 097 000	2	20	27,8
РВС-1000 МЗ	2 537 000	2	23	33,6
РВС-2000 МЗ	4 297 000	4	30	57,3
РВС-3000 МЗ	6 597 000	4	35	87,9

* Климатическое исполнение 2. Сталь 09Г2С-12
**При заказе двух и более резервуаров предоставляется скидка
Все цены указаны с НДС

<http://rezervuarstroy.ru/page/prajs-listy.html>

Тип резервуара	Стоимость металлоконструкций с кольцевой лестницей* рублей. От	Кол-во вагонов для транспортировки	Срок изготовления (раб. дн) от	Масса, тн.
PBC-100 м3	772 800	1		8,4
PBC-200 м3	1 122 400	1		12,2
PBC-300 м3	1 453 600	2(1)		15,8
PBC-400 м3	1 720 400	2		18,7
PBC-500 м3	1 950 400	2		21,2
PBC-700 м3	2 557 600	2		27,8
PBC-1000 м3	3 091 200	2		33,6
PBC-2000 м3	5 271 600	4		57,3
PBC-3000 м3	7 743 400	4		87,9

* Климатическое исполнение 2. Сталь 09Г2С-12

**При заказе двух и более резервуаров предоставляется скидка

Все цены указаны с НДС

Тел./факс: 8(4872)47-42-41, 47-30-87, (495)609-66-34

E-mail: zakaz@transmash.ru
www.transmash.ru

<http://www.transmash.ru/>



ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА



Карта проезда

Наш адрес:
144001, М.О. г. Электросталь
Строительный пер., 2, оф 202

Телефоны:
(495) 702-9020 (49657) 7-5469,
(916) 727-2586 (909) 683-6112

для воды • ёмкости для хранения и раздачи топлива • ёмкости нержавеющие • ёмкостное оборудование • резервуары • резервуары под светлые и тёмные нефтепродукты • резервуары контейнерного типа • контейнеры различ.

Навигация

- Главная
- Прайс-лист на резервуарное оборудование
- Прайс-лист на ёмкости и резервуары
- Резервуары горизонтальные наземные (РГСН)
- Резервуары горизонтальные подземные (РГСП)
- Ёмкости подземные дренажные (ЕП)
- Резервуары стальные вертикальные (РВС)
- Чертежи
- Контакты
- Обратная связь

Главная

Прайс-лист: ёмкости и резервуары

Прайс-лист в формате Excel

Тип резервуара	Стоимость с НДС. От*	Подогреватель пароводяной Стоимость руб. НДС. От	Срок изготовления (раб. дн), срд.	Стоимость теплоизоляции РГСН	для
РГСН-3 м3	104 000	27 000	10	38000	
РГСП-3м3	97 800	27 000	10		
РГСН-5 м3	147 000	37 000	10	58000	
РГСП-5 м3	127 300	37 000	10		
РГСН-10 м3	189 700	47 000	10	78000	
РГСП-10 м3	169 000	47 000	10		
РГСН-25 м3	268 400	67 500	14	102000	
РГСП-25 м3	218 800	67 500	14		
РГСН-50 м3	482 900	98 500	16	148000	
РГСП-50 м3	404 800	98 500	16		
РГСН-75 м3	598 800	128 500	18	178000	
РГСП-75 м3	497 600	128 500	18		
РГСН-100 м3	718 600	148 000	20	198000	
РГСП-100 м3	628 200	148 000	20		

Тип резервуара	Стоимость металлоконструкций с лестницей* рублей. От	Кол-во вагонов для транспортировки	Срок изготовления (раб. дн) от	Масса, тн.	Стоимость теплоизоляции материалы + монтаж
PBC-100 м3	787 000	1	12	8,4	248000
PBC-200 м3	1 148 000	1	15	12,2	378000
PBC-300 м3	1 387 000	2(1)	18	15,8	489000
PBC-400 м3	1 678 000	2	18	18,7	588000
PBC-500 м3	1 897 000	2	18	21,2	718000
PBC-700 м3	2 558 000	2	20	27,8	835000
PBC-1000 м3	2 788 000	2	23	33,6	1118000
PBC-2000 м3	4 418 000	4	30	57,3	1689000
PBC-3000 м3	6 980 000	4	35	87,9	2380000

Продукция

Мы заключаем договора на производство следующего оборудования

- ёмкости
- ёмкости для воды
- ёмкости для хранения и раздачи топлива
- ёмкости нержавеющие
- ёмкостное оборудование
- резервуары
- резервуары под светлые и тёмные нефтепродукты
- резервуары контейнерного типа
- контейнеры различного типа и назначения
- силосы для цемента и сыпучих материалов
- ёмкости с перемешивающими устройствами
- резервуары вертикальные стальные
- металлоконструкции
- оборудование, изготовленное по чертежам заказчика
- ложечники
- строительные конструкции
- фермы
- эстакады
- опоры
- бункера и кессоны
- дымовые трубы
- водонапорные башни (Рожновского)
- лестницы и лестничные марши

<http://rezervuar-enmet.ru/>

Все объявления

Оборудование
Прочее оборудование

Найти в Москве
Вертикальный стальной резервуар
Вертикальный резервуар
Стальной резервуар
Резервуар

Найти в России
Вертикальный стальной резервуар
Вертикальный резервуар
Стальной резервуар
Резервуар

Яндекс Директ

Резервуары вертикальные стальные РВС для нефтепродуктов



80 000 руб тонна
50 000 - 75 000 руб тонна

цена с НДС
цена оптом с НДС

РСГ-Инжиниринг, ООО, Москва, RU
на Флагме* с 7 ноября 2016
Чернов Сергей Николаевич, директор
Тел: +7 (903) 641-13-31, +7 (4912) 70-62-17

Яндекс Директ

Резервуары вертикальные стальные
Проектирование, производство и монтаж
gazenergohim.ru

Резервуары и промышленные ёмкости
Из полиэтилена и полипропилена большого объема! От производителя. На заказ!
plastrezerv.ru

<http://moscow.flagma.ru/rezervuary-vertikalnye-stalnye-rvs-o3127238.html>

Резервуар горизонтальный стальной сварной одностенный, с коническими днищами, надземный, толщина стенки 4мм

Серия резервуара	Объём, м³	Масса в пределах, кг	Длина, м	Диаметр/толщина стенки, мм	Стоимость, руб., с НДС
ГКК	5	850	1,52	2400/4	81250
ГКК	10	1150	2,69	2400/4	110500
ГКК	15	1650	3,91	2400/4	156800
ГКК	20	1950	5,08	2400/4	185000
ГКК	25	2250	6,25	2400/4	215000
ГКК	30	2650	7,45	2400/4	255000
ГКК	40	3350	9,82	2400/4	320200
ГКК	50	4000	10,99	2400/4	382500
ГКК	60	4700	14,56	2400/4	450000
ГКК	75	5800	18,3	2400/4	555000
ГКК	100	7600	22,87	2400/4	725000

<http://thermo-d.ru/price.html>

МПС Межрегиональное Путьное Снабжение

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ | О КОМПАНИИ | КОНТАКТЫ

г. Набережные Челны
+7 (8552) 53-70-22



ГЛАВНАЯ | МВСП | ШПАЛОПРОПИТОЧНЫЙ ЗАВОД | СТРОИТЕЛЬСТВО | РАСЧЕТ НА 1КМ ПУТИ | ТЕНДЕРЫ | СОТРУДНИЧЕСТВО | КОНТАКТЫ |

главная → РАСЧЕТ НА 1КМ ПУТИ

ПРОДУКЦИЯ МВСП

- Шпалы, брус, скобы.
- Деревянные шпалы, пропитанные шпалы.
- Рельсы, стрелочные переводы.
- Рельсы Р-65, Рельсы Р-50.

РАСЧЕТ НА 1КМ ПУТИ

РАСЧЕТ НА 1КМ ПУТИ

Расчет стоимости 1 км. пути на новой ж.б. шпале,
Рельсах Р-65 новых и новых материалах ВСП

Наименование	Количество деталей	Масса, тн	Цена с НДС, руб	Сумма, руб
Шпала железобетонная новая	1840		1450	2668000
Рельсы Р-65 25 м, Т1 новые	80	129,28	34000	4395520
Прокладка под рельс ЦП-143	3680		14	51520
Подкладка КБ-65	3680	25,208	26000	655408
Прокладка под КБ ЦП-328	3680		19	69920
Болт закладной в сборе с гайкой и шайбой	7360	6,227	45000	280215
Втулка изолирующая	7360		6	44160
Шайба плоская	7360		6	44160
Болт клеммный в сборе с гайкой и шайбой	7360	4,195	45000	188775
Клемма ПК	7360	4,858	39000	189462
Накладка 1Р-65	160	4,72	29000	136880
Болт М-27 с гайкой и шайбой	480	0,544	55000	29920
ИТОГО				8753940

Расчет стоимости 1 км. пути на новой деревянной шпале 2 типа,
Рельсах Р-50 и новых материалах ВСП

Наименование	Количество деталей	Масса, тн	Цена с НДС, руб	Сумма, руб
Рельсы Р-50, 12,5 м	160	103,36	35000	3617600
Шпала новая 2 тип	1600		630	1008000
Подкладка Д-50	3200	19,84	35000	694400
Костыль К-165	19200	7,258	33000	239514
Накладка Р-50	320	6,01	49000	294490
Болт М-24х150 с гайкой и шайбой	960	0,785	65000	51025
ИТОГО				5905029

Расчет стоимости 1 км. пути на новой деревянной шпале 2 типа,
рельсах Р-65 и новых материалах ВСП

Наименование	Количество деталей	Масса, тн	Цена с НДС, руб	Сумма, руб
Рельсы Р-65, 12,5 м	160	129,28	34000	4395520
Шпала новая 2 тип	1600		630	1008000
Подкладка Д-65	3200	24,512	34000	833408
Костыль К-165 новый	19200	7,258	33000	239514
Накладка 2Р 65	320	7,61	34000	258740
Болт М-27 с гайкой и шайбой	960	1,088	55000	59840
ИТОГО				6795022

- ♦ Деревянные шпалы, пропитанные шпалы.
- ♦ Рельсы, стрелочные переводы.
- ♦ Рельсы Р-65, Рельсы Р-50.
- ♦ Накладка, подкладка, костыль, противоугол

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ



— Снижение цены материалов верхнего строения железнодорожного пути с 18.03.11г.



— Шпала пропитанная 2 тип 700 рублей



— Услуги по строительству и ремонту ж/д путей



— Старогонные рельсы Р-65 2 группы по низкой цене

[посмотреть все спецпредложения](#)

ЦЕНА В РЕГИОНАХ

МОСКВА
КАЗАНЬ
ЧЕБОКСАРЫ
УФА
ИЖЕВСК
ВЛАДИВОСТОК...



НАШИ ОБЪЕКТЫ



[Нефтяной терминал Нижнекамска](#)

<http://www.mps-td.ru/site/raschet>

Подобрать и купить Эст... x

Надежный | https://gazovik-pgo.ru/cat/oborud/sliv_naliv/estakada.html

О.Г.К. «Газовик» **Продукция** Прайс-лист Сертификаты Фотогалерея Контакты **8-800-555-4393** все телефоны

Газовик Нефть
Резервуары и технологическое оборудование

8-800-555-4393
Звонки по России бесплатно

☒ Добавить в Избранное
☐ Мобильная версия сайта

Поиск оборудования

Главная / Продукция / Резервуарное оборудование / Оборудование для слива-налива нефтепродуктов / **Сливо-наливная эстакада**

Газовое оборудование Резервуары и технологическое оборудование Котельное оборудование Проектирование и строительство

Подобрать и купить Эст x

Надежный | https://gazovik-pgo.ru/cat/oborud/sliv_naliv/estakada.html

О.Г.К. «Газовик» | **Продукция** | Прайс-лист | Сертификаты | Фотогалерея | Контакты

- Понтоны
- Сепараторы
- Вертикальные резервуары РВС
- Насосные станции пожаротушения и канализации
- Ливневые очистные сооружения
- Металлические конструкции
- Насосы для нефтяной и химической промышленности
- Оборудование для подготовки нефти и газа
- Резервуарное оборудование**
 - Дыхательная арматура
 - Огневые предохранители
 - Оборудование для слива-налива нефтепродуктов**
 - Блок роликовый БР
 - Лебедка ручная ЛР-1000
 - Механизм управления хлопушей верхний МУВ
 - Механизм управления хлопушей МУ-I
 - Механизм управления хлопушей МУ-II
 - Мостик переходной МПУ
 - Муфта сливная МС-2Н
 - Ограничитель налива ОН-80А. Клапан отсечной поплавковый ОК-80
 - Патрубок приемно-раздаточный ППР



Сливо-наливные эстакады применяются в процессе перекачки легко воспламеняющихся, горючих жидкостей (нефть, мазут, бензин, масло, дизельное топливо) и сжиженных углеводородных газов в/из железнодорожных цистерн.

Сливо-наливная эстакада представляет собой металлическое сооружение (наземное или надводное), состоящее из поста налива, блока управления и блока гидравлики. Каждый узел выполняет определенную функцию и может быть доукомплектован дополнительным оборудованием по желанию заказчика. Наливная эстакада должна выполнять некоторые

https://gazovik-pgo.ru/cat/oborud/sliv_naliv/estakada.html

энергоарсенал налива x | АВТОМОБИЛЬНАЯ НАЛ x | ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ x | Нефтеналивные эстакады x

energo-arsenal.spb.ru/2008-10-21-05-15-51/114-estakady2.html

КРАНЫ. РЕЗЕРВУАРЫ ДЛЯ БИТУМА.

ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ АЗС

МИНИ АЗС, ТОПЛИВНЫЕ МОДУЛИ, РЕЗЕРВУАРЫ ДЛЯ НЕФТЕПРОДУКТОВ

ПЕРЕДВИЖНЫЕ НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ

СИСТЕМА СБОРА ДАННЫХ ЭМИС-ЭЛЕКТРА

УРОВНЕМЕРЫ. ДАТЧИКИ УРОВНЯ. ГАЗАНАЛИЗАТОРЫ

ПОИСК ПО САЙТУ

искать... Искать

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

НОВОСТИ

Конструкция эстакады.

Основной конструкцией нефтеналивной эстакады является базовый модуль (см. рис. 1). Готовая эстакада комплектуется стандартными блоками. Количество и конфигурация блоков зависит от числа вагонов-цистерн по фронту слива. Вес базового модуля: до 1 500 кг.

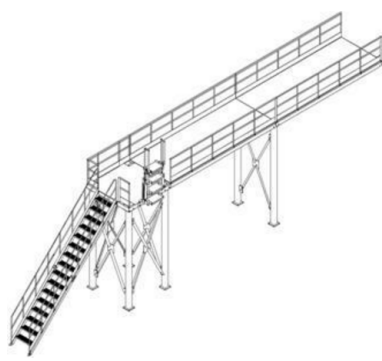


Рис.1 – Базовый модуль.

В связи с постоянной работой по усовершенствованию в конструкции ж.д. эстакады могут быть внесены незначительные изменения не отраженные в паспорте и не влияющие на работоспособность эстакады.

<http://energo-arsenal.spb.ru/2008-10-21-05-15-51/114-estakady2.html>

energo-arsenal.spb.ru/2008-10-21-05-15-51/114-

КАТАЛОГ ОБОРУДОВАНИЯ

СТОЯКИ НАЛИВА, СИСТЕМЫ НАЛИВА НЕФТЕПРОДУКТОВ В АВТОЦИСТЕРНЫ. ДОЗАТОРЫ

УСТАНОВКИ ДЛЯ СЛИВА И НАЛИВА НЕФТЕПРОДУКТОВ ИЗ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ ЦИСТЕРН

ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ РАЗОГРЕВА И СЛИВА-НАЛИВА МАЗУТА, НАГРЕВАТЕЛИ

РУКАВА ДЛЯ НЕФТЕПРОДУКТОВ, ВОДЫ, ХИМИИ

ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ СЛИВО-НАЛИВНАЯ ЭСТАКАДА

Железнодорожная сливо-наливная эстакада используется для обеспечения выполнения операций по сливу и наливу нефтепродуктов (бензин, дизельное топливо, нефть, масло, также можно использовать как эстакаду слива мазута) в железнодорожные цистерны и облегчения доступа на цистерну.

Ж.д. эстакада обеспечивает: одновременное обслуживание ж.д. цистерн (в зависимости от количества постов); фиксацию мостика в зависимости от его положения в пространстве; подъем мостика после ухода обслуживающего персонала; размещение нефтеналивного оборудования;

Железнодорожная сливо-наливная эстакада представляет собой прочную металлоконструкцию состоящую из нескольких узлов. Конструкция эстакады позволяет увеличивать и расширять количество постов налива, а также осуществлять поэтапный монтаж и модернизацию оборудования. Площадка эстакады оборудована фиксирующим устройством, удерживающим мостик в вертикальном положении при отсутствии цистерны. Сливо-наливная эстакада может быть оборудована подогревом для подключения измерительных комплексов и стоек для верхнего слива и налива.

Эстакада слива соответствует СНиП 2.11.03-93 и ПОТ РМ -021-2002.

Документация на эстакаду: технический паспорт с инструкцией по монтажу, сертификат соответствия.

Возможно изготовление односторонней или двухсторонней эстакады по чертежам заказчика.

Цена сливо-наливной ж.д. эстакады.

Эстакада является конкурентоспособной по цене, срокам изготовления и способам монтажа. Стоимость эстакады зависит от технического задания заказчика. Возможен выезд на объект, где эксплуатируются нефтеналивные эстакады. Купить эстакаду, получить коммерческое предложение можно обратившись в главный офис нашей компании в г. Санкт-Петербург, а также в офисах-филиалах в г. Москва.

ЖД эстакада модульного типа, может проектироваться на необходимое количество постов и в последствие, при необходимости, наращиваться до нужного количества постов слива-налива.

**Примеры стоимости и комплектации типовых железнодорожных эстакад от 01.03.2019г.
для слива-налива кислоты, нефтепродуктов, СУГ, растительного масла.**

Наименование	Назначение	Кол-во	Цена с НДС, руб., за комплект
Эстакада железнодорожная 1-сторонняя 1-постовая, У1: - Входная лестница - Площадка обслуживания - Трап перекидной со ступенями 12X18H10Т	На ж.д. эстакаду будут установлены стойки для верхне-го слива серной и соляной кислот	1	990 000

Навесы из профнастила



2 600 руб метр кв.

Собор-Строй, ООО, Нижний Новгород, RU
 Мясоєдов Антон Сергеевич, директор
 на Флагма с 8 марта 2017
 Тел: +7 (904) 045-63-64

Найти в Нижнем Новгороде
 Навес из профнастила
 Навес

Найти в России
 Навес из профнастила
 Навес

Реклама

Заборы из сварной сетки. Дешево!
 Красивые заборы из сварной сетки на заказ. Удобство и надежность. Установка

<https://nizhniynovgorod.flagma.ru/navesy-profnastila-o3377293.html>

БИТУМА - ЭМИС

ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ РЕЗЕРВУАРОВ

НАСОСЫ ДЛЯ НЕФТЕПРОДУКТОВ

КРАНЫ ШАРОВЫЕ, ЗАДВИЖКИ, КЛАПАНЫ ОБРАТНЫЕ, РУКАВА МБС

НЕФТЕНАЛИВНЫЕ ЭСТАКАДЫ И МОСТИКИ

ХИМИЧЕСКИЕ НАСОСЫ

БИТУМНЫЕ НАСОСЫ, БИТУМНЫЕ КРАНЫ, РЕЗЕРВУАРЫ ДЛЯ БИТУМА.

ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ АЗС

МИНИ АЗС, ТОПЛИВНЫЕ МОДУЛИ, РЕЗЕРВУАРЫ ДЛЯ НЕФТЕПРОДУКТОВ

ПЕРЕДВИЖНЫЕ НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ

Наличие двухрядных шарниров в соединении труб позволяет перемещать подвижную часть устройства в горизонтальной и вертикальной плоскостях с усилием не более 50(5) Н (кгс), обеспечивая необходимый диапазон обслуживания.

Обслуживающий персонал - 1 человек. Время приведения устройства в рабочее положение не более 4 минут. Присоединительные размеры фланцев продуктопровода и газоотвода -- ГОСТ 12820.

Технический паспорт АСН-100 предоставим по запросу.

Если Вас интересует сколько стоит стояк налива, сроки и условия поставки, всю необходимую информацию можете узнать позвонив в офис нашей компании.

Указана стоимость АСН-100 в г. Москва и г. Санкт-Петербург.

Наименование	Характеристики	Цена с НДС, руб. 01.06.2017
Устройство для верхнего налива нефти и нефтепродуктов в автомобильные цистерны без ограничения налива АСН-100А	диаметр условного прохода 100 мм, ручное прекращение налива, телескопическая наливная труба	180 000,00
Устройство для верхнего налива нефти и нефтепродуктов в автомобильные цистерны АСН-100А	диаметр условного прохода 100 мм, автоматическое прекращение налива телескопическая наливная труба	205 000,00

Цена АСН-100 указана в комплектации с каплесборником, телескопической наливной трубой, без герметизирующей крышки склада компании в г. Санкт-Петербург или в г. Москва. Стоимость доставки в другие города можно узнать позвонив в офис компании.

<http://energo-arsenal.spb.ru/2008-10-06-00-32-50/164-181203.html>



ДОРОЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЛЮБОЙ СЛОЖНОСТИ
АСФАЛЬТИРОВКА ПЛОЩАДОК РАЗЛИЧНОГО РАЗМЕРА

Дорожные работы
+7 (985) 998-32-91
+7 (985) 760-18-82

Аренда спецтехники
+7 (495) 978-28-33
+7 (985) 767-85-64

[Заказать обратный звонок](#)

e-mail: secretary@asfaltstroy.com
Время работы: с 8:00 до 20:00





ГЛАВНАЯ АСФАЛЬТИРОВАНИЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО АРЕНДА СПЕЦТЕХНИКИ РЕЦИКЛ МАТЕРИАЛОВ ГАЛЕРЕЯ КОНТАКТЫ ВАКАНСИИ

п/п	Перечень производимых работ	Ед. изм.	Цена, руб.
1.	Использование литого асфальта толщ. 5 см (ямочный ремонт).	м ²	1200
2.	Нанесение дорожной разметки шириной 10 см.	м.п.	65
3.	Устройство основания из песка толщ. 30 см.	м ²	350
4.	Устройство основания из щебня толщ. 15 см.	м ²	370
5.	Устройство основания из асфальтовой крошки толщ. 15 см.	м ²	250
6.	Устройство основания из армированного бетона толщ. 15 см.	м ²	990
7.	Использование крупнозернистого асфальта толщ. 6 см.	м ²	600
8.	Использование мелкозернистого асфальта толщ. 5 см.	м ²	500
9.	Использование песчаного асфальта толщ. 5 см.	м ²	500

<http://www.asfaltstroy.com/groundworks.htm>

Пирс, причал, понтонный мост



8 000 руб метр кв.

Сваор, ООО, Омск, RU

Стафеев Андрей Геннадьевич, менеджер
на Флагма с 12 ноября 2016
Тел: +7 (900) 673-74-04, +7 (913) 650-49-44

Найти в Омске
Понтонный мост
Причал

Найти в России
Понтонный мост
Причал

Реклама



<https://omsk.flagma.ru/pirs-prichal-pontonny-most-o3590891.html>

Изготовление и монтаж

Не защищено sipolex.ru/store/livnevye-ochistnye-sooruzheniya-los-dlya-azs-garazhey-avtos/

Контактные данные
(343) 207-60-01
эл.почта: 2009515@mail.ru
г.Екатеринбург

О компании Новости Услуги Каталог НАПИСАТЬ НАМ Полимерные идеи Мусоропровод Бельепопровод Контакты

Корзина

Ваша корзина:
Ваша корзина пуста

Товары

Ливневые очистные сооружения (ЛОС) для АЗС, гаражей, автостоянок, промышленных территорий

Автономная канализация - станция очистки ливневых и талых сточных вод.

Ливневка - для АЗС, гаражей, автостоянок, промышленных территорий

Авторизация

Логин:

Пароль:

Войти

Регистрация Забыли пароль?

Услуги

Цены на автономной канализации для ливневых и талых стоков (ЛОС)

Наименование	Размеры, мм.			Полный объем, м3.	Произ-ть, л/с.	Площадь водосбора, га	Стоимость, руб.
	Высота.	Ширина	Длина.				
ЛОС 1	1800	1200	2200	3	1	0,13	221000
ЛОС 2	1800	2200	2200	6	2	0,25	240000
ЛОС 3	1800	2200	3300	8	3	0,3	308000
ЛОС 4	1800	2200	4200	12	4	0,4	370000
ЛОС 8	2300	2200	6200	24	8	0,8	610000

Монтаж септиков, канализации:
для входа в раздел - нажмите фото



<http://sipolex.ru/store/livnevye-ochistnye-sooruzheniya-los-dlya-azs-garazhey-avtos/>

Стальные горизонтальные x

pt-sb.ru/rezervuary-rgs

POLYTECH SNAB

+7(916)237-76-34
+7(916)618-82-01
info@pt-sb.ru

Главная АЗС Комплектующие Битумное оборудование Резервуары Контакты

Резервуары

Стальные резервуары РГС для нефтепродуктов

Цены на резервуары для АЗС

Одностенные резервуары для топлива	Цена
Емкость 5 м.куб., горизонтальный, 4мм (1800) 1,3 т	115 000 руб.
Емкость 5 м.куб., горизонтальный, 6мм (1800)	131 000 руб.

ПСА(пост самообслуживания автомобилей)

поиск по сайту

Новости

<http://pt-sb.ru/rezervuary-rgs>

Забор из сетки-рабицы x

1-zabor.ru/zabor-iz-setki-rabicy/

ВЫСОТА	СТОИМОСТЬ В РУБЛЯХ ЗА 1 ПОГОННЫЙ МЕТР ЗАБОРА
1,5 М	320
1,8 М	370
2 М	390
ПРОТЯЖКА АРМАТУРОЙ В ОДИН РЯД	50

Стоимость секционных заборов из сетки-рабицы

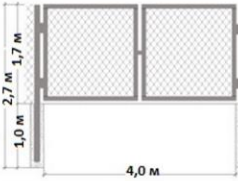
ВЫСОТА	СТОИМОСТЬ В РУБЛЯХ ЗА 1 ПОГОННЫЙ МЕТР ЗАБОРА
1,5 М	750
1,8 М	850
2 М	950

<http://1-zabor.ru/zabor-iz-setki-rabicy/>

Стоимость установки забор x

nashzabor.ru/price-list.html#top4

Высота ворот - 1,7 м
Ширина - 4,0 м
Каркас ворот из профильной трубы 40*20 мм, заполнение - сетка рабица ячейка 55*55, диаметр проволоки 1,8 мм.
Длина столба 2,7 м, углубление не менее 1,0 м



Длина забора	Столбы не окрашены	Столбы окрашены грунтом ГФ-021
от 51 м.п	4298 руб.	4658 руб.

ать вопрос >

<http://nashzabor.ru/price-list.html#top4>

Берегоукрепление геом. x

kazan.pulscen.ru/products/beregoukrepleniye_geomatom_75352121

ПУЛЬС ЦЕН

Берегоукрепление геоматом

Найти

в Казани

Благоустройство, ландшафтные работы 208

Благоустройство территории 132

Берегоукрепление 6

Строительство детских площадок 45

Мощение дорожек 12

Установка бордюра 11

Устройство дренажа 10

Укладка газона 7

Монтаж ограждений 4

Устройство подпорных стенок 3

Устройство отмостки 2

Строительство водоемов 1

Ландшафтный дизайн 48

Озеленение 28

Берегоукрепление геоматом в Казани

В наличии, Опт / Розница | Товар на сайте компании

от 180 руб./кв.м

Отправить заказ

В корзину

Сравнить

Н S S
G E O

Поставщик:

Статус размещения:

Телефоны для связи:

Казань
+7 (843) 212-15-67
+7 (937) 615-24-12

Все контакты компании

Новый

+7 (843) 212-15-67

Не смогли дозвониться? [Перезвоните мне](#)

http://kazan.pulscen.ru/products/beregoukrepleniye_geomatom_75352121

Таблица 7.2. Расчет стоимости замещения зданий и сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Источник ценовой информации	Стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта как нового, руб.
1	КПП	http://www.modul.org/modulnye-zdaniya/ceny/	432 000
2	Санбыткорпус	https://kazan.tiu.ru/c2922083-zavod-blochno-modulnyh.html	1 980 000
3	РВС № 1 на 400 куб.м	см отдельный расчет	1 049 000
4	РВС № 2 на 400 куб.м	см отдельный расчет	1 049 000
5	РВС № 3 на 1000 куб.м	см отдельный расчет	2 622 000
6	РВС № 4 на 1000 куб.м	см отдельный расчет	2 622 000
7	РВС № 5 на 2000 куб.м	см отдельный расчет	5 244 000
8	РГС № 6 на 50 куб.м	https://rodisgroup.ru/wp-content/uploads/2014/09/PRAYS-LIST-RODIS-rezervuaryi-dlya-nefteproduktov.pdf	363 984
9	РГС № 7 на 50 куб.м	https://rodisgroup.ru/wp-content/uploads/2014/09/PRAYS-LIST-RODIS-rezervuaryi-dlya-nefteproduktov.pdf	363 984
10	Емкость запаса воды на 300 куб.м	см отдельный расчет	787 000
11	Насосная	http://www.modul.org/modulnye-zdaniya/ceny/	1 620 000
12	Железнодорожная эстакада	http://vdanspb.ru/market/oborudovanie-sliva-naliva-nefteproduktov-v-zhelezno-dorozhnye-cisterny/zd-estakada/ http://energo-arsenal.spb.ru/2008-10-21-05-15-51/114-	990 000
13	Железнодорожный путь	http://www.vsp74.ru/calc.html https://xn--d1abbab2adzbibjkw2d.xn--p1ai/stoimost-stroitelstva-1km-zd-puti	5 656 000
14	Навес для нефтепродуктов	https://nizhniynovgorod.flagma.ru/navesy-profnastila-o3377293.html	312 000
15	Устройство верхнего налива	https://aztgrup.ru/product/ustroystvo-verkhnego-naliva-unzh6-100as-0701-ustanovka-naliva-zhd-tsistern/	200 600
16	Стояк для верхнего налива	https://aztgrup.ru/product/ustroystvo-verkhnego-naliva-unzh6-100as-01-ustanovka-naliva-zhd-tsistern/	182 900
17	Автомобильное сливное устройство	https://aztgrup.ru/product/ustroystvo-nizhnego-sliva-usn-175g-04-ustanovka-s-gidromonitorom/	200 600
18	Подъездная дорога	http://www.asfaltstroy.com/groundworks.htm	1 450 000
19	Причал	https://omsk.flagma.ru/pirs-prichal-pontonny-most-o3590891.html	5 280 000
20	Ливнесток	http://sipolex.ru/store/82378/	370 000
21	Металлическая емкость	http://pt-sb.ru/rezervuaryi-rqs	115 000
22	Металлическая емкость	http://pt-sb.ru/rezervuaryi-rqs	115 000
23	Ограждение	http://1-zabor.ru/zabor-iz-setki-rabicy/	351 500
24	Ворота	https://kazan.capmex.ru/kupit-vorota-sektsionnye-promyshlennye	31 200
25	Берегоукрепление	http://kazan.pulscen.ru/products/beregoukrepleniye-geomatom-75352121	18 000
ИТОГО:			33 405 768

7.1.3 Определение физического износа улучшений

Износ представляет собой уменьшение с течением времени стоимости объекта под действием различных факторов. Существует три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Физический износ здания (элемента) – величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания (элемента) на определенный момент времени. Он выражается в снижении несущих способностей конструкций, старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности, срока службы и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ на дату оценки может выражаться соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости (стоимости замещения). Кроме того, физический износ для целей оценки, определяемый как потеря стоимости объекта, может выражаться также через снижение срока службы конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом. При этом может отсутствовать необходимость в проведении каких-либо ремонтных мероприятий. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым.

Исправимый физический износ. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неисправимый физический износ. Считается, что износ относится к неисправимому, если затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ определяется экспертным методом, который является наиболее точным и предусматривает следующую последовательность действий:

- визуальный осмотр и инструментально-натурное обследование отдельных конструктивных элементов и инженерных сетей оцениваемого здания;
- выявление признаков физического износа и установление их количественных характеристик на основе инструментально-натурного обследования, т.е. установление числа поврежденных участков, определение размеров повреждения (площади, длины, глубины и т.п.);
- сравнение выявленных показателей поврежденных участков с их количественными значениями, приведенных в ведомственных нормативных материалах.

Например, для оценки физического износа могут использоваться «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН53-86 (р), Госгражданстрой, 1988 г., "Методика определения физического износа гражданских зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Для оценки физического износа производственных зданий следует учитывать требования к проведению оценки безопасности эксплуатации производственных зданий и сооружений соответствующих надзорных органов, например требования Госгортехнадзора России, а также соответствующих отраслевых нормативных документов. При этом осуществляется оценка условий эксплуатации конструкций объекта: наличие температурных воздействий, динамических ударных нагрузок, соблюдение условий обеспечения пространственной жесткости и устойчивости каркаса, оценка состояния грунтов основания. Оценка технического состояния конструктивных элементов здания по результатам проведенного обследования осуществляется с учетом произошедших изменений в нормативных документах с анализом соответствия фактического состояния объекта требованиям современной нормативной базы.

В нашем случае размер физического износа определялся методом экспертизы состояния. Считаем, что такой укрупненный подход вполне оправдан, т.к. объект оценки подлежит продаже единым имущественным комплексом – т.е. как нефтебаза.

Оценщиком было учтено также следующее.

Нормативный срок эксплуатации стальных вертикальных резервуаров по разным источникам колеблется от 20 до 30 лет.

<http://reservoir.ru/rezervuaryi-vertikalnyie-stalynyie-rvs/>

<https://sarrz.ru/produkcija/rezervuaryi-vertikalnye-rvs/rvs-2000-m3.html>

Срок эксплуатации резервуаров зависит от технических показателей, заложенных при проектировании и изготовлении.

В нашем случае нормативный срок эксплуатации резервуаров превышен, а потому емкости постоянно подлежат освидетельствованию с целью выявления пригодности и промышленной безопасности.

7.1.4 Расчет стоимости зданий и сооружений по затратному подходу

Таблица 7.3. Расчет стоимости зданий и сооружений по затратному подходу

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта как нового, руб.	Физический износ	Стоимость по затратному подходу (округленно), руб.
1	КПП	432 000	60%	173 000
2	Санбыткорпус	1 980 000	60%	792 000
3	РВС № 1 на 400 куб.м	1 049 000	75%	262 000
4	РВС № 2 на 400 куб.м	1 049 000	75%	262 000
5	РВС № 3 на 1000 куб.м	2 622 000	75%	656 000
6	РВС № 4 на 1000 куб.м	2 622 000	75%	656 000
7	РВС № 5 на 2000 куб.м	5 244 000	75%	1 311 000
8	РГС № 6 на 50 куб.м	363 984	75%	91 000
9	РГС № 7 на 50 куб.м	363 984	75%	91 000
10	Емкость запаса воды на 300 куб.м	787 000	75%	197 000
11	Насосная	1 620 000	60%	648 000
12	Железнодорожная эстакада	990 000	60%	396 000
13	Железнодорожный путь	5 656 000	80%	1 131 000
14	Навес для нефтепродуктов	312 000	60%	125 000
15	Устройство верхнего налива	200 600	75%	50 000
16	Стойак для верхнего налива	182 900	75%	46 000
17	Автомобильное сливное устройство	200 600	75%	50 000
18	Подъездная дорога	1 450 000	90%	145 000
19	Причал	5 280 000	75%	1 320 000
20	Ливнесток	370 000	75%	93 000
21	Металлическая емкость	115 000	75%	29 000
22	Металлическая емкость	115 000	75%	29 000
23	Ограждение	351 500	75%	88 000
24	Ворота	31 200	75%	8 000
25	Берегоукрепление	18 000	75%	5 000
ИТОГО:		33 405 768		8 654 000

7.2 Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и выбор сделок с земельными участками, сопоставимыми с оцениваемым земельным участком;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого земельного участка с объектами-аналогами;
- 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.).

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых земельных участков. Поправка на уторгование определялась на основе опыта Оценщика, консультаций с ведущими риэлтерскими фирмами, а также непосредственно при деловых переговорах с агентами, представляющими объекты-аналоги. Полученные величины индивидуальны для каждого аналога.

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых земельных участков. Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016 г., Том 3, стр. 292). Скидка на торг принята в размере 18,6%, т.е. на уровне среднего значения из интервала.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости. Применяется для того, чтобы сравнивать объект оценки с объектами-аналогами по размеру. *Единица измерения – это количественная характеристика.*

В соответствии с действующим законодательством земельный участок – это часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В данном отчете согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м общей площади участка. Все предложения коммерческих объектов характеризуются ценой, его площадью и соответственно ценой 1 кв.м. объекта. Данным показателем (стоимость 1 кв.м) оперируют в работе все агентства недвижимости, а также сами продавцы недвижимости.

Поэтому единственно возможная единица сравнения – стоимость 1 кв.м.

Определение элементов сравнения

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продаж сопоставимых объектов недвижимости.

Элементы сравнения – это качественные характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. Из рассмотрения могут быть исключены те элементы сравнения, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Для определения рыночной стоимости земельного участка воспользуемся корректировками. В качестве критериев сравнения оцениваемого земельного участка и аналогов выделим следующие параметры:

1. Состав передаваемых прав на земельный участок (право собственности, право аренды, совокупность имущественных прав).
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Дата продажи.
5. Местоположение земельного участка.
6. Масштаб участка.
7. Наличие (отсутствие) коммуникаций.
8. Физические характеристики участка (конфигурация участка, рельеф и др.).
9. Единицы сравнения (площадь земельного участка).

Из полученной в результате исследования рынка информации о сделках было отобрано несколько аналогов.

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Каталог новостроек](#)
[Еще ▾](#)
[Дать объявление](#)
[★ Войти ▾](#)

Домофонд > Продажа участков > Татарстан > Казань > Номер в каталоге: 1964548870

5 500 000 □

В ипотеку за 47 417 РУБ./мес.

%

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 50 соток

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Пестрецы с., Казань, Татарстан

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

1 из 2

🔍

Связаться с владельцем

+79587065445

000 АН «Империя»

Размещает объявления: 7 лет 6 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 404](#)
[Открыть другие объекты в аренду: 21](#)

Всего за 3 месяца: 425

+79587065445

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

vk

o

f

tw

G

Земли промназначения, 50 соток

Арт. 22367981 Земля промышленного назначения у трассы М-7. Практически под любые цели бизнеса. В цену входят межевание, асфальтовые дороги, проведение электричества и газа. Общая площадь участка 144 Га. Место отличное: рядом с въездом в Казань через Мамадышский тракт. Транспортная развязка до и после участка. Грамотно организованные съезды и выезды на участок с трассы М7. Участок разработан. К объекту идёт асфальтовая дорога. Есть участки разной площади в этом же месте, готовы размежевать.

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

🔔 Получать похожие

🗨 Пожаловаться

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1964548870>

ООО «Аудит Советник»

2019 г.

стр. 58

130 000 000 ☐**Земли промназначения, 1340 соток**

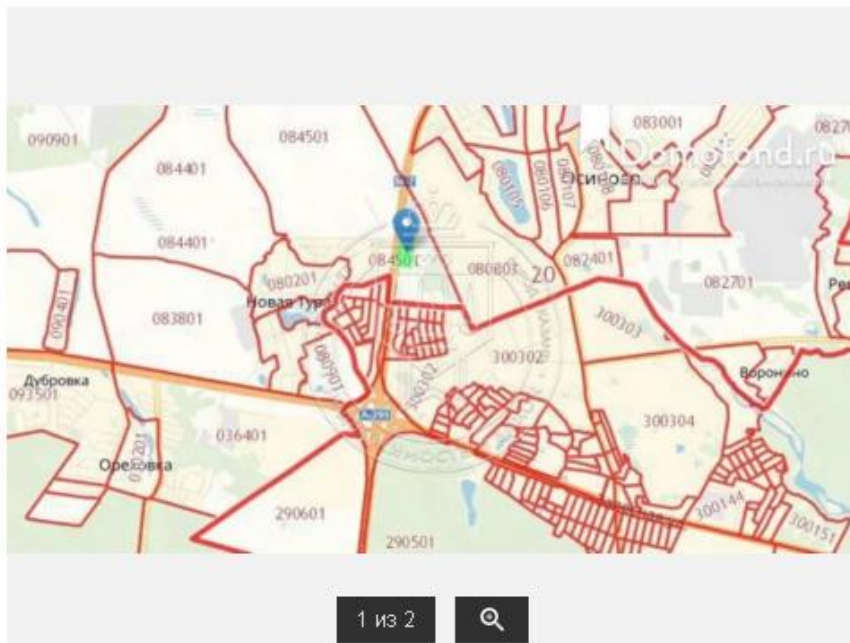
В ипотеку за 1 120 765 РУБ./мес.

Россия, Татарстан, Казань г, Залесный, Казань, Татарстан

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

% Выбрать ипотечную программу

**Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"**

Размещает объявления: 6 лет 1 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1234

Открыть другие объекты в аренду: 140

Всего за 3 месяца: 1374

+78432085971

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

+78432085971

Земли промназначения, 1340 соток

Компания "Недвижимость и Закон" предлагает к покупке участок коммерческого назначения, расположенные на первой линии трассы М-7 в районе населенного пункта Залесный. Общая площадь участка составляет 13,4 Га. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики. Разрешенное использование: земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны, безопасности; земли иного специального назначения; в целях размещения объектов дорожного сервиса. Участок представляют интерес для строительства АЗС, объектов придорожного сервиса, гостиницы, кафе, СТО грузового и легкового автотранспорта, объектов оптовой и розничной торговли, производственных объектов, для организации базы по реализации строительных материалов. Участок имеют выгодное месторасположение прямо на выезде из города Казань. Коммуникации расположены на участке или в непосредственной близости. Объект №545647. Номер объекта: #2/545647/133

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zelenodolsk-173102446>

46 000 000 □

В ипотеку за 396 578 РУБ./мес.

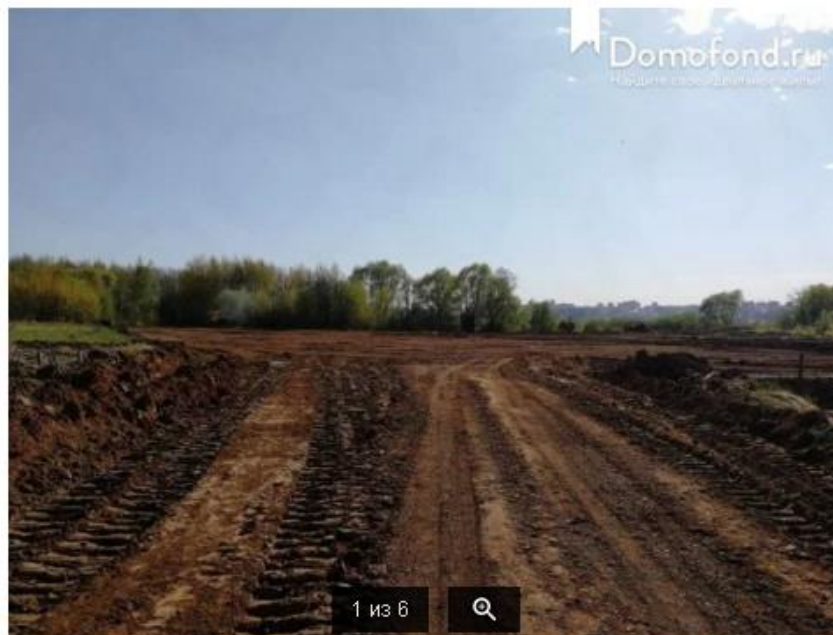
% Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 450 соток

Республика Татарстан, Казань, жилой массив Самосырово, улица Мира, 122, Советский, Казань, Татарстан

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



1 из 6



Связаться с владельцем

+79625493549

УК «Дженсен групп»

Размещает объявления: 2 года 10 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 8

Всего за 3 месяца: 8

+79625493549

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



Земли промназначения, 450 соток

Участок производственного назначения. Возможно строительство складской/промышленной/офисной недвижимости, объектов сервиса (автомойка, автосервис, ремонтные мастерские и пр.). Общая площадь участка 4,5Га. Электричество на участке (техническая возможность позволяет получить высокие мощности), газ рядом (300м). Подъезд с Мамадышского тракта через Самосырово или через ЖК Весна. Кадастровые номера 16:16:120207:59, 16:16:120207:60. Разрешенное использование участка поменяем в течении 10 дней перед выходом на сделку. Рассмотрим варианты обмена на недвижимость/землю

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-195587971>

20 000 000 □

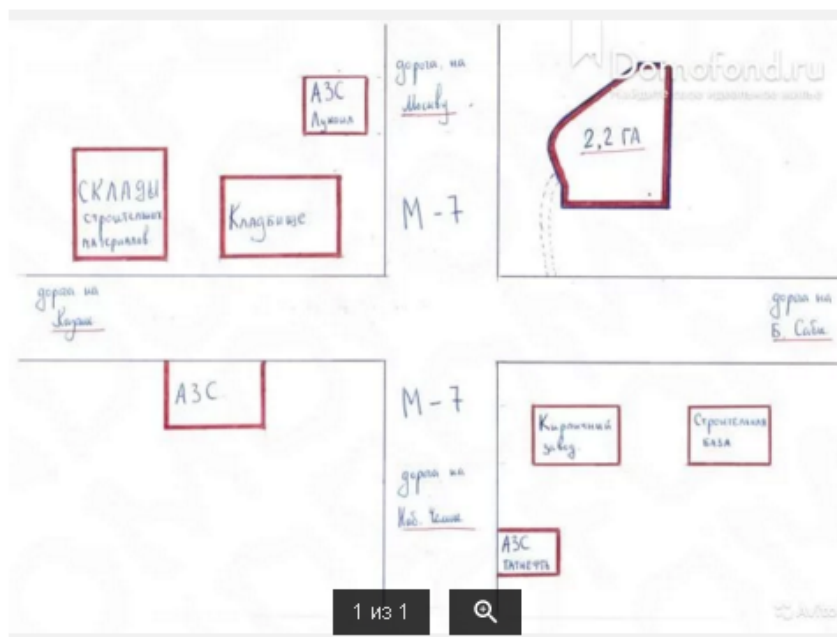
В ипотеку за 172 425 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 220 сотокРеспублика Татарстан, Пестречинский район,
Кошакновское сельское поселение, Казань, Татарстан

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

+79178707770

Пользователь

Размещает объявления: 4 года 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 10

Всего за 3 месяца: 10

+79178707770

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

**Земли промназначения, 220 соток**

Продаётся участок 2.2 Га.

в Республике Татарстан,

на въезде в г. Казань,

недалеко от Кошакновского кирпичного завода

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

ВРИ по документу - Для строительства производственных, административных зданий, строений и сооружений, промышленности и торговли

Расстояние до черты города 2км.

Участок в собственности, дорога к участку узаконенная.

на участке присутствует небольшой овраг и небольшой бетонный подвал.

если не дозвонились - пишите на WhatsApp

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1734476256>

На основе информации о подобранных объектах-аналогах при сравнении по выделенным параметрам произведем расчет стоимости земельного участка, занятого оцениваемым объектом (таблица 7.1.1).

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

1. Корректировка на состав передаваемых прав. В качестве объектов-аналогов были подобраны к продаже земельные участки, находящиеся на праве собственности. Оцениваемый участок также находится на праве собственности, поэтому по данному фактору введение корректировок не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки.

3. Корректировка на условия продажи. Условия продажи во всех случаях были типичными, рыночными.

4. Корректировка на дату продажи. Рассчитывается по фактическим данным об изменении уровня цен на аналогичную недвижимость в конкретном регионе.

5. Корректировка на местоположение. Сопоставимые земельные участки могут находиться в разных районах, различающихся по уровню цен, и иметь отличное друг от друга окружение, влияющее на уровень конкуренции и экономическую привлекательность.

Оцениваемый участок имеет производственно-складское назначение. Цены на земельные участки производственно-складского назначения по территориальному признаку носят более или менее однородный характер в отличие от цен на другие типы недвижимости (например, участки торгового назначения). Для организации многих видов производств более важна экономия на накладных расходах, нежели близость к городу и стабильным покупательским потокам. Многие предприниматели предпочитают открывать производство в периферийных районах. Такое положение в значительной степени сужает разрыв цен на производственно-складские участки в разных частях региона.

Местоположение производственно-складских участков рассматривается с точки зрения транспортной доступности и удобства подъезда для большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта, близости транспортных узлов, наличия развитой инженерной сети в районе. Причем, чем крупнее объект производственно-складского назначения, тем менее выражены различия по ценам в зависимости от местоположения. В нашем случае оцениваемый участок и размещающийся на нем объект вполне можно отнести к относительно средним производственным объектам.

Считаем, что в нашем случае введение корректировки по данному фактору, если исходить из текущего использования объекта оценки как наиболее эффективного, не требуется.

6. Корректировка на масштаб объекта. В оценочной практике к одному из ценообразующих факторов зачастую относят «размер или масштаб объекта оценки», исходя из постулата, что площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

Такая характеристика как «масштаб» влияет на цену в тех случаях, когда значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно изменяется по сравнению со спросом на аналоги. Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта.

Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слабого развитого ранка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3 «Земельные участки» (научное руководство издания, общее

редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016 г., стр. 178).

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $2.4327 * S^{-0.097}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(2.4327 * S_{\text{оо}}^{-0.097}) / (2.4327 * S_{\text{оа}}^{-0.097}) - 1$, где $S_{\text{оо}}$ и $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.

7. Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций. Сопоставляемые земельные участки – аналоги имеют доступ преимущественно к электроснабжению, водоснабжению и водоотведению. Имеется доступ к центральному отоплению, но от него ввиду высоких тарифов отказались. Рассматриваемые земельные участки также имеют доступ к данным видам коммуникаций. Введение корректировок по данному фактору не требуется.

8. Корректировка на физические характеристики участка. Сопоставимые земельные участки имеют приближенно одинаковую прямоугольную форму и относительно ровный рельеф,

Следует отметить, что получаемые в результате арифметических расчетов значения отображаются как целые числа по правилам округления. Однако в реальности расчет производится с применением компьютерной техники в электронных таблицах Excel без округления промежуточных значений.

Рыночная стоимость рассчитывается путем умножения среднего значения удельных показателей по аналогам на площадь объекта оценки, табл. 7.4.

**Таблица 7.4 Расчет стоимости земельного участка на основе внесения
метода количественных корректировок**

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		Республика Татарстан, п.г.т. Васильево, ул. Ленина Участок под производство	Республика Татарстан, Пестречинский район, с. Пестрецы Участок		Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул. Королева, 26 Участок		Республика Татарстан, пос. Самосырово, ул. Мира, 122 Участок		Республика Татарстан, Пестречинский район, с.п.Кошачовское Участок	
			Источник информации:							
			см скриншот		см скриншот		см скриншот		см скриншот	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Цена аналога	руб.	–	5 500 000		19 000 000		46 000 000		20 000 000	
Общая площадь	кв.м	19 640	5 000		13 900		45 000		22 000	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 100		1 367		1 022		909	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-18,6%	-205	-18,6%	-254	-18,6%	-190	-18,6%	-169
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	895		1 113		832		740	
Корректировка №2										
Расположение	–	промзона	сопоставимо		сопоставимо		сопоставимо		сопоставимо	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	895		1 113		832		740	
Корректировка №3										
Наличие коммуникаций	–	Свет, вода, канализация	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	895		1 113		832		740	
Корректировка №4										
Коэффициент масштаба	–	0,933	1,065		0,964		0,860		0,922	
Корректировка	–	–	-12,4%	-111	-3,3%	-37	8,4%	70	1,1%	8
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	784		1 076		902		748	
Стоимость по методу сравнения продаж (округленно)	руб.	–	17 234 000							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	877							

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1964548870>
<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zelenodolsk-173102446>
<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-195587971>
<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1734476256>

7.3 Определение стоимости доходным подходом

7.3.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. Согласно, данному подходу стоимость объекта оценки определяется его потенциальной способностью приносить доход.

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

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

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с требованиями инвестора. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Определение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено применением метода капитализации дохода и метода дисконтирования денежных потоков.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие: только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат инвестиций и т. д.; учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных.

Недостатки доходных методов состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий, в особенности на долгосрочную перспективу.

В соответствии с международными стандартами оценки (ч. 2, доп. 1, п. 8 «Доходная недвижимость и механизм инвестиций»), для применения доходного подхода в первую очередь необходимо определить потенциальную способность недвижимости приносить доход. Определяющим фактором являются **мотивы приобретения объекта** и вытекающий из них текущий способ его использования.

Мотивы, по которым приобретается недвижимость как таковая, включают:

- использование для удовлетворения физиологических запросов (например, в качестве жилья) и некоторых других потребностей;
- использование для удовлетворения психологических запросов (например, из соображений престижа);
- использование для удовлетворения хозяйственных и производственных нужд;
- средство страхования сбережений от обесценения (в условиях инфляции);
- получение дохода.

В соответствии с международными стандартами оценки (пункт 5.12.2 МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества») **доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются, исходя из их способности приносить доходы.**

Доход, который способен принести объект недвижимости, определяется тем, насколько высоко рынок оценивает присущие объекту свойства (месторасположение, размер и форма земельного участка, характеристика улучшений на участке).

Доход, используемый при расчете, должен относиться непосредственно к самому объекту недвижимости, т.е. генерироваться именно им, а не прочими активами бизнеса.

Для расчета стоимости объекта доходным подходом, как правило, используется метод дисконтирования денежных потоков либо метод капитализации дохода.

Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) подразумевает: составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного периода владения; оценку будущей (реверсивной) стоимости в конце периода владения; выбор соответствующей ставки дисконта; пересчет потока периодических доходов и реверсивной стоимости в текущую стоимость с использованием процесса дисконтирования по ставке дисконта.

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые оцениваемый объект недвижимости сгенерирует в процессе своей оставшейся экономической жизни, в стоимость.

Возможны следующие источники получения дохода от объекта недвижимости:

- аренда объекта в целом (здания, земельного участка);
- аренда части объекта (отдельных помещений);
- эксплуатация объекта недвижимости по прямому назначению;
- продажа объекта по частям.

При использовании того или иного вида дохода для оценки необходимо, чтобы источник дохода был непосредственно и неразрывно связан с оцениваемым объектом. Доход, генерируемый некоторым бизнесом, размещенным на объекте недвижимости, включает в себя доход, генерируемый собственно объектом недвижимости и активами, присущими бизнесу. В соответствии с теорией оценки в случае использования в качестве основы оценки объекта недвижимости дохода, генерируемого бизнесом, необходимо надлежащим образом выделить в общем доходе от бизнеса доход, приходящийся на недвижимость.

Рыночную стоимость объекта недвижимости по методу дисконтирования денежных потоков можно представить в виде формулы:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}, \text{ где}$$

- PV – стоимость объекта, рассчитанная методом дисконтированных денежных потоков;
- CF_i – денежный поток в i -ый год прогнозного периода;
- n – число лет прогнозного периода (предполагаемого периода владения);
- r – ставка дисконта;
- V – стоимость перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода (стоимость реверсии).

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Ставка капитализации по своему экономическому содержанию соответствует ставке дисконта, а метод капитализации является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков и выводится из модели Гордона.

Метод капитализации доходов применяется, если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для расчета денежного потока по состоянию на дату оценки необходимо определить потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход и чистый доход. На основе последней величины определяется чистая арендная ставка по помещениям объекта оценки, т.е. арендная ставка без учета налогов и коммунально-эксплуатационных затрат по содержанию помещений.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект оценки или, иными словами, валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы. При расчете потенциального валового дохода, как правило, используются ставки аренды, определяемые по данным договоров на аренду помещений объекта оценки либо помещений объектов-аналогов. В любом случае принятые арендные ставки должны соответствовать рыночным ставкам арендной платы.

Рыночная ставка арендной платы – наиболее вероятная ставка арендной платы, по которой объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов. Недоиспользование объекта оценки может быть связано с хронической незанятостью площадей и/или промежутками времени между сменой арендаторов на сдаваемых площадях.

Чистый операционный доход – это действительный валовой доход от объекта оценки за вычетом операционных расходов, т.е. расходов для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Чистый же доход определяется также за вычетом расходов по налоговым платежам.

7.3.2 Обоснование отказа от применения доходного подхода

В соответствии с международными стандартами оценки (пункт 5.12.2 МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества») *доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются, исходя из их способности приносить доходы.*

В нашем случае нефтебаза не совсем отвечает данному критерию. Связано это с тем, что в существующем виде на дату оценки оцениваемая нефтебаза не отвечает критериям промышленной безопасности.

Приволжское управление Ростехнадзора 17.07.2017 вынесла предписание законному собственнику оцениваемой нефтебазы принять меры по устранению выявленных нарушений. Предписание вынесено по 40 пунктам. Для их устранения требуются серьезные инвестиции в оцениваемую нефтебазу, которые подлежат отдельной денежной оценке.

Кроме того, срок эксплуатации резервуарного парка и отдельных позиций оборудования значительно превысил нормативный. При таких обстоятельствах прогнозировать получаемый доход и его стабильность крайне затруднительно.

7.4 Согласование (обоснованное обобщение) результатов по подходам к оценке

Согласование – получение итоговой величины стоимости объекта оценки как обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

В соответствии с п.28 Федерального стандарта оценки №7 в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, *объяснить расхождение промежуточных результатов* и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемой недвижимости и т.п.; точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации. На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением различных подходов.

Оцениваемый актив – это нефтебаза. Затратный подход был использован в отношении зданий и сооружений, а сравнительный подход – в отношении земельных участков. Стоимость последних распределяется пропорционально площади. Соответственно, рыночная стоимость нефтебазы в целом должна быть определена путем суммирования стоимостей ее элементов.

Таблица 7.5 Расчет итоговой стоимости

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Контрольно-пропускной пункт, кадастровый № 16:20:010121:1473, площадь объекта: 24 кв.м.	173 000
2	Санбыткорпус	792 000
3	Сложный объект недвижимого имущества ЗАО "Васильевская нефтебаза", кадастровый № 16:20:010121:1472	3 329 000
	РВС № 1 на 400 куб.м	262 000
	РВС № 2 на 400 куб.м	262 000
	РВС № 3 на 1000 куб.м	656 000
	РВС № 4 на 1000 куб.м	656 000
	РВС № 5 на 2000 куб.м	1 311 000
	РГС № 6 на 50 куб.м	91 000
	РГС № 7 на 50 куб.м	91 000
4	Емкость запаса воды, кадастровый № 16:20:010121:1552	197 000
5	Насосная	648 000
6	Железнодорожная эстакада	396 000
7	Железнодорожный путь, кадастровый № 16:20:000000:2846	1 131 000
8	Навес для нефтепродуктов	125 000
9	Устройство верхнего налива	50 000
10	Стояк для верхнего налива	46 000
11	Автомобильное сливное устройство	50 000
12	Подъездная дорога	145 000
13	Причал	1 320 000
14	Ливнесток	93 000
15	Металлическая емкость	29 000
16	Металлическая емкость	29 000
17	Ограждение	88 000
18	Ворота	8 000
19	Берегоукрепление	5 000
20	Земельный участок, кадастровый № 16:20:010121:105	11 092 000
21	Земельный участок, кадастровый № 16:20:010121:120	702 000
22	Земельный участок, кадастровый № 16:20:010121:121	2 632 000
23	Земельный участок, кадастровый № 16:20:010121:119	2 808 000
ИТОГО:		25 888 000

***Рыночная стоимость оцениваемого комплекса нефтебазы
округленно составляет:***

***25 888 000 (Двадцать пять миллионов восемьсот
восемьдесят восемь тысяч) рублей.***

8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

8.1 Источники информации об объекте оценки

Оценщик при проведении оценки использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 22.12.2016;
2. Паспорт нефтебазы, составленный инженером-механиком Ильиным А.В., утвержден генеральным директором ЗАО «Васильевская Нефтебаза» 13.01.2009;
3. Технические паспорта на резервуары по состоянию на 2003 г.;
4. Заключение экспертизы промышленной безопасности на резервуары на 2014 г.;
5. Предписание Приволжского управления Ростехнадзора от 17.07.2017;
6. Инвентаризационные описи конкурсного управляющего.

8.2 Используемая информация

Объект оценки осмотрен оценщиком лично. При проведении оценки оценщик использовал полученные от заказчика технические параметры и характеристики оцениваемого имущества. В случае отсутствия таковых производились собственные замеры, но с точностью достаточной для целей настоящего отчета.

Анализ рынка был проведен преимущественно на основе открытых источников в сети Интернет. Информация по объектам-аналогам, использованным при проведении оценки, соответствующие ссылки на адреса страниц и копии распечаток (так называемые скриншоты, т.е. снимки экранов) приведены в разделах отчета, в которых непосредственно применялись.

Иные использованные информационно-аналитические материалы, нормативная и методическая литература представлены в расчетных таблицах и тексте отчета также в тех его частях, где непосредственно применяются. Из наиболее важных следует указать «Справочник оценщика недвижимости» 2014-2018 г.г., Нижний Новгород, Лейфер, все изданные тома.

9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

В рамках настоящей оценки под допущениями понимается то, что изначально принимается за истину и не требует проверки. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Ограничительные условия – это пределы применения полученного результата. Принятые допущения непосредственно влияют на ограничения, поэтому данные формулировки приводятся в комплексе.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями (принятые допущения при оценке объекта, ограничения и пределы применения полученного результата, общие условия о применении полученного результата):

1. Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных

заказчиком. Проверка правового положения объекта не проводилась. При оценке оценщики исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).

2. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

3. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5. При проведении оценки оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком. В случае отсутствия таковых производились собственные замеры, но с точностью достаточной для целей настоящего отчета.

8. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

11. Относительно косвенных налогов (НДС и т.п.). Поскольку, «Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов» (Стандарт № 1 «Международных стандартов оценки» п.п. 3.3), оценщик не обязан выделять налог на добавленную стоимость (или какие-либо другие налоги и начисления) в определенной стоимости объекта оценки. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества (окончательной ценой сделки), то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

10. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки:

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;

- ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298;
- ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299;
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

При оценке земельных участков, которые занимают объекты недвижимости из состава объекта оценки, были использованы:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 №568-р;
- Методические рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 №1102-р.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, осуществивший оценку в рамках настоящего отчета, идентичны федеральным стандартам оценки.

11. Декларация качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
3. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
4. Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.
5. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.