

ИП Петрошицкий П.В.

№ 0912242 от 16.12.2024 г.

ОТЧЁТ

о независимой оценке

«Определение стоимости объектов недвижимости, расположенных по
адресу: г. Гомель, ул. Дружбы, 169»

Право копирования и распространения принадлежит
ИП Петрошицкий П.В.

Минск 2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	3
2. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	5
3. АНАЛИЗ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ	7
4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ	8
5. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОМЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ.....	9
6. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
8. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДЫ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА ОЦЕНКИ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ.....	15
8.1. Общие положения	15
8.2. Методы оценки	15
8.3. Выбор методов оценки	16
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ МЕТОДОМ.....	18
9.1. Общие положения	18
9.2. Определение рыночной стоимости земельного участка	18
9.3. Определение первоначальной стоимости объектов оценки	22
9.3. Определение стоимости замещения объектов оценки	23
9.4. Расчет косвенных затрат	27
9.5. Определение прибыли предпринимателя	27
9.6. Определение накопленного износа объектов оценки	27
9.6.1. Накопленный износ. Общие положения	27
9.6.2. Физический износ	28
9.6.3. Функциональный износ	29
9.6.4. Внешний износ	29
9.6.5. Накопленный износ.....	30
9.7. Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным методом	30
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	32
11.ОБОСНОВАНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	34
12. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	35
13. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	35
14. ЛИТЕРАТУРА	35
ПРИЛОЖЕНИЕ	36
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, СОБРАННАЯ ОЦЕНЩИКОМ САМОСТОЯТЕЛЬНО И ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. АКТЫ ОСМОТРА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ АТТЕСТАТА ОЦЕНЩИКА, ПРОВОДИВШЕГО НЕЗАВИСИМУЮ ОЦЕНКУ	

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Объекты оценки	<p>Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 350/C-112842 (наименование – Автозаправочная станция, назначение – Сооружение специализированное автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства), расположенное на земельном участке по адресу: г. Гомель, ул. Дружбы, 169, в том числе:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #cccccc;">№</th><th style="background-color: #cccccc;">Наименование объектов</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>A1/к</td><td>Здание операторской АЗС</td></tr> <tr><td>А</td><td>Площадка</td></tr> <tr><td>Б</td><td>Резервуар для хранения нефтепродуктов</td></tr> <tr><td>В</td><td>Резервуар для хранения нефтепродуктов</td></tr> <tr><td>Г</td><td>Резервуар для хранения нефтепродуктов</td></tr> <tr><td>Д</td><td>Резервуар для хранения нефтепродуктов</td></tr> <tr><td>Е</td><td>Резервуар для хранения нефтепродуктов</td></tr> <tr><td>Ж</td><td>Резервуар для хранения нефтепродуктов</td></tr> <tr><td>И</td><td>Нефтепродуктопровод</td></tr> <tr><td>К-Л</td><td>Блок топливораздаточных колонок: Топливораздаточная колонка (3 ед.)</td></tr> <tr><td>М</td><td>Ливнёвая канализация</td></tr> <tr><td>Н</td><td>Ёмкость для сбора ливнёвых стоков</td></tr> <tr><td>П</td><td>Освещение</td></tr> <tr><td>Р</td><td>Подпорная стена</td></tr> <tr><td>С</td><td>Ограждение</td></tr> </tbody> </table>	№	Наименование объектов	A1/к	Здание операторской АЗС	А	Площадка	Б	Резервуар для хранения нефтепродуктов	В	Резервуар для хранения нефтепродуктов	Г	Резервуар для хранения нефтепродуктов	Д	Резервуар для хранения нефтепродуктов	Е	Резервуар для хранения нефтепродуктов	Ж	Резервуар для хранения нефтепродуктов	И	Нефтепродуктопровод	К-Л	Блок топливораздаточных колонок: Топливораздаточная колонка (3 ед.)	М	Ливнёвая канализация	Н	Ёмкость для сбора ливнёвых стоков	П	Освещение	Р	Подпорная стена	С	Ограждение
№	Наименование объектов																																
A1/к	Здание операторской АЗС																																
А	Площадка																																
Б	Резервуар для хранения нефтепродуктов																																
В	Резервуар для хранения нефтепродуктов																																
Г	Резервуар для хранения нефтепродуктов																																
Д	Резервуар для хранения нефтепродуктов																																
Е	Резервуар для хранения нефтепродуктов																																
Ж	Резервуар для хранения нефтепродуктов																																
И	Нефтепродуктопровод																																
К-Л	Блок топливораздаточных колонок: Топливораздаточная колонка (3 ед.)																																
М	Ливнёвая канализация																																
Н	Ёмкость для сбора ливнёвых стоков																																
П	Освещение																																
Р	Подпорная стена																																
С	Ограждение																																
Предмет оценки (вид определяемой стоимости)	Рыночная (в текущем использовании) и ликвидационная стоимости																																
Собственник объектов оценки	ООО «Транс Ойл Ресурс»																																
Форма собственности	Частная																																
Цель оценки	Продажа в процедуре экономической несостоятельности (банкротства)																																
Дата оценки	9.12.2024г.																																
Цены оценки	9.12.2024г.																																
Дата составления отчета	16.12.2024г.																																
Дата составления заключения	16.12.2024г.																																
Валюта оценки	Белорусский рубль																																
Курс доллара США в ценах на 9.12.2024 г., руб./\$	3,4065																																
Основание для проведения оценки	Договор № 091224 от 9 декабря 2024г.																																
Заказчик оценки	ООО «ГермесОйл»																																
Дата осмотра	9.12.2024г.																																

№	Наименование объектов	Рыноч- ная стои- мость, руб.	Ликви- дацион- ная стои- мость, руб.
A1/к	Здание операторской АЗС	127 080	62 270
А	Площадка	169 110	82 860
Б	Резервуар для хранения нефтепродуктов	22 370	10 960
В	Резервуар для хранения нефтепродуктов	22 370	10 960
Г	Резервуар для хранения нефтепродуктов	13 860	6 790
Д	Резервуар для хранения нефтепродуктов	8 600	4 210
Е	Резервуар для хранения нефтепродуктов	8 600	4 210
Ж	Резервуар для хранения нефтепродуктов	13 860	6 790
И	Нефтепродуктопровод	6 710	3 290
К- Л	Блок топливораздаточных колонок: Топ- ливораздаточная колонка (3 ед.)	16 840	8 250
М	Ливнёвая канализация	260	130
Н	Ёмкость для сбора ливнёвых стоков	1 790	880
П	Освещение	3 440	1 690
Р	Подпорная стена	3 350	1 640
С	Ограждение	2 090	1 020
	Итого по объекту с инв. № 350/C-112842	420 330	205 950

Результат независимой оценки

2. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Работы по определению стоимости объектов оценки включали следующие основные этапы: определение задания и заключение договора на оценку; анализ документации; сбор и анализ общих и специальных данных; выбор метода оценки и методов расчета стоимости; осмотр объектов оценки; определение стоимости объектов оценки выбранными методами; согласование стоимостей и определение стоимости объектов; подготовка и оформление отчета об оценке по установленной форме; составление заключения об оценке.

Определение стоимости объектов оценки проводилось в следующей последовательности:

- ☒ **Определение задания и заключение договора на оценку.**
На данном этапе было определено задание на оценку и составлен договор. Гражданско-правовой договор на проведение независимой оценки составлен в простой письменной форме в соответствии с ТКП 52.0.01-2020.
- ☒ **Анализ документации и уточнение состава объектов оценки.**
На данном этапе проведено сопоставление бухгалтерских документов на оцениваемый объект с фактическим наличием.
- ☒ **Сбор и анализ общих и специальных данных для оценки объектов оценки.**
В соответствии с ТКП 52.3.01-2020 был составлен и получен от заказчика перечень правовой, строительной, финансовой документации, а также иных сведений, имеющих значение для оценки. Полученная информация и документы анализировались на правильность и достоверность указанных в них сведений.
- ☒ **Осмотр объектов оценки.**
На данном этапе проводился осмотр объектов недвижимости с целью определения физического износа элементов и конструкций, характера фактического использования, функционального назначения, конструктивных, технических и объемно-планировочных характеристиках.
- ☒ **Определение предпосылок и ограничений.**
На данном этапе в соответствии с ТКП 52.0.01-2020 были определены предпосылки и ограничения, не противоречащие стандартам оценки, условиям договора на проведение независимой оценки, действующему законодательству и другим факторам.
- ☒ **Анализ рынка недвижимости.**
На данном этапе проведен анализ рынка данного типа недвижимости, поиск информации об объектах-аналогах, о реальных сделках с ними, рыночных ставках арендной платы, условиях реализации недвижимости и заключения договоров аренды. Изучались тенденции рынка аналогичной недвижимости: изменение уровня цен, динамика спроса и предложения. Определялось влияние различных параметров на величину стоимости оцениваемого имущества.
- ☒ **Анализ местоположения объектов оценки.**
На данном этапе проводился анализ местоположения объектов оценки. Были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов оценки и района расположения, с целью выделения объектов-аналогов, наиболее приближенных к оцениваемым объектам. Проводился анализ границ землепользования, описание окружения, типичного использования окружающей недвижимости, транспортной доступности, инфраструктуры и прочих характеристик месторасположения объектов.
- ☒ **Описание объектов оценки.**
На данном этапе проведено описание объектов оценки.
- ☒ **Выбор метода оценки и методов расчета стоимости.**
На данном этапе на основе анализа полученной информации об объектах оценки и анализе рынка аналогичной недвижимости в соответствии с требованиями ТКП 52.0.01, ТКП 52.3.01, видом определяемой стоимости, особенностями объектов оценки, условиями договора на проведение независимой оценки, а также требованиями действующего законодательства осуществлен выбор методов оценки и методов расчета стоимости.
- ☒ **Расчет стоимости выбранными методами расчета стоимости.**
На данном этапе проведен расчет стоимости объектов оценки выбранными методами расчета стоимости в соответствии с ТКП 52.3.01.
- ☒ **Обоснование итоговой величины стоимости объектов оценки.**
На данном этапе проведен анализ полученных результатов; осуществлено согласование стоимостей, полученных различными методами расчета стоимости, путем придания им весовой

- оценки исходя из достоверности, точности и полноты расчетов каждым из этих методов. В результате согласования определена рыночная стоимость объектов оценки.
- ☒ **Составление и оформление отчета об оценке.**
В соответствии с ТКП 52.0.01 и действующим законодательством составлен отчет об оценке имущества.
 - ☒ **Составление заключения об оценке.**
В соответствии с ТКП 52.0.01 составлено заключение об оценке.

3. АНАЛИЗ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

Для оказания услуг по оценке в соответствии с договором, заданием на оценку и требованиями ТКП 52.0.01-2020 и ТКП 52.3.01-2020, заказчиком оценки предоставлены по отношению к каждому объекту оценки следующие документы:

Копия Свидетельства (Удостоверения) о государственной регистрации в отношении земельного участка;

Копия Свидетельства (Удостоверения) о государственной регистрации в отношении капитального строения;

Копия Технического паспорта на нежилое здание;

Копия Договора аренды земельного участка.

Требования к перечню информации, предоставляемой заказчиком оценки, определяются составом необходимых документов и правилами их оформления. Анализ документации, имеющейся в распоряжении у оценщика, а также осмотр оцениваемого объектов показал, что нет оснований сомневаться в достоверности предоставленных документов. Планировка объектов оценки была сохранена, и оценщик не выявил противоречий между предоставленными документами и фактическим состоянием дел.

Таким образом, вышеуказанные документы позволяют сделать вывод об обоснованности и достаточности данной информации для использования в процедуре оценки и определения результата независимой оценки, а всю полученную и собранную исходную информацию, оценщик считает достаточной для оценки рыночной стоимости объектов оценки. Вышеуказанные копии документов приведены в *Приложении*.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика о величине стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном конкурентном рынке по цене, равной указанному в отчете значению.
2. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям. Оценщик не несет ответственности за последствия подобного использования отчета.
3. Отчет об оценке достоверен лишь в указанных в нем целях.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением имущественных прав. Указанные в отчете имущественные права на объекты оценки считаются достоверными.
5. Объекты оценки считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме указанных в отчете об оценке.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, состояние объектов оценки, и не несет ответственности за их наличие, а также за необходимость выявления таковых.
7. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для любой информации указывается источник.
8. Заказчик, исполнитель оценки, оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на проведение независимой оценки.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения экономических, юридических, природных условий и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов оценки.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОМЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

На портале Realt.by – недвижимость на 9 декабря 2024 года имеется 86 предложений по продаже и 78 предложений по аренде объектов производственного назначения, расположенных в Гомельской области.

Производственные здания и помещения в Гомельской области предлагается в аренду по ценам от 1 до 10 \$/м² и выше, к продаже по ценам от 25 до 500 \$/м² и выше.

Стоимость аренды и покупки зависит от местонахождения, состояния и года постройки предлагаемых аналогов. На рынке представлено достаточное количество объектов как построенных еще в советское время и находящихся в разном техническом состоянии, так и новых вновь построенных зданий. Цена предложения сильно зависит от удаленности от областных и районных центров и крупных населенных пунктов: по мере приближения к большим городам стоимость аналогов возрастает. Стоимость также и растёт по мере нахождения возле основных транспортных автомагистралей.

Рынок недвижимости в настоящее время находится в нестабильном состоянии, изменение цен имеют тенденцию к росту. Негативное давление на рынок недвижимости оказывает неблагоприятная экономическая обстановка в стране и в мире, позитивное – намечающаяся экономическая стабилизация, а также повышение доступности кредитных ресурсов. Большинство продавцов для продажи недвижимости предоставляют потенциальным покупателям скидки и (или) рассрочки, а некоторые откладывают продажу до дальнейшей стабилизации экономической обстановки в стране.

6. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Гомель, ул. Дружбы, 169. Улица Дружбы находится в западной части города в районе Объездной улицы. Вокруг расположены производственные и складские здания и сооружения. Несколько дальше расположен частный сектор бывшей деревни Новая Мильча, которая вошла в состав Гомеля. До Объездной улицы – порядка 800 метров.

Транспортная доступность объектов оценки хорошая, имеется хороший подъезд к объектам оценки. Инженерная инфраструктура объектов оценки плохо развита: из центральных инженерных коммуникаций имеется лишь электроснабжение.

Анализ местоположения оцениваемого объекта дает возможность предположить, что оцениваемые объекты в настоящее время, возможно, могут быть привлекательны потенциальным покупателям и арендаторам.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Информация об инженерно-технических, объемно-планировочных характеристиках, а также данных о фактическом состоянии объектов оценки была получена на основании данных технического паспорта на оцениваемый объект, а также при осмотре объектов оценки. Объект оценки на момент оценки не используется, на дату оценки требует текущего ремонта. Собственником оцениваемого имущества является ООО «Транс Ойл Ресурс».

Основные технические характеристики и описание инженерного оборудования объектов оценки приведены в **Таблице 7.1.**

Таблица 7.1.

<i>Капитальное строение, расположенное на земельном участке по адресу: Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, 28, 0,6 км юго-восточнее аг. Пограничная</i>	
<i>Сведения о земельном участке</i>	
Кадастровый номер земельного участка	340100000004000066
Площадь, га	0.2146
Целевое назначение	Для содержания и обслуживания автомобильной заправочной станции
Вещное право	Право аренды
Срок аренды	По 4 июня 2028 г.
<i>Сведения о здании</i>	
Инв. №	350/С-112842
Наименование	Автозаправочная станция
Назначение	Сооружение специализированное автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства
Вещное право	Право собственности
Этажность	Одноэтажное здание
Материал стен	Кирпичные
Год постройки	1985
Площадь застройки, м²	75
Объем здания, м³	222
Общая площадь, м²	50,8
Нормируемая площадь, м²	34,1
Фундамент	Ленточный железобетонный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Односкатная из рулонных материалов
Оконные проёмы	ПВХ
Дверные проёмы	Металлические, деревянные, ПВХ
Наружная отделка стен	Обшивка металлическими панелями
Отопление	Местная, нижняя разводка
Холодное водоснабжение	ПВХ трубы
Канализация	Асбестоцементные трубы
Горячее водоснабжение	Автономная система
Электроснабжение	Скрытое
Вентиляция	Естественная
Иные	Противопожарная система
Описание технического состояния	Состояние хорошее. На дату оценки не используется. Требует проведения текущего ремонта.

<i>Составные части и принадлежности</i>	
<i>Площадка, литер А</i>	
Площадь, м²	2071
Покрытие	Асфальтобетон по щебеточному основанию, бетон, земля
<i>Резервуар хранения нефтепродуктов, литер Б</i>	
Способ установки	Заглубленный
Объём, л	52243
<i>Резервуар хранения нефтепродуктов, литер В</i>	
Способ установки	Заглубленный
Объём, л	52893
<i>Резервуар хранения нефтепродуктов, литер Г</i>	
Способ установки	Заглубленный
Объём, л	24939
<i>Резервуар хранения нефтепродуктов, литер Д</i>	
Способ установки	Заглубленный
Объём, л	10460
<i>Резервуар хранения нефтепродуктов, литер Е</i>	
Способ установки	Заглубленный
Объём, л	52243
<i>Резервуар хранения нефтепродуктов, литер Ж</i>	
Способ установки	Заглубленный
Объём, л	24601
<i>Нефтепротопровод, литер И</i>	
Вид продукта	Автомобильное жидкое моторное топливо (бензин, дизельное топливо)
Материал труб	Полиэтилен
Способ прокладки	Подземные
Внутренний диаметр, мм	50
Протяженность, м	184
<i>Блок топливораздаточных колонок, литер К</i>	
Количество, шт.	3
<i>Топливораздаточная колонка, литер Л</i>	
Вид топлива	АИ-92, Н-80, Дт, Дт-Б5
Производительность, м3/ч	0,05
Количество, шт.	3
<i>Ливневая канализация, литер М</i>	
Длина, м	10
<i>Ёмкость для сбора ливнёвых стоков, литер Н</i>	
Количество, шт.	4
<i>Освещение, литер П</i>	
Мачт освещения, шт.	3
Материал опоры освещения	Металл
<i>Подпорная стена, литер Р</i>	
Материал стен	Железобетон монолитный
Высота, м	0,45
<i>Ограждение, литер С</i>	
Материал	Металлическая сетка
Высота, м	1,9
Протяженность общая, м	42,5





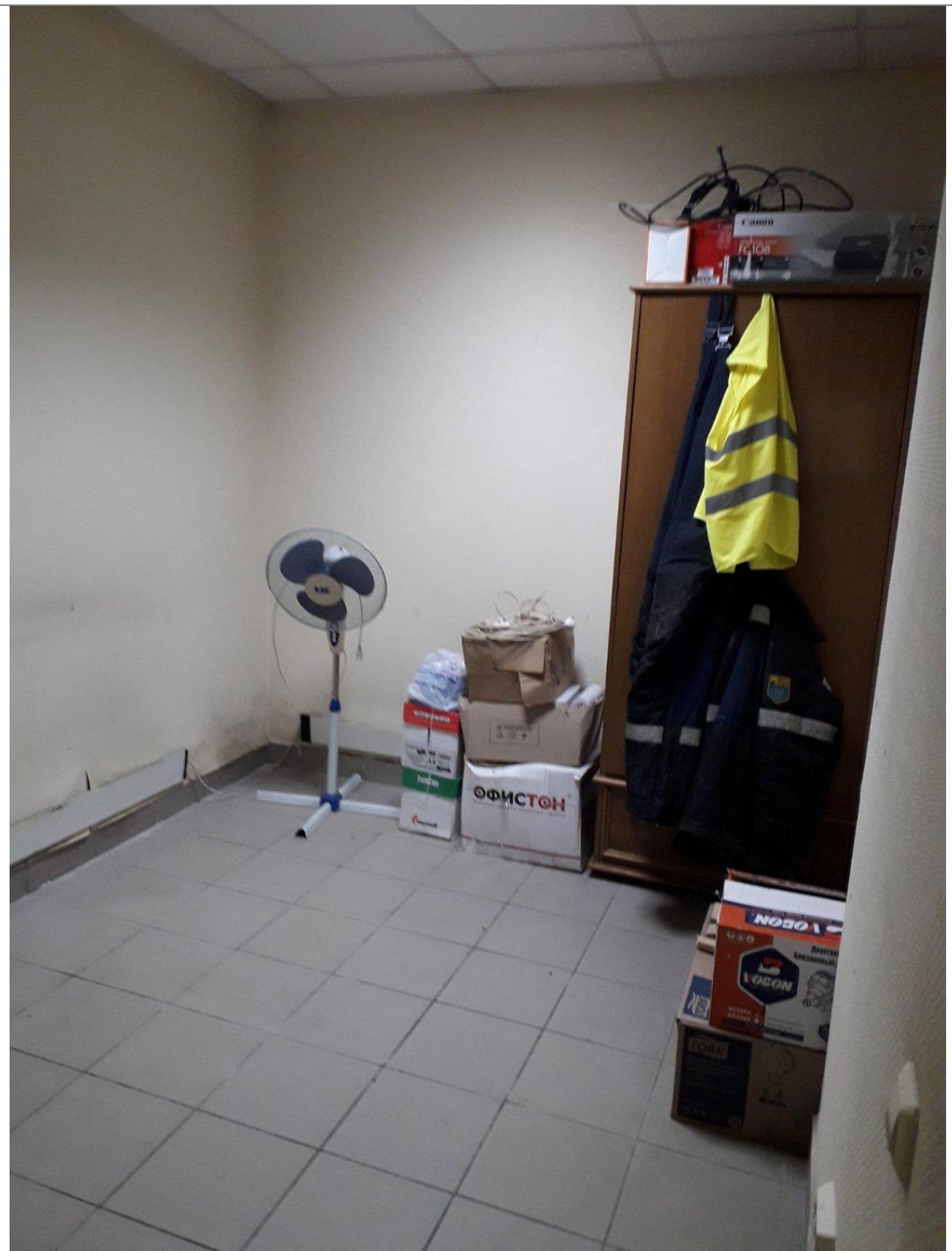


Рис. 7.1. Автозаправочная станция. Общий вид.

8. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДЫ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА ОЦЕНКИ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

8.1. Общие положения

В соответствии с ТКП 52.0.01-2020 для оценки имущества применяются следующие методы:

- **Рыночные методы оценки: сравнительный, доходный и затратный методы оценки;**
- **Иные методы оценки: индексный и пр.**

Целью оценки является продажа в процедуре экономической несостоятельности (банкротства). В настоящем отчете определяется рыночная (в текущем использовании) стоимость.

Рыночная стоимость представляет собой стоимость, по которой наиболее вероятно продавец объектов оценки согласен его продать, а покупатель объектов оценки согласен его приобрести. При этом учитываются следующие условия:

- стороны сделки обладают достаточной осведомленностью об объекте оценки и рынке объектов-аналогов;
- стороны сделки действуют компетентно, расчетливо, добровольно и добросовестно;
- объект оценки представлен продавцом в форме публичного предложения на рынке;
- продавец и покупатель имеют достаточное время для выбора варианта совершения сделки;
- на продавца не налагается дополнительных обязательств, кроме обязательств передать объект оценки, а на покупателя не налагается дополнительных обязательств, кроме обязательств принять объект оценки и уплатить за него определенную денежную сумму.

Поэтому, в соответствии с целью оценки и видом определяемой стоимости, в данной работе были использованы рыночные методы оценки.

Расчет рыночной стоимости не предусматривает каких-либо специальных условий или обстоятельств (например, льготное финансирование, обременение договорами о продаже либо аренде, уступок, сделанных кем-либо).

Рыночные методы представляют собой метод оценки на основе:

- определения затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объектов оценки с учетом износа (затратный метод);
- сравнения объектов оценки с аналогичными объектами, сходными с подлежащим оценке объектом по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам с учетом его индивидуальных особенностей (сравнительный метод);
- расчета доходов, ожидаемых от использования объектов оценки (доходный метод).

Рыночные методы оценки представляют собой методы определения стоимости объектов оценки на основе затратного, доходного сравнительного методов оценки.

В рамках рыночных методов оценки применяются затратный, сравнительный и доходный методы оценки.

8.2. Методы оценки

Затратный метод оценки представляет собой метод расчета стоимости объектов недвижимости путем суммирования стоимости земельного участка, стоимости улучшений, предпринимательской прибыли, косвенных затрат, внешнего удорожания за минусом накопленного износа.

Стандарты оценки различают следующие методы расчета стоимости в рамках доходного метода:

- **Метод прямой капитализации.**
- **Метод дисконтирования денежных потоков (капитализации по норме отдачи).**

- **Метод валовой ренты (валового мультипликатора).**
- **Метод остатка.**

Метод прямой капитализации – метод расчета стоимости, который базируется на ожидаемом чистом операционном доходе, деленном на общий коэффициент капитализации. Метод прямой капитализации предполагает, что доход и стоимость объектов недвижимости остаются постоянными за срок прогноза.

Метод дисконтирования денежных потоков (метод капитализации по норме отдачи) – метод расчета стоимости, который базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости объектов недвижимости в течении срока прогноза. Метод пересчитывает будущие доходы в настоящую стоимость объектов либо путем дисконтирования каждого будущего дохода соответствующей нормой дисконтирования, либо капитализацией с применением расчетных моделей.

Метод валовой ренты (метод валового мультипликатора) – метод расчета стоимости, который базируется на данных о продажах, потенциальном или действительном валовом доходе объектов аналогов и потенциальном (действительном) валовом доходе объектов оценки. При этом под объектами-аналогами и под объектом оценки понимаются объекты недвижимости.

Метод остатка – метод расчета стоимости, который позволяет определить стоимость объектов недвижимости или элементов объектов недвижимости, приходящуюся на неизвестный имущественный или финансовый интерес, с помощью годового чистого операционного дохода от объектов недвижимости и стоимости элементов объектов недвижимости, приходящийся на известный финансовый или имущественный интерес.

Сравнительный метод (метод сравнительного анализа продаж) - совокупность методов расчета стоимости объектов недвижимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей корректировкой их стоимости по элементам сравнения. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, цены предложения или спроса по объектам недвижимости в зависимости от имеющейся информации.

8.3. Выбор методов оценки

Затратный метод основан на определении затрат, необходимых для создания объектов недвижимости, представляющего точную копию объектов оценки или объектов, аналогичного по функциональным характеристикам объекту оценки. Рассчитанные затраты корректируются на срок эксплуатации, фактическое состояние, полезность оцениваемого объектов.

Последовательное применение принципов оценки в затратном методе позволяет сформулировать важный вывод, что стоимость строительства (издержки) и рыночная стоимость – различные понятия. В области недвижимости применение затратного метода не всегда определяет рыночную стоимость. Однако в подавляющем большинстве случаев полученная затратным методом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости. В данном отчете использовался затратный метод оценки.

Применение методов расчета стоимости доходного метода основано на текущих показателях финансового рынка и рынка недвижимости. Учитывается, что при определении стоимости недвижимости доходным методом принимается настоящее состояние экономики и рынка недвижимости.

Метод прямой капитализации дохода применяется в случае, если прогнозируется постоянный операционный доход, поступающий в равные промежутки времени, при этом поступление дохода не ограничено во времени. Основные условия применения метода для оценки имущества - сохранение стабильных условий использования недвижимости, отсутствия первоначальных инвестиций. При применении метода одновременно учитывается возврат капитала и доход на капитал.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется в случае, если прогнозируемые денежные потоки непостоянны по величине, поступают неравномерно, поступление ограничено во времени. При применении метода учитывается степень риска, связанного с использованием имущества.

Выбор метода расчета стоимости в доходном методе определяется характером и качеством ожидаемых доходов, наличием и достоверностью информации о величине прогнозируемых доходов от объектов оценки, стабильности и равномерности их получения. Немаловажным фактором, влияющим на выбор метода расчета стоимости, является стабильность экономической и финансовой ситуа-

ции, состояние рынка недвижимости и пр. *В данном отчете доходный метод оценки не использовался, поскольку отсутствует достоверная информация о рыночных ставках арендной платы по состоянию на дату оценки.*

Метод сравнительного анализа продаж применим только для объектов недвижимости, для аналогов которых на дату оценки имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. *Поскольку на дату оценки на рынке отсутствует достоверная рыночная информация о ценах предложения на продажу аналогичной недвижимости по состоянию на дату цен оценки, в данном отчете сравнительный метод оценки не использовался.*

Вывод: Для оценки стоимости объектов оценки использованы рыночные методы оценки и затратный метод оценки.

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ МЕТОДОМ

9.1. Общие положения

Затратный метод оценки представляет собой метод расчета стоимости объектов недвижимости путем суммирования стоимости земельного участка, стоимости улучшений, предпринимательской прибыли, косвенных затрат, внешнего удорожания за минусом накопленного износа.

Затратный метод является одним из стандартных методов оценки рыночной стоимости недвижимости. Метод основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания, сооружения или передаточного устройства аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемым.

Основным принципом затратного метода является принцип замещения.

Принцип замещения утверждает, что максимальная цена объектов оценки определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен объект-аналог.

Расчет стоимости объектов затратным методом проводится в следующем порядке:

- Определение рыночной стоимости земельного участка.
- Определение первоначальной стоимости объектов оценки или объектов аналога.
- Определения стоимости восстановления объектов оценки или стоимости замещения объекта-аналога.
- Определение накопленного износа объектов оценки.
- Расчет косвенных затрат.
- Определение прибыли предпринимателя.
- Определение внешнего удорожания.
- Определение стоимости объектов оценки на дату оценки.

Рыночная стоимость затратным методом определяется по формуле:

$$V = V_l + V_b + EP + IC + EA_x - AD \text{ , где}$$

V - стоимость объектов недвижимости;

V_l - стоимость участка земли;

V_b - стоимость улучшений;

EP - прибыль предпринимателя;

IC - косвенные затраты;

EA_x - внешнее удорожание;

AD - накопленный износ.

9.2. Определение рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок – это часть поверхности земли, имеющая установленные границы, площадь, месторасположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации.

Для оценки рыночной стоимости условных земельного участка оценщик использовал данные о кадастровой стоимости земли в оценочной зоне. Согласно данным Национального кадастрового агентства стоимость земли в оценочной зоне 2212370053 (производственная зона), в которой находятся оцениваемые объекты, составляет 17,23 \$/м².

Рыночная стоимость земельного участка с использованием кадастровой стоимости земельного участка определяется по формуле:

$$V_L = K_C \times S_L \times k_p \times k_u,$$

где V_L - рыночная стоимость земельного участка,
 $КС_{\text{зоны}}$ – кадастровая стоимость земель оценочной зоны по виду функционального использования земель,

S_L – площадь земельного участка (двойная площадь застройки здания/сооружения),
 k_p – корректирующий коэффициент, учитывающий особенности земельного участка,
 k_u – коэффициент, учитывающий изменение цен продажи или цен предложений на рынке недвижимости.

Расчет корректирующего коэффициента k_p проводится в случае, если факторы оценки кадастровой стоимости земель оценочной зоны не совпадают с факторами оценки оцениваемого земельного участка. Поскольку таких факторов оценщиком не было обнаружено, то расчет корректирующего коэффициента k_p не проводился.

Коэффициент k_u , учитывающий изменение цен продажи или цен предложений на рынке недвижимости, определяется при выявленных изменениях цен на рынке недвижимости после даты кадастровой оценки. Коэффициент рассчитывался следующим образом. На сайте <https://analytics.nca.by> оценщиком была проанализирована стоимость 1 м² квартир в Гомеле. По состоянию на 2-й квартал 2022 года стоимость 1 м² недвижимости составляла 570 \$/м², а по состоянию на 3-й квартал 2023 г. – 740 \$/м². Таким образом коэффициент k_u численно равен $k_u = 740 / 570 = 1,29825$.

Расчет кадастровой стоимости земельного участка на дату оценки приведен в **таблице 9.1**.

Расчет кадастровой стоимости условного земельного участка

Таблица 9.1.

Наименование	Кадастровая стоимость, \$/м ²	Курс доллара США	Площадь застройки, м ²	Коэффициент, учитывающий k_u	Стоимость условного земельного участка, \$	Стоимость условного земельного участка, руб.
Здание операторской АЗС	17,23	3,4065	75,0	1,29825	3 266	11 125
Площадка	17,23	3,4065	2 071,0	1,29825	92 652	315 618

Стоимость права аренды земельного участка учитывает условия договора аренды и может рассчитываться как для арендатора, так и для арендодателя. При этом необходимо принимать во внимание, что для арендатора договорная арендная плата является расходами, а для арендодателя – доходами. В отсутствии информации о рыночной стоимости о рыночной арендной плате чистый операционный доход по земельному участку может определяться как произведение рыночной стоимости земельного участка и коэффициента капитализации для земли.

Коэффициент капитализации для земли рассчитывается на основании анализа рыночной информации путем деления чистого операционного дохода по объектам-аналогам на их стоимость или цену.

При отсутствии рыночной информации по объектам-аналогам коэффициент капитализации для земли может приниматься равным средней процентной ставке, установленной Национальным банком Республики Беларусь по вновь привлеченным депозитам на срок выше одного года в той валюте, в которой производится оценка, или по норме отдачи, рассчитанной методами расчёта нормы дисконтирования, такими как кумулятивного построения, сравнения альтернативных инвестиций, выделения, мониторинга.

Арендная плата за земельные участки рассчитывалась путем умножения кадастровой стоимости земельного участка на коэффициент капитализации для земли. Величина коэффициента капитализации для земли принята равной ставке дисконтирования, расчёт которой приведен в конце данного подраздела.

Расчет стоимости права аренды земельного участка на дату оценки приведен в **таблице 9.4**.

Расчет величины годового чистого операционного дохода**Таблица 9.2.**

Наименование	Стои- мость участка, \$	Коэффици- ент капита- лизации для земли, %	Годовой до- ход, прихо- дящийся на участок, \$	Годовая арендная плата (рас- ходы), \$	Годовой чистый до- ход, \$
Здание операторской АЗС	3 266	8,43	275,31	130,63	144,68
Площадка	92 652	8,43	7 810,54	3706,07	4 104,47

Расчет стоимости годовой арендной платы**Таблица 9.3.**

Наименование	Стоимость ус- ловного зе- мельного уча- стка, \$	Ставка на- лога на землю, %	Повышающий коэффициент к ставке арендной пла- ты	Годовая арен- дная плата (рас- ходы), \$
Здание операторской АЗС	11 125	2	2	130,63
Площадка	315 618	2	2	3706,07

Расчет стоимости права аренды**Таблица 9.4.**

Наименование	Годовой чи- стый опера- ционный до- ход, \$	Ставка диско- нтирова- ния, %	Количество оставшихся лет исполь- зования, лет	Рыночная стоимость права аренды, \$	Рыночная стоимость права аренды, руб.
Здание операторской АЗС	144,68	8,43	4,5	523,89	1 784,63
Площадка	4 104,47	8,43	4,5	14 862,36	50 628,62

Норма (ставка) дисконтирования – норма отдачи, которая используется для определения настоящей стоимости будущих денежных потоков за срок прогноза. Расчет нормы дисконтирования может производиться следующими методами:

- кумулятивного построения;
- сравнения альтернативных инвестиций;
- выделения;
- мониторинга;
- другими.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке о том, что норма дисконтирования является функцией риска и определяется как сумма безрисковой ставки и премии за риск.

Метод сравнения альтернативных инвестиций представляет собой метод, при котором норма дисконтирования определяется в результате анализа инвестиций в аналогичные по риску проекты. Основой данного метода является положение о том, что аналогичные по риску проекты должны иметь аналогичные нормы отдачи.

Метод выделения (метод экстракции) представляет собой метод, при котором норма дисконтирования рассчитывается путем статистической обработки внутренних норм отдачи спрогнозированных доходов по объектам недвижимости. Метод основан на моделировании сценариев получения доходов от аренды и будущей перепродажи объектов недвижимости заданного функционального назначения, по которым известны цены состоявшихся сделок.

Метод мониторинга представляет собой метод, при котором норма дисконтирования определяется путем статистической обработки данных об основных экономических показателях и инвестициях в объект недвижимости по данным о сделках на рынке недвижимости.

Поскольку в настоящем отчете был рассчитан денежный поток для собственного капитала, в данном отчете был использован метод кумулятивного построения для расчета ставки дисконтирования.

Суть этого метода заключается в искусственном расщеплении ставки дисконтирования на составляющие, каждая из которых легче объясняется и поддается анализу.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке о том, что норма дисконтирования является функцией риска и определяется как сумма безрисковой ставки и премии за риск:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Безрисковая ставка} + \text{Премия за риск}$$

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Премия за риск учитывает следующие виды риска при инвестициях в объекты недвижимости:

- риск рынка недвижимости;
- риск низкой ликвидности;
- риск управления недвижимостью;
- финансовый риск.

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рисковая ставка. С экономической точки зрения безрисковая ставка процента является мерой минимальной стоимости денег как капитала (инвестиций) во времени. В экономике принято считать в качестве безрисковой процентную ставку по денежным вкладам в наиболее надежный банк страны.

По результатам анализа рынка в качестве безрисковой ставки была принята ставка процента по валютным депозитам в долларах США, усредненная за период май – октябрь 2024 г. в размере 0,72%, размещенная на сайте Нацбанка РБ.

Риски рынка недвижимости, управления недвижимостью и финансовый риск подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Расчет премии за риск вложений (риска рынка недвижимости и управления недвижимостью) в оцениваемый объект представлен в **таблице 9.5.**

Расчет премии риска вложений в объект оценки

Таблица 9.5.

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Внешние риски</i>											
Законодательный риск	динамичный	1									
Налоговый риск	динамичный			1							
Увеличение конкурирующих объектов	динамичный				1						
Природные и техногенные катастрофы	динамичный	1									
<i>Внутренние риски</i>											
Ускоренный износ здания	статичный					1					
Неполучение арендных платежей	динамичный							1			
Инвестиционный менеджмент	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		3	0	2	1	1	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	0	6	4	5	6	0	0	0	0
Сумма								24			
Количество факторов									8		
Поправка на риск вложений в объект недвижимости (округленно)									3,00		

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объектов. Расчет поправки на недостаточную ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$\Pi_{н.л.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\delta/p})^{T_{\text{эк}}/12}}, \text{ где}$$

$I_{\delta/p}$ – безрисковая ставка;

$T_{\text{эк}}$ – срок экспозиции объектов недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах).

По данным риэлтерских агентств, срок экспозиции для данного типа недвижимости составляет не менее 12 месяцев. Таким образом, поправка на недостаточную ликвидность составит **0,71%**.

Финансовый риск по экспертным данным составит не менее 4,00%.

Итак, ставка дисконтирования, определенная суммированием, составляет:

$$0,72\% + 3,00\% + 0,71\% + 4,00\% = 8,43\%$$

9.3. Определение первоначальной стоимости объектов оценки

Первоначальная стоимость объектов оценки представляет собой стоимость нового объектов оценки, определяемую затратами на воспроизведение и вновь созданной стоимости в базисном или другом уровне цен, отличном от базисного уровня.

Первоначальная стоимость объектов оценки или объектов аналога определяется на основании:

- исходной информации;
- расчета стоимости объекта-аналога.

Исходной информацией для определения первоначальной стоимости объектов оценки может являться: инвентарная карточка, первичные учётные документы, ПСД объектов оценки, акт приёмки в эксплуатацию объектов. Если исходные документы по первоначальной стоимости объектов оценки отсутствуют или предоставленная информация не может быть принята за основу, первоначальная стоимость объектов оценки может определяться по первоначальной стоимости объекта-аналога.

Расчёт первоначальной стоимости объектов оценки по первоначальной стоимости объекта-аналога может производится с использованием:

- ТНПА и других документов по ценообразованию в строительстве, в том числе республиканских и ведомственных нормативов по отраслям экономики (укрупненные показатели стоимости строительства, укрупненные сметные нормативы, укрупненные показатели сметной стоимости по конструктивным элементам зданий и сооружений, удельные капитальные затраты, нормативы удельных капитальных вложений, преискуранты на специализированное строительство, укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС) и т.д.);
- ПСД объектов-аналогов по типовым и повторно применяемым индивидуальным проектам;
- данных об уровне цен на объекты-аналоги, опубликованных в литературных источниках и средствах массовой информации;
- ранее выполненных отчётов об оценке объектов оценки;
- базы данных исполнителей оценки и других организаций, ведущих такие базы;
- параметрических зависимостей;
- других источников.

В данном отчете первоначальная стоимость определялась расчётом стоимости объекта-аналога с помощью укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС).

Для оценки в сборниках по описанию, приведенному в каждой таблице, подбираются объекты, сходные с оцениваемыми объектами по функциональному назначению, конструктивным характеристикам: группе капитальности, этажности, наличию подземных этажей, материалов изготовления фундаментов, перекрытий, стен, кровли, полов, проемов, отделочных работ, наличию (отсутствию) видов благоустройства.

Для определения первоначальной стоимости объектов оценки общее количество единиц измерения объектов (строительный объем, площадь застройки, длина и пр.) умножается на стоимость единицы измерения, принятую по соответствующей таблице соответствующего сборника для территориального пояса района расположения объектов.

При расчёте первоначальной стоимости объектов к единичной стоимости могут быть применены поправочные корректировки, учитывающие различие технических характеристик, наличие (отсутствие) различных видов благоустройства, оцениваемых объектов и объектов-аналогов сборников из

сборников, коэффициенты для перехода к группе капитальности и пр. В качестве корректировок принимаются удельные веса элементов благоустройства из соответствующих таблиц сборников, коэффициенты для перехода к группе капитальности, а также прочие корректировки, приведенные в технической части к сборникам.

Расчёт первоначальной стоимости объектов представлен **таблице 9.6.**

9.3. Определение стоимости замещения объектов оценки

Стоимость восстановления или **стоимость замещения** законченных строительством объектов рассчитывается путем приведения первоначальной стоимости объектов оценки или первоначальной стоимости объекта-аналога к единому уровню цен на дату оценки с применением соответствующих индексов (коэффициентов).

Стоимость восстановления или стоимость замещения может определяться методами: *сравнительной единицы, анализа и индексации затрат и другими*.

Метод сравнительной единицы основан на определении стоимости замещения путём умножения выбранной единицы сравнения новых объектов-аналогов на аналогичный количественный показатель элемента сравнения объектов оценки.

Метод анализа и индексации затрат предусматривает определение стоимости восстановления или стоимость замещения на основе приведения первоначальной стоимости объектов оценки к уровню цен на дату оценки путем использования индексов и коэффициентов. В данном отчёте использовался метод индексации затрат.

Стоимость восстановления или стоимость замещения рассчитывается по формуле:

$$C_s(C_s) = C_n(C_{na}) \times K_{1991} \times K_{свод} \times K_n,$$

где $C_s(C_s)$ – стоимость восстановления (стоимость замещения);

$C_n(C_{na})$ – первоначальная стоимость объекта оценки (первоначальная стоимость объекта оценки, рассчитанная по первоначальной стоимости объекта-аналога);

K_{1991} – индекс пересчёта первоначальной стоимости в базисный уровень цен 1991 г.

$K_{свод}$ – сводный коэффициент дооценки;

K_n – коэффициент, учитывающий налоги и отчисления.

Сводный коэффициент дооценки рассчитывался по формуле:

$$K_{свод} = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n \times K_{n+1},$$

где $K_1, K_2, \dots, K_n, K_{n+1}$ – коэффициенты изменения стоимости видов (групп) основных средств. При этом K_1 принимается к уровню цен (месяцу), в котором определена первоначальная стоимость объектов оценки или к базисному уровню цен 1991 года. K_n – принимается на 1 января текущего года, а K_{n+1} на первое число месяца, предшествующего дате оценки.

Стоимость восстановления рассчитывается, если первоначальная стоимость объектов оценки определена на основании информации и документов по объекту оценки (инвентарной карточки или первичных учётных документов, ПСД, акта приёмки в эксплуатацию и др.). Стоимость замещения рассчитывается, если первоначальная стоимость объектов оценки определена на основе информации по объектам-аналогам. Таким образом, в данном отчёте определялась стоимость замещения.

Пересчет стоимости из базовых цен 1969г. в текущие цены проводился с помощью следующих коэффициентов:

1,2 – коэффициент пересчета первоначальной стоимости зданий и сооружений для определения восстановительной стоимости для перевода уровня цен 1969г. в цены 1984г. (Постановление Государственного комитета по статистике и анализу Республики Беларусь от 21 июля 1992 г. № 39, методические указания, приложение 2);

0,99 – территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства для Беларуси (постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983г.);

1,85 – индекс перехода от базовых цен 1984г. к ценам 1991г. (транспорт нефти и нефтепродуктов, снабжение народного хозяйства, Постановление Совета Министров БССР №18 от 17.01.1991г., разъяснение Госкомстата от 30.11.1992г.);

2,6539 – сводный коэффициент дооценки, (виды (группы) основных средств – здания и сооружения), расчёт которого приведен в **Таблице 9.7.**

I,1 – коэффициент, учитывающий налоги и отчисления.

Расчет стоимости замещения объектов оценки представлен в *таблице 9.6*.

Расчёт стоимости замещения**Таблица 9.6.**

№ п/п	Наименование объ- екта	Коли- чество единиц изме- рения	№ сбор- ника УПВС	№ таб- лицы сбор- ника УПВС	Еди- ница изме- рения	Стоим. ед. изм. по УПВС в це- нах 1969 г., руб	Попра- вочный коэффи- циент к стоимо- сти ед. изм. по УПВС	Приме- чание к попра- вочно- му ко- эффи- циенту	Стоим. ед. изм. по УПВС с попр. коэф- том в ценах 1969г., руб	Первона- чальная стои- мость в ценах 1969г., руб	на	на	Тер- рит. к- т для Бела- руси	Коэф- фици- ент до- оценки	Коэф- фици- ент на- логово- го ок- руже- ния	Стои- мость замеще- ния, руб.
											на 01.01. 1984	на 01.01. 1991				
A1/к	Здание операторской АЗС	222	1	49	куб. м.	20,7	5,08	На НТП	105,20	23354,51	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	149 843
А	Площадка	2 071	12	1, 2, 4	кв. м.	8,30	1,73	На НТП	14,35	29712,13	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	190 633
Б	Резервуар для хранения нефтепродуктов	52,243	2	134	кв.м.	2 550,0	1,73	На НТП	4407,74	4407,74	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	28 280
В	Резервуар для хранения нефтепродуктов	52,893	2	134	м.п.	2 550,0	1,73	На НТП	4407,74	4407,74	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	28 280
Г	Резервуар для хранения нефтепродуктов	24,939	2	134	м.п.	1 580,0	1,73	На НТП	2731,07	2731,07	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	17 523
Д	Резервуар для хранения нефтепродуктов	10,46	2	134	м.п.	980,0	1,73	На НТП	1693,95	1693,95	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	10 868
Е	Резервуар для хранения нефтепродуктов	10,061	2	134	м.п.	980,0	1,73	На НТП	1693,95	1693,95	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	10 868
Ж	Резервуар для хранения нефтепродуктов	24,601	2	134	м.п.	1 580,00	1,73	На НТП	2731,07	2731,07	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	17 523
И	Нефтепродуктопровод	184	4	18	м.п.	3,64	1,73	На НТП	6,29	1157,70	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	7 428
К	Блок топливораздаточных колонок				м.п.		1		0,00	0,00	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	0
Л	Топливораздаточная колонка (3 ед.)	3	21	68	ед.	640,00	1,73	На НТП	1106,26	3318,77	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	21 293
М	Ливнёвая канализация	10,0	12	48	м.п.	5,2	1		5,20	52,00	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	334
Н	Ёмкость для сбора ливнёвых стоков	4	37	102	ед.	77,00	1		77,00	308,00	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	1 976
П	Освещение	3,0	4	101	ед.	226,00	1		226,00	678,00	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	4 350
Р	Подпорная стена	5	21	270	куб.м.	132,0	1		132,00	660,00	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	4 235
С	Ограждение	80,75	12	221	кв.м.	5,1	1		5,10	411,83	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	2 642

Расчёт коэффициента дооценки

Таблица 9.7.

Коэффициенты изменения стоимости видов (групп) основных средств на	01.07.1992	01.07.1993	01.01.1994	20.08.1994	01.01. 1995	01.01.1996	01.01.1997	01.01.1998	31.12.1999	01.01.2000	01.01.2001	01.01.2002	01.01.2003
	14,5	19,8414	4,9	0,1	11,9	2,7889	1,32	1,7872	0,001	12,0617	3,3404	1,3057	1,3232

Продолжение Таблицы 9.7.

Коэффициенты изменения стоимости видов (групп) основных средств на	01.01.2004	01.01.2005	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016
	1,3123	1,2461	1,2504	1,1302	1,2159	1,0411	1,1921	1,9763	1,4216	1,2212	1,0817	1,0333

Окончание Таблицы 9.7.

Коэффициенты изменения стоимости видов (групп) основных средств на	01.07.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	1.11.2024	Сводный коэффициент дооценки
	0,0001	1,0317	1,0973	1,13	1,1207	1,0754	1,1735	1,1501	1,1013	1,1271	2,3546

9.4. Расчет косвенных затрат

Косвенные затраты определяются как дополнительные затраты сверх стоимости строительства, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости в период размещения объектов недвижимости на рынке до его продажи.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению строения, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ:

- расходы на маркетинговые услуги для продажи объектов недвижимости или отдельных его частей, в том числе затраты на рекламу;
- затраты на проведение технической инвентаризации;
- затраты на изготовление землеустроительного дела;
- затраты на регистрацию имущественных прав;
- затраты на содержание объектов недвижимости в период размещения его на рынке до продажи;
- другие издержки.

Значения косвенных затрат могут быть определены как процент от прямых издержек по рыночным данным. Для подобных объектов величина косвенных затрат может составлять от 1% до 3% от стоимости строительства. В данном отчете в расчет была принята величина косвенных затрат в размере **1%** от стоимости замещения объектов оценки с учетом износа.

Расчет косвенных затрат представлен в **таблице 9.10**.

9.5. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) определяется как величина вознаграждения, которую инвестор ожидает получить в виде премии за использование своего капитала.

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта, это вознаграждение инвестора за риск строительства объектов недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность и за использование своего капитала. Для расчета прибыли предпринимателя-инвестора необходимо знать продолжительность и дату начала строительства, учесть инфляцию за период строительства, величину собственных средств, инвестированных в строительство, стоимость заменого капитала и пр.

Величина прибыли определяется:

- методом экспертных оценок на основе рыночной информации;
- методом выделения;
- методом индекса прибыльности.

В данном отчете, учитывая особенности объектов оценки, использован метод экспертных оценок на основе исторической информации. В данном расчете величина прибыли предпринимателя принята в размере **12%** от стоимости замещения объектов оценки с учетом износа.

Расчет прибыли предпринимателя представлен в **таблице 9.10**.

9.6. Определение накопленного износа объектов оценки

9.6.1. Накопленный износ. Общие положения

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным износом, внешним устареванием или комбинацией этих источников.

Все факторы, оказывающие влияние стоимость объектов оценки, учитываются при определении накопленного износа, который состоит из совокупности физического, функционального и внешнего износов.

При оценке объектов недвижимости используются следующие методы определения износа:

- нормативного износа;
- средневзвешенного износа;

- экономической жизни;
- разбивки;
- рыночной выборки.

Для расчета накопленного износа для зданий использован метод разбивки. *Метод разбивки основан на расчете накопленного износа путем разбивки его на физический, функциональный, внешний. При этом физический и функциональный износ определяются с выделением износа по отдельным конструктивным элементам улучшений.*

При этом в общем случае рассматриваются все виды износа, к которым относят:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ;
- исправимый функциональный износ;
- неисправимый функциональный износ;
- внешний (экономический) износ.

9.6.2. Физический износ

Физический износ определяется как износ конструкций, элементов, систем инженерного оборудования и объектов оценки в целом вследствие утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств и свойств (прочности, устойчивости, надежности и др.) и в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций, материалов и элементов зданий и сооружений в результате естественного старения или неправильной эксплуатации зданий.

Величина физического износа в денежном выражении определялась с помощью данных об удельном весе отдельных элементов в восстановительной стоимости объектов недвижимости.

Для объектов оценки использовались данные об удельных весах конструктивных элементов из соответствующих таблиц сборников УПВС. Процент износа отдельных конструктивных элементов оцениваемых объектов рассчитывался исходя из нормативных сроков эксплуатации, за исключением тех элементов, износ которых по данным осмотра не соответствует расчетным. Для этих элементов износ определялся на основании осмотра элементов. Величины износа, отличные от расчетных, выделены **жирным шрифтом**. Расчет процента износа для здания **операторской АЗС** по состоянию на дату оценки приведен в **таблице 9.8**.

Для прочих объектов физический износ определялся методом эффективного возраста как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни. Расчет приведен в **Таблице 9.9**.

Расчет физического износа для Здания операторской АЗС

Таблица 9.8.

№	Статья затрат	Вес элементов, %	Процент строительной готовности элемента, %	Вес присутствующих элементов, %	Износ, %.	Износ, % от стоимости здания
1	Фундаменты	4	100	4,00	40	1,60
2	Стены и перегородки	20	100	20,00	40	8,00
3	Перекрытия и покрытия	12	100	12,00	40	4,80
4	Крыша	15	100	15,00	20	3,00
5	Полы	9	100	9,00	15	1,35
6	Проёмы	11	100	11,00	20	2,20
7	Отделочные работы	6	100	6,00	20	1,20
8	Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства	18	100	18,00	15	2,70
9	Прочие работы	5,0	100	5,00	30	1,50
ИТОГО		100,0		100,00		26

Расчёт физического износа для прочих составных и дополнительных элементов Таблица 9.9.

№ п/п	Наименование объекта	Эффективный возраст, лет	Срок экономической жизни, лет	Физический износ, %
А	Площадка	22,5	50	45%
Б	Резервуар для хранения нефтепродуктов	9	30	30%
В	Резервуар для хранения нефтепродуктов	9	30	30%
Г	Резервуар для хранения нефтепродуктов	9	30	30%
Д	Резервуар для хранения нефтепродуктов	9	30	30%
Е	Резервуар для хранения нефтепродуктов	9	30	30%
Ж	Резервуар для хранения нефтепродуктов	9	30	30%
И	Нефтепродуктопровод	6	30	20%
К	Блок топливораздаточных колонок			
Л	Топливораздаточная колонка (3 ед.)	6	20	30%
М	Ливнёвая канализация	12	40	30%
Н	Ёмкость для сбора ливнёвых стоков	8	40	20%
П	Освещение	12	40	30%
Р	Подпорная стена	12	40	30%
С	Ограждение	12	40	30%

9.6.3. Функциональный износ

Функциональный износ определяется как износ, вызванный несоответствием характеристик объектов оценки современным требованиям рынка недвижимости. Функциональный износ вызывается несоответствием устройства зданий (объемно-планировочных, конструктивных характеристик, отделки, инженерного оборудования и т.п.) современным рыночным требованиям, предъявляемым к зданиям определенного назначения.

В данном отчете функциональный износ не рассчитывался.

9.6.4. Внешний износ

Внешний (экономический) износ представляет собой износ, вызванный негативным влиянием внешних факторов на стоимость объектов оценки (к внешним факторам относятся: ситуация на рынке, условия финансирования, ограничения в использовании, изменение инфраструктуры, законодательства).

Внешний износ может быть вызван рядом причин, такими, как общеэкономические, внутриотраслевые, а также правовые изменения, относящиеся к общегосударственному законодательству, постановлениям и распоряжениям местной администрации в области налогообложения, управления недвижимостью, инвестициями и т. п. Названный вид износа присущ недвижимости в силу ее местоположения (ближайшее окружение, район, город, экономические факторы, занятость, транспорт и т.д.).

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- доходный метод оценки,
- сравнительный метод оценки.

Определение внешнего износа доходным методом основано на капитализации потери дохода от двух объектов аналогов, один из которых имеет внешний износ, либо капитализации потери дохода по причине сложившегося на дату оценки более низкого уровня рыночной арендной платы.

Определение внешнего износа сравнительным методом оценки основано на сравнении цен продаж или рыночной стоимости объектов-аналогов, один из которых имеет внешний износ.

В данном отчете внешний износ не определялся, поскольку оценщиком не выявлены факторы внешнего износа.

9.6.5. Накопленный износ

Общий размер накопленного износа определяется последовательном расчете и суммировании физического, функционального и внешнего износа. Расчет накопленного износа производился по формуле:

$$I_{\Sigma} = (I_{\phiiz}) + (I_{\phiyn}) + (I_{\vnei}),$$

где:

I_{\phiiz} – физический износ;

I_{\phiyn} – функциональный износ;

I_{\vnei} – внешний износ.

9.7. Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным методом

Рыночная стоимость затратным методом определяется по формуле:

$$V = V_l + V_b + EP + IC + EA_x - AD, \text{ где}$$

V – стоимость объектов недвижимости;

V_l – стоимость участка земли;

V_b – стоимость улучшений;

EP – прибыль предпринимателя;

IC – косвенные затраты;

EA_x – внешнее удорожание;

AD – накопленный износ.

Стоимость земельного участка, стоимость улучшений, прибыль предпринимателя, косвенные затраты, накопленный износ, внешнее удорожание определены в вышеописанных разделах. Расчет рыночной стоимости объектов затратным методом представлен в *таблице 9.10*.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным методом**Таблица 9.10.**

№	Наименование объ-ектов	Стои-мость замеще-ния, руб	Прибыль предпри-нимателя (12%), руб	Косвен-ные рас-ходы (1%), руб	Стоимость заме-щения с учетом прибыли пред-принимателя и косвенных за-трат, руб	Накопленный износ				Стоимость прав на земельный участок, руб	Внешнее удоро-жение, руб.	Рыночная стоимость по затрат-ному методу на 09.12.2024г., руб	
						Физический износ, руб.	Функ-цио-наль-ный из-нос, руб.	Внеш-ний из-нос, руб.	Всего, руб				
A1/к	Здание операторской АЗС	149 843	17 981	1 498	169 323	26	44 024		0	44 024	1 785	0	127 080
А	Площадка	190 633	22 876	1 906	215 415	45%	96 937		0	96 937	50 629	0	169 110
Б	Резервуар для хране-ния нефтепродуктов	28 280	3 394	283	31 956	30%	9 587		0	9 587	0	0	22 370
В	Резервуар для хране-ния нефтепродуктов	28 280	3 394	283	31 956	30%	9 587		0	9 587	0	0	22 370
Г	Резервуар для хране-ния нефтепродуктов	17 523	2 103	175	19 801	30%	5 940		0	5 940	0	0	13 860
Д	Резервуар для хране-ния нефтепродуктов	10 868	1 304	109	12 281	30%	3 684		0	3 684	0	0	8 600
Е	Резервуар для хране-ния нефтепродуктов	10 868	1 304	109	12 281	30%	3 684		0	3 684	0	0	8 600
Ж	Резервуар для хране-ния нефтепродуктов	17 523	2 103	175	19 801	30%	5 940		0	5 940	0	0	13 860
И	Нефтепродуктопровод	7 428	891	74	8 394	20%	1 679		0	1 679	0	0	6 710
Л	Топливораздаточная колонка (3 ед.)	21 293	2 555	213	24 061	30%	7 218		0	7 218	0	0	16 840
М	Ливнёвая канализация	334	40	3	377	30%	113		0	113	0	0	260
Н	Ёмкость для сбора ливнёвых стоков	1 976	237	20	2 233	20%	447		0	447	0	0	1 790
П	Освещение	4 350	522	44	4 916	30%	1 475		0	1 475	0	0	3 440
Р	Подпорная стена	4 235	508	42	4 786	30%	1 436		0	1 436	0	0	3 350
С	Ограждение	2 642	317	26	2 985	30%	896		0	896	0	0	2 090

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Ликвидационная стоимость рассчитывается на основе рыночных методов с использованием рыночной стоимости и скидки на ликвидность и численно может быть вычислена по формуле:

$$СЛ = С_{рын} * (1 - Л_{ск}),$$

где

$С_{рын}$ – рыночная стоимость ТС,

$Л_{ск}$ – скидка на ликвидность.

В данном отчете использовался расчет скидки по методу Ткачука. Согласно методу Ткачука, скидка на ликвидность рассчитывается как произведение двух скидок:

$$Л_{ск} = \text{скидка1} * \text{скидка2},$$

где

Скидка1 – скидка за срочность;

Скидка2 – скидка на необходимость.

Скидка за срочность может быть рассчитана по формуле:

$$\text{Скидка1} = (1 - Тл/Tp)^2,$$

где

$Тл$ – срок реализации объекта оценки;

Tp – срок реализации аналогичного объекта оценки в нормальный среднерыночный срок.

Скидка на вынужденность определяется по формуле:

$$\text{Скидка2} = e^{-A * E},$$

где

e – основание натурального логарифма;

A – константа, принимаемая в размере 0,5;

$/E/$ - эластичность спроса по цене.

Величина скидки на ликвидность зависит от типа объекта оценки, от типа спроса на него на вторичном рынке, а также от срока реализации в среднерыночный срок. Расчет скидки на ликвидность для объектов оценки представлен в **Таблице 10.1**. Расчет ликвидационной стоимости представлен в **Таблице 10.2**.

Расчет скидки на ликвидность

Срок реализации объекта оценки ($Тл$), дни	Срок реализации объекта аналога в среднерыночный срок (Tp), дни	Скидка за срочность ($\text{Скидка1} = (1 - Тл/Tp)^2$)	Скидка на ликвидность ($\text{Скидка2} = e^{-A * E}$)	Скидка на ликвидность (Скидка = Скидка1 * Скидка2), %
30	360	0,6400		
основание натур. логарифма (e)	константа (A)	эластичность спроса по цене $/E/$	Скидка на вынужденность ($\text{Скидка2} = e^{-A * E}$)	51
2,718281828	0,5	1,0	0,6065	

Таблица 10.1.

Расчет ликвидационной стоимости**Таблица 10.2.**

№	Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб.	Скидка на ликвидность, %	Ликвидационная стоимость, руб.
A1/к	Здание операторской АЗС	127 080	51%	62 270
А	Площадка	169 110	51%	82 860
Б	Резервуар для хранения нефтепродуктов	22 370	51%	10 960
В	Резервуар для хранения нефтепродуктов	22 370	51%	10 960
Г	Резервуар для хранения нефтепродуктов	13 860	51%	6 790
Д	Резервуар для хранения нефтепродуктов	8 600	51%	4 210
Е	Резервуар для хранения нефтепродуктов	8 600	51%	4 210
Ж	Резервуар для хранения нефтепродуктов	13 860	51%	6 790
И	Нефтепродуктопровод	6 710	51%	3 290
Л	Топливораздаточная колонка (3 ед.)	16 840	51%	8 250
М	Ливнёвая канализация	260	51%	130
Н	Ёмкость для сбора ливнёвых стоков	1 790	51%	880
П	Освещение	3 440	51%	1 690
Р	Подпорная стена	3 350	51%	1 640
С	Ограждение	2 090	51%	1 020

11.ОБОСНОВАНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Поскольку рыночная стоимость определялась одним методом оценки, то итоговая стоимость будет равна стоимости, полученной данным методом оценки. Получившаяся стоимость отражает ценность и полезность на вторичном рынке аналогичного имущества и численно попадает в диапазон стоимостей на вторичном рынке. Таким образом, результат независимой оценки можно считать обоснованным.

Вывод: оценщик пришёл к выводу, что стоимость объекта недвижимости: капитального строения строение с инв. № 350/С-112842 (наименование – Автозаправочная станция, назначение – Сооружение специализированное автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства), расположенного на земельном участке по адресу: г. Гомель, ул. Дружбы, 169, определённая по состоянию и в ценах на 9.12.2024г., определенная рыночными методами оценки с учётом составных частей, с учетом округлений, без учёта НДС составляет:

№	Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
A1/к	Здание операторской АЗС	127 080	62 270
А	Площадка	169 110	82 860
Б	Резервуар для хранения нефтепродуктов	22 370	10 960
В	Резервуар для хранения нефтепродуктов	22 370	10 960
Г	Резервуар для хранения нефтепродуктов	13 860	6 790
Д	Резервуар для хранения нефтепродуктов	8 600	4 210
Е	Резервуар для хранения нефтепродуктов	8 600	4 210
Ж	Резервуар для хранения нефтепродуктов	13 860	6 790
И	Нефтепродуктопровод	6 710	3 290
К-Л	Блок топливораздаточных колонок: Топливораздаточная колонка (3 ед.)	16 840	8 250
М	Ливнёвая канализация	260	130
Н	Ёмкость для сбора ливнёвых стоков	1 790	880
П	Освещение	3 440	1 690
Р	Подпорная стена	3 350	1 640
С	Ограждение	2 090	1 020
	Итого по объекту с инв. № 350/С-112842	420 330	205 950

Оценщик, являющийся одновременно
индивидуальным предпринимателем



Петрошицкий П.В.

12. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик	ООО «ГермесОйл»
Адрес местоположения	220125, г. Минск, пр-т Независимости, д. 181, пом. 2Н, каб. 8/1

13. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Наименование исполнителя оценки	Индивидуальный предприниматель Петржицкий Павел Владимирович
Сведения о государственной регистрации	Зарегистрирован Смолевичским райисполкомом 20.07.2015 г., рег. № 191647857
Сведения об оценщике	Петржицкий Павел Владимирович Оценщик, стаж работы по специальности 16 лет, Свидетельство об аттестации оценщика для проведения оценки земельных участков, капитальных строений, изолированных помещений, не завершенных строительством объектов, многолетних насаждений № 70339. Выдано на основании приказа Государственного комитета по имуществу № 100 от 13.04.2023г. Срок действия: 23.04.2023-23.04.2026

14. ЛИТЕРАТУРА

1. Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006г. №615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь».
2. ТКП 52.0.01-2020 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения»
3. ТКП 52.3.01-2020 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений как объектов недвижимого имущества»
4. Тараксевич Е.И. «Методы оценки недвижимости СПБ ТОО» «Технобалт» 1995 г.
5. Фридман, Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Перевод с английского, 1995 г.
6. Сидоренко А.Д. «Оценка зданий, сооружений и жилых помещений» г. Минск-1997г..
7. «Ценообразование в строительстве» В.Т. Александров, Т.Г. Касьяненко, С-Петербург,2000г.
8. «Оценка недвижимости», под ред. Грязновой А. Г., - Москва, «Финансы и статистика», 2003.
9. С.В. Гриненко «Экономика недвижимости», Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

ПРИЛОЖЕНИЕ

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ**

ЗАДАНИЕ на оценку от «9» декабря 2024г.

1. Объекты оценки:

Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 102/С-9639 (наименование – Автозаправочная станция, назначение – Здание специализированное для ремонта и технического обслуживания автомобилей, в том числе автомобильные заправочные и газонаполнительные станции), расположенное на земельном участке по адресу: Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, аг. Пограничная; Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 350/С-112842 (наименование – Автозаправочная станция, назначение – Сооружение специализированное автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства), расположенное на земельном участке по адресу: г. Гомель, ул. Дружбы, 169.

2. Цель оценки и вид определяемой стоимости:

Определение рыночной и ликвидационной стоимостей для продажи в процедуре экономической несостоятельности (банкротства), результат указать без НДС.

3. Дата оценки:

Оценка производится на 9.12.2024 г.

4. Цены и валюта оценки:

Оценка производится в белорусских рублях в ценах на дату оценки.

5. Состав и содержание работ:

- Определение задания и заключение договора на проведение независимой оценки;
- Сбор и анализ информации;
- Осмотр объектов оценки;
- Определение предпосылок и ограничений;
- Описание объектов оценки;
- Выбор методов оценки и методов расчёта стоимости;
- Расчёт стоимости выбранными методами;
- Обоснование итоговой стоимости объекта оценки;
- Составление и оформление отчёта об оценке;
- Составление заключения об оценке.

6. Требования к выполнению работ:

При выполнении работ Исполнитель руководствуется следующими нормативными документами:

- Указ Президента РБ от 13 октября 2006 года №615 «Оценочной деятельности в РБ».
- ТКП 52.0.01-2020 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения».
- ТКП 53.3.01-2020 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений, изолированных помещений, не завершенных строительством объектов».

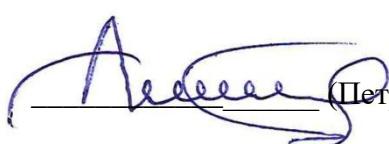
7. Исходная информация и документы, предоставляемые Заказчиком:

Для определения стоимости имущества Заказчик предоставляет следующую информацию:

- Копии технических паспортов, свидетельств о гос. регистрации и иные технические документы;
- Копии инвентарных карточек.

Подписи сторон:

Исполнитель:



(Петржицкий П.В.)

Заказчик:

_____ (Лысаковская В.В.)
М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
АКТ ОСМОТРА

АКТ
осмотра оценщиком
Автозаправочной станции, инв. № 350/С-112842

Адрес объекта оценки **Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, 28, 0,6 км юго-восточнее аг. Пограничная**

Собственник объекта оценки **ООО «Транс Ойл Ресурс»**

Дата осмотра «9» **декабря** 20 **24** г.

Год ввода в эксплуатацию **1985**

Этажность **1-этажное здание**

Конструктивный тип (здания, сооружения) **Блоки легкобетонные**

На основании договора на проведение независимой оценки от **9.12.2024** г. № **091224** и произведен визуальный осмотр состояния объекта оценки и его конструктивных элементов:

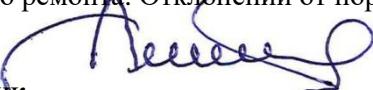
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов, их состояние	Износ констру ктивных элементо в, %
1	Фундамент	Ленточный железобетонный, удовлетворительное	40
2	Стены	Кирпичные, удовлетворительное	40
3	Перегородки	Кирпичные, хорошее	40
4	Перекрытия	Железобетонные плиты, хорошее	30
5	Крыша	Односкатная из рулонных материалов, хорошее	25
6	Оконные проёмы	ПВХ, хорошее	25
7	Дверные проёмы	Металлические, деревянные, ПВХ, хорошее	25
8	Наружная отделка стен	Обшивка металлическими панелями, хорошее	25
9	Отопление	Местная, нижняя разводка, хорошее	25
10	Холодное водоснабжение	ПВХ трубы, хорошее	30
11	Канализация	Асбестоцементные трубы, хорошее	25
12	Горячее водоснабжение	Автономная система, хорошее	25
13	Электроснабжение	Скрытое, хорошее	30
14	Вентиляция	Естественная, хорошее	30
15	Иные	Противопожарная система, хорошее	30

По результатам осмотра составлен настоящий акт о состоянии объекта оценки и его конструктивных элементов. Выводы и примечания (в том числе отклонения от нормальных условий эксплуатации): Оцениваемое недвижимое имущество находится в нормальном состоянии, не эксплуатируется, требует текущего ремонта. Отклонений от нормальной эксплуатации не обнаружено.

Оценщик

Петрожицкий П.В.

(подпись, инициалы, фамилия)



ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь

Республиканское унитарное предприятие "Гомельское
агентство по государственной регистрации и земельному
кадастру"

Гомельский городской филиал

**СВИДЕТЕЛЬСТВО (УДОСТОВЕРЕНИЕ) № 350/1525-961
о государственной регистрации**

По заявлению от 05 июня 2023 года № 880/23:1525

В отношении **капитального строения** с инвентарным номером 350/С-112842, расположенного по адресу: Гомельская обл., г. Гомель, ул. Дружбы, 169, площадь - 0 кв.м, назначение - Сооружение специализированное автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства, наименование - автозаправочная станция

произведена государственная регистрация:

1. сделки (Договор об ипотеке от 10.05.2023 № 1, стороны по сделке: Общество с ограниченной ответственностью "Транс Ойл Ресурс" и Общество с ограниченной ответственностью «ГермесОйл»)

2. возникновения прав, ограничений (обременений) прав на капитальное строение (ипотека), правообладатель – юридическое лицо, резидент Республики Беларусь Общество с ограниченной ответственностью "ГермесОйл"

Приложение: нет

Примечание: нет

Свидетельство составлено 05 июня 2023 года

Регистратор Громыко Олеся Сергеевна 1525

РУП «Минское областное агентство по государственной

регистрации и земельному кадастру»

Лист 1 из 1

Я, Селицкая Александра Владимировна, регистратор недвижимости код 1553 удостоверяю, что настоящий документ является копией электронного документа свидетельства (удостоверения) № 350/1525-961 от 05 июня 2023 года, составленного регистратором недвижимости Громыко Олесей Сергеевной Гомельского городского филиала РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

06 июня 2023

Регистратор



(1553)

А.В. Селицкая

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь

Республиканское унитарное предприятие "Гомельское
агентство по государственной регистрации и земельному
кадастру"

Гомельский городской филиал

**СВИДЕТЕЛЬСТВО (УДОСТОВЕРЕНИЕ) № 350/1525-1278
о государственной регистрации**

По заявлению от 31 августа 2023 года № 1469/23:1525

В отношении **капитального строения** с инвентарным номером 350/С-112842, расположенного по адресу: Гомельская обл., г. Гомель, ул. Дружбы, 169, площадь - 0 кв.м, назначение - Сооружение специализированное автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства, наименование - автозаправочная станция

произведена государственная регистрация:

1. дополнительного соглашения к договору (соглашения об изменении или расторжении договора) (Соглашение об изменении договора (договор об ипотеке) от 07.06.2023 № б/н, стороны по сделке: Общество с ограниченной ответственностью "ГермесОйл" и ООО «Транс Ойл Ресурс»)
2. возникновение прав, ограничений (обременений) прав на капитальное строение (ипотека) (правообладатель - Общество с ограниченной ответственностью "ГермесОйл")

Приложение: нет

Примечание: нет

Свидетельство составлено 31 августа 2023 года

Регистратор Громыко Олеся Сергеевна 1525

М.П.

(подпись)

Лист 1 из 1

ДЗЯРЖАУНЫ КАМІТЭТ ПА МАЁМАСЦІ
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ

РЭСПУБЛІКАНСКАЕ УНІТАРНАЕ
ПРАДПРЫЕМСТВА
«ГОМЕЛЬСКАЕ АГЕНЦТВА ПА ДЗЯРЖАУНАЙ
РЭГІСТРАЦЫІ І ЗЯМЕЛЬНАМУ КАДАСТРУ»

ГОМЕЛЬСКІ ГАРАДСКІ ФІЛІЯЛ
246003, г. Гомель, вул. Полесская, 19Б, кабінет 2-4
тэл. (0232) 345801
gom-registr@gagrzk.by
IBAN BY92BLBB30120401147651001001
у дырэкцыі ААТ "Белінвестбанк" па Гомельскай
вобласці
BIC BLBBBY2X
МФО 153001739
УНП 401147651 ОКПО 033726823006

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО
ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНІТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОМЕЛЬСКАЕ АГЕНТСТВО ПО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГІСТРАЦІІ І
ЗЯМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»

ГОМЕЛЬСКІЙ ГОРОДСКОЙ ФІЛІАЛ
246003, г. Гомель, ул. Полесская, 19Б кабінет 2-4
тэл. (0232) 345801
gom-registr@gagrzk.by
IBAN BY92BLBB30120401147651001001
в дырэкцыі ОАО «Белінвестбанк» па Гомельскай
області
BIC BLBBBY2X
МФО 153001739
УНП 401147651 ОКПО 033726823006

Регистратор Громыко Олеся Сергеевна т.8(0232)345801

Исх. № 1470/23:1525 от 01.09.2023

Общество с ограниченной
ответственностью "ГермесОйл"
г. Минск, пр-т Независимости, 181

**УВЕДОМЛЕНИЕ
о внесении исправлений в документы единого государственного реестра
недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним**

Выдано: Обществу с ограниченной ответственностью "ГермесОйл" в том, что по заявлению от 31.08.2023 № 1470/23:1525 внесены исправления в документы единого государственного реестра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в отношении капитального строения с инвентарным номером 350/С-112842, расположенное по адресу: г. Гомель, ул. Дружбы, 169 следующего содержания:

В регистрационную книгу, в лист СВ3, в поле «Основания регистрации» добавлен документ - дополнительное соглашение к договору от 07.06.2023 № 6/н (ООО "ГермесОйл" и ООО "Транс Ойл Ресурс") к договору об ипотеке №1 от 10.05.2023.

Регистратор

(подпись)

О.С. Громыко
(иинициалы, фамилия)

РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»

Я, Пляц Елена Николаевна, регистратор недвижимости, код 182, удостоверяю, что настоящий документ является копией электронного документа уведомления о внесении исправлений в документы единого государственного реестра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним № 1470/23:1525 от 01 сентября 2023 года, составленного Громыко Олесей Сергеевной, регистратором Гомельского городского филиала Республиканского унитарного предприятия «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

04 сентября 2023 года

Регистратор

(182)

Е.Н. Пляц



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на сооружение

составлен по состоянию на 15 ноября 2010 г.

Гомельский городской филиал РУП "Гомельское агентство по
государственной регистрации и земельному кадастру"

Наименование: Автозаправочная станция

Назначение: Сооружение специализированное
автомобильного транспорта и
автодорожного хозяйства

Инвентарный номер:

Адрес (местонахождение): Республика Беларусь, Гомельская обл.,
г. Гомель, ул. Дружбы, 169

Геокод X:22023.1045 Y:19707.5589

Паспорт составил:

(подпись)

О.Н. Зыкова

(инициалы, фамилия)

Дата составления:

14 января 2011 г.

Паспорт проверил:

С.В. Алексейчикова

(инициалы, фамилия)

Дата проверки:

И.В. Пархимович

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное
должностное лицо:



М.П.

**2. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ (СОСТАВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ),
ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Литера	Наименование
А1/к	Здание операторской АЗС
А	Площадка
Б	Резервуар хранения нефтепродуктов
В	Резервуар хранения нефтепродуктов
Г	Резервуар хранения нефтепродуктов
Д	Резервуар хранения нефтепродуктов
Е	Резервуар хранения нефтепродуктов
Ж	Резервуар хранения нефтепродуктов
И	Нефтепродуктопровод
К	Блок топливораздаточных колонок
Л	Топливораздаточная колонка
М	Ливневая канализация
Н	Емкость для сбора ливневых стоков
П	Освещение
Р	Подпорная стена
С	Ограждение

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

**Наименование характеристики
и ее единица измерения**

Значение характеристики

Дата ввода в эксплуатацию/Дата консервации 1985

Кадастровый(е) номер(а) земельного(ых) участка(ов) 340100000004000066

Общее количество основных составных элементов 16

элементов, шт.

Вид топлива *Бензин, дизельное топливо, биодизель*

Площадь, кв. м 2146

Общая площадь застройки, кв.м 2146

Вид стоимости *Остаточная стоимость*

Стоимость, руб. 48189837

Износ/Готовность, % 26

Подпись исполнителя



4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ (СОСТАВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ), ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

4.1 А1/К - Здание операторской АЗС

Дата ввода в эксплуатацию/Дата консервации 1985

Кадастровый(е) номер(а) земельного(ых) участка(ов) 340100000004000066

Общая площадь, кв.м 50,8

Нормируемая площадь, кв.м 34,1

Вспомогательная площадь, кв.м 16,7

Объем, куб. м 222

Материал стен Кирпич толщиной кладки до 45 см

Этажность, эт. 1

Подземная этажность, эт. -

Общая площадь застройки, кв.м 75

Износ/Готовность, % 26

4.1.1 Конструктивные элементы

4.1.1.1 Фундамент

Конструкция фундамента Ленточный

Материал Железобетонные блоки

4.1.1.2 Капитальные стены

Вид Наружные

Материал стен Кирпич толщиной кладки до 45 см

Толщина стен, м 0,53

4.1.1.3 Перегородки

Тип конструкции перегородок Полные с проёмами

Материал Кирпич

4.1.1.4 Перекрытия

Тип конструкции Сборный

Материал Железобетонные плиты

4.1.1.5 Крыша

Тип конструкции Односкатная

Материал кровли Из рулонных материалов



4.1.1.7 Проёмы*Вид Дверные**Тип конструкции Распашные**Материал Металлические, деревянные, поливинилхлорид***4.1.1.8 Проёмы***Вид Оконные**Тип конструкции Спаренные, поворотно-откидные**Материал Поливинилхлорид***4.1.1.9 Отделка***Вид Наружная**Тип отделки Обшивка металлическими панелями***4.1.2 Инженерные системы****4.1.2.1 Теплоснабжение (отопление)***Вид теплоснабжения (отопления) Местное**Тип разводки Нижняя**Общая площадь здания, кв.м 50.8**Нормируемая площадь, кв.м 34.1***4.1.2.2 Электроснабжение***Тип проводки Скрытая**Общая площадь здания, кв.м 50.8**Нормируемая площадь, кв.м 34.1***4.1.2.3 Водопровод***Источник водоснабжения Распределительная водопроводная сеть**Материал труб Поливинилхлорид (ПВХ)**Общая площадь здания, кв.м 3.5**Нормируемая площадь, кв.м -***4.1.2.4 Канализация***Вид канализации Местная**Материал труб Асбестоцементные**Общая площадь здания, кв.м 3.5**Нормируемая площадь, кв.м -**Подпись исполнителя*

4.1.2.5 Вентиляция

Вид вентиляции *Естественная*

4.1.2.6 Противопожарная система

Вид противопожарной системы *Извещательная (установлена система противопожарной сигнализации)*

Общая площадь здания, кв.м *50,8*

Нормируемая площадь, кв.м *34,1*

4.1.2.7 Санитарные узлы

Общая площадь, кв.м *3,5*

Общая площадь здания, кв.м *-*

4.2 А-Площадка

Площадь, кв. м *2071*

Материал покрытия *Бетон, часть асфальтобетон по щебеночному основанию, часть земля*

Износ/Готовность, % *45*

4.3 Б-Резервуар хранения нефтепродуктов

Номер(а) *1*

Способ установки *Заглубленный*

Объем, л *52243*

Износ/Готовность, % *30*

4.4 В-Резервуар хранения нефтепродуктов

Номер(а) *2*

Способ установки *Заглубленный*

Объем, л *52893*

Износ/Готовность. % *30*

4.5 Г-Резервуар хранения нефтепродуктов

Номер(а) *3*

Способ установки *Заглубленный*

Объем, л *24939*

Износ/Готовность, % *30*

4.6 Д-Резервуар хранения нефтепродуктов

Номер(а) *4*

Способ установки *Заглубленный*

Объем, л *10460*

Износ/Готовность, % *30*

Подпись исполнителя



4.7 Е-Резервуар хранения нефтепродуктов

Номер(а) 5
 Способ установки *Заглубленный*
 Объем, л 10061
 Износ/Готовность, % 30

4.8 Ж-Резервуар хранения нефтепродуктов

Номер(а) 6
 Способ установки *Заглубленный*
 Объем, л 24601
 Износ/Готовность, % 30

4.9 И-Нефтепродуктопровод

Вид продукта *Автомобильное жидкое моторное топливо
(бензин, дизельное топливо)*
 Материал труб *Полиэтилен (ПЭ)*
 Внутренний диаметр, мм 50
 Протяженность, м 184
 Износ/Готовность, % 10

4.10 К-Блок топливораздаточных колонок

Количество, шт. 3
 Износ/Готовность, % 10

4.11 Л-Топливораздаточная колонка

Вид топлива *АИ-92, Н-80, Дт, Дт-Б5*
 Производительность, куб. м/ч 0.05
 Количество, шт. 3 (*двухсторонние*)
 Износ/Готовность, % 10

4.11.1 Топливный насос

Тип *P640.50/1*
 Электродвигателей, шт. 6

4.11.2 Фильтр

Количество, шт. 6

4.11.3 Топливораздаточный кран

Количество, шт. 6
 Тип *ZVA*

4.12 М-Ливневая канализация

Наличие *Есть*
 Износ/Готовность, % 30

4.13 Н-Емкость для сбора ливневых стоков

Количество, шт. 4 (2 недействующие)

Износ/Готовность, % 10

4.14 П-Освещение

Мачт освещения, шт. 3 (двухрежисковые)

Материал опоры освещения Металл

Износ/Готовность, % 30

4.15 Р-Подпорная стена

Материал стен Железобетон монолитный

Высота, м 0,45

Износ/Готовность, % 35

4.16 С-Ограждение

Материал Металлическая сетка

Высота, м 1,9

Протяженность общая, м 42,5

Износ/Готовность, % 25

5. Перечень прилагаемых материалов

Приложение 1 План здания АЗС

Приложение 2 Ситуационный план

Отметки о произведенных обследованиях

"__" 20__ г. Изменений нет _____
 (подпись) _____ (фамилия, инициалы)

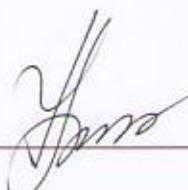
Уполномоченное должностное лицо _____
 М.П. (подпись) _____ (фамилия, инициалы)

"__" 20__ г. Изменений нет _____
 (подпись) _____ (фамилия, инициалы)

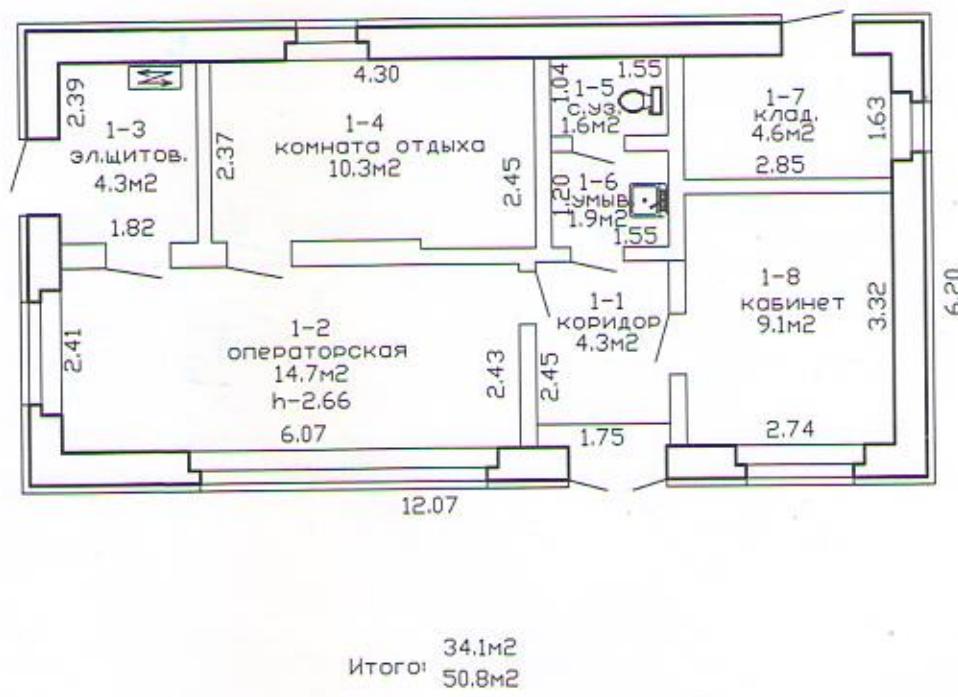
Уполномоченное должностное лицо _____
 М.П. (подпись) _____ (фамилия, инициалы)

Количество листов: 9

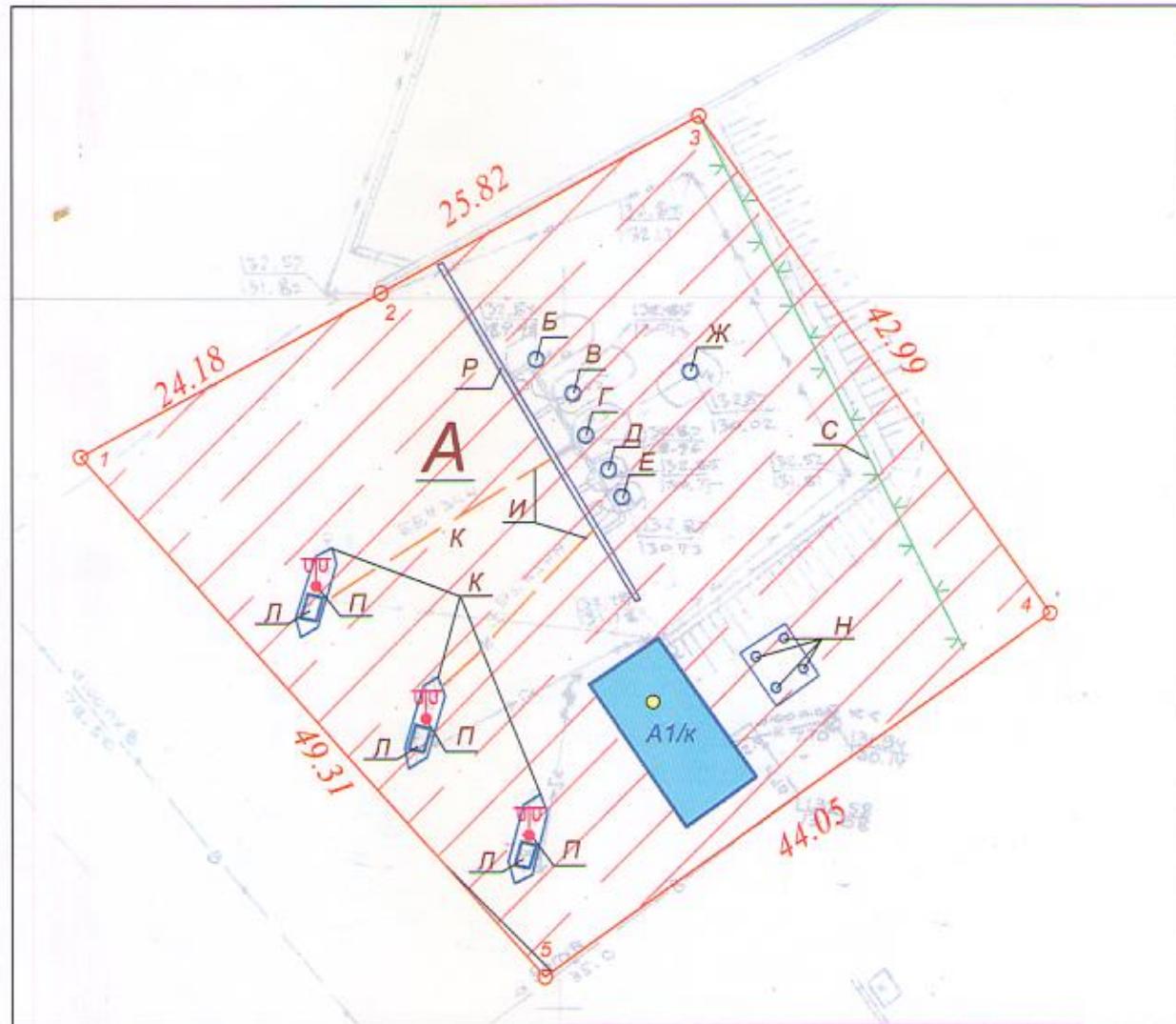
Подпись исполнителя



1 этаж



1. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
Масштаб 1:500



Условные обозначения

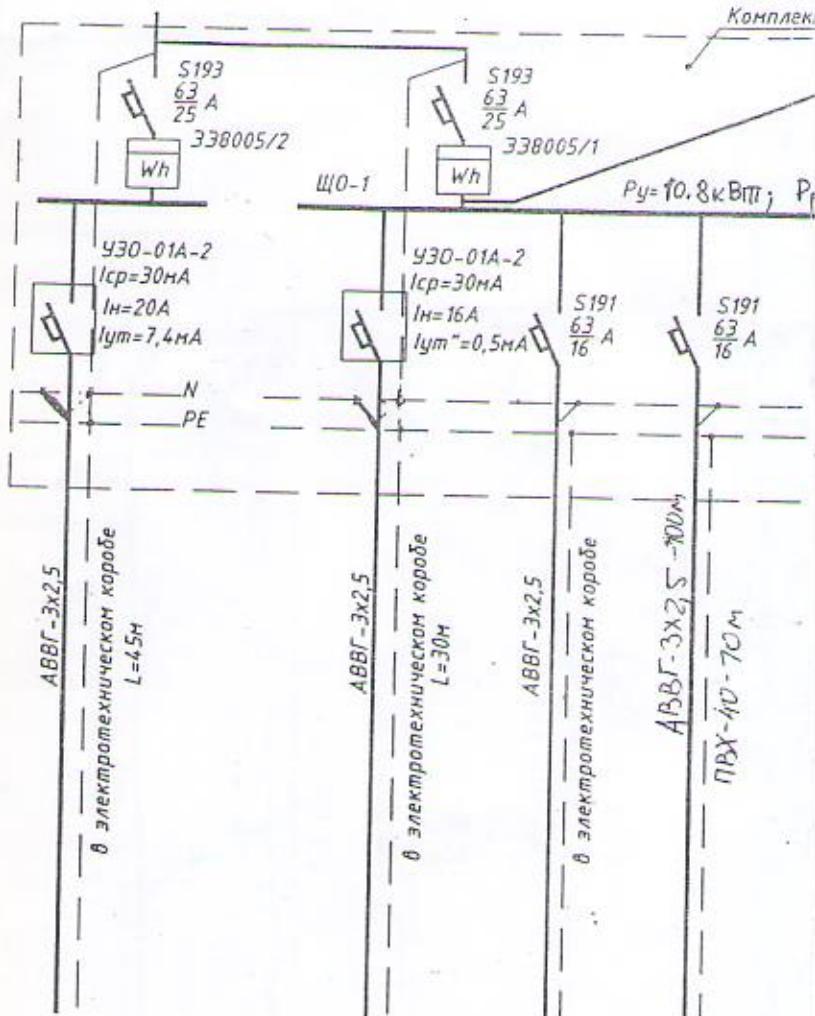
ул.Дружбы	улицы,проезды
	границы земельного участка
	границы зданий и сооружений
	подложка планшета
	географический код объекта

Координаты географического
кода объекта:
Х- 22023.1045 Y- 19707.5589

A1/k	Здание АЗС
А	Площадка
Б, В, Г, Д, Е, Ж	Резервуар хранения нефтепродуктов
И	Нефтепродуктопровод
К	Блок топливораздаточных колонок
Л	Топливораздаточная колонка
Н	Емкость для сбора ливневых стоков
П	Освещение
Р	Подпорная стенка
С	Ограждение

РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» Гомельский городской филиал			
Республика Беларусь, Гомельская область, г. Гомель, ул.Дружбы, 169			
Лист 1	Листов 1	Масштаб 1:500	
Вычертил	Фамилия И. О.	Подпись	Дата
	О.Н.Зыкова		14.01.2011г.

Данные питающей сети	
Аппарат отходящей линии	Шинопровод, распределительный пункт
аппарат на вводе тип Iном, А расцепитель, А	338005/2
обозначение, тип, напряжение Рном, кВт Iрасч., А	УЗО-01А-2 Iср=30mA Iн=20A Iум=7,4mA
типа Iном, А расцепитель или плавкая вставка, А	УЗО-01А-2 Iср=30mA Iн=16A Iум"=0,5mA
Пусковой аппарат	Марка и сечение проводника
Марка и сечение проводника	обозначение участка сети длина, м обозначение трубопровода по стандарту, длина, м
Условное изображение	
номер по плану	
Ру, кВт	
ток, А	Iном
	Iпуск
Наименование механизма	



Ин.№ подл	Подпись и дата	Взам.инф.№

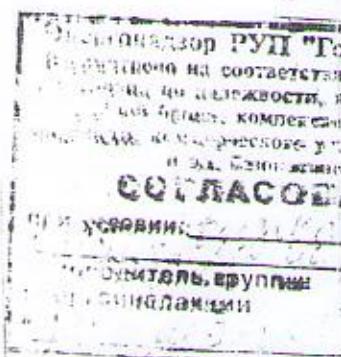


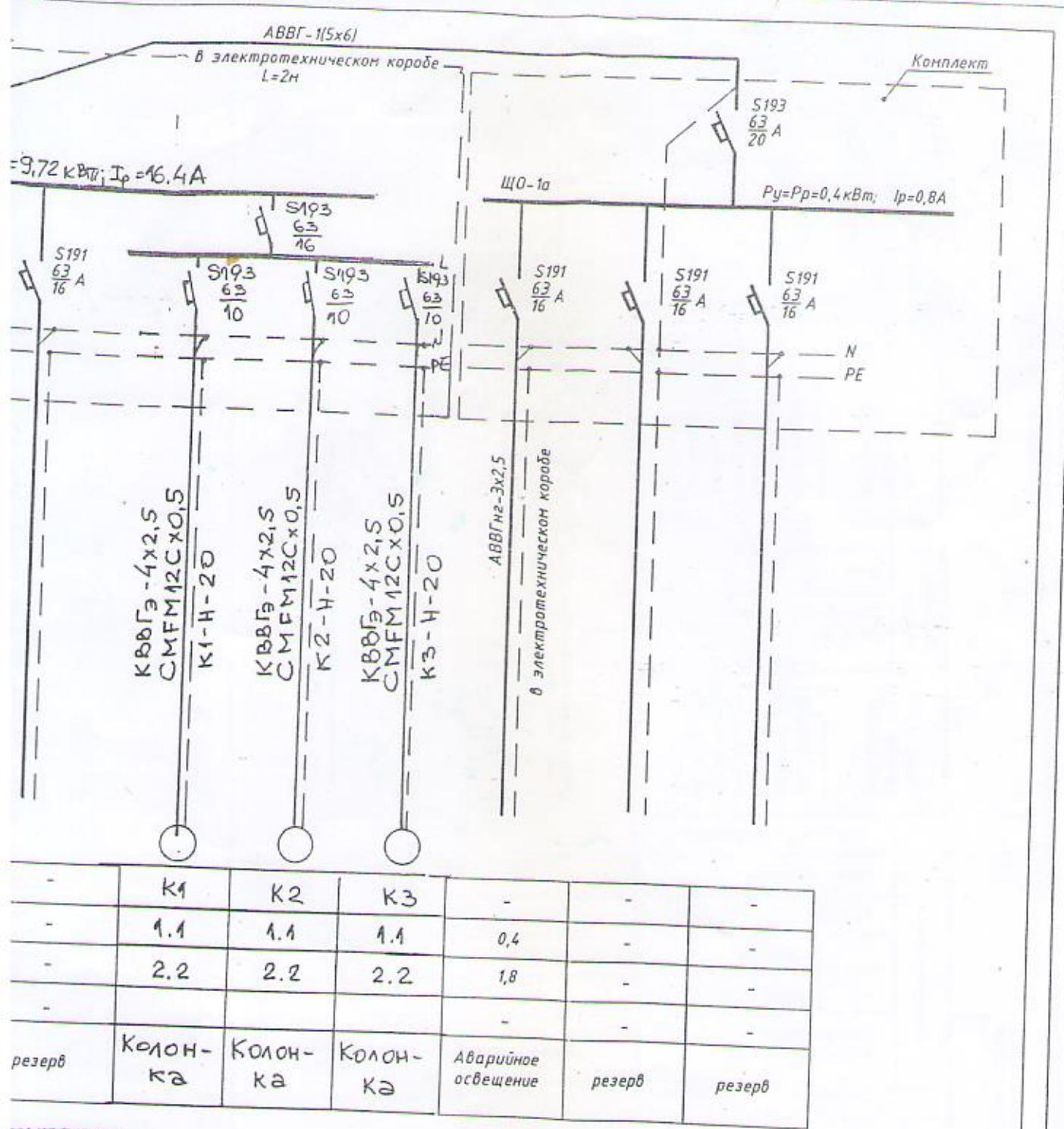
$$I_{um}=0,4mA \cdot I_p + 10mA \cdot L = 0,4 \cdot 17,3 + 10 \cdot 0,045 = 7,4mA$$

$$I_{um}''=0,4mA \cdot I_p + 10mA \cdot L = 0,4 \cdot 0,6 + 10 \cdot 0,03 = 0,5mA$$

Утверждяю:

АБС 18
ДОКУМЕНТОВ
Гранс Ол Ресурс





137/2003-3K

000 "Без проблем". АЗС по Кольцевому шоссе, 18 г.Гомеле

Пътна карта	регист. № 1	Бързия № 1	реп. сърв. № 1	27.01.2018				

Электроснабжение

Принципиальная схема распределительной сети 380/220В

СУП "ГАРТ-ПЛЮС"

ПРИЛОЖЕНИЕ 4.
**ИНФОРМАЦИЯ, СОБРАННАЯ ОЦЕНЩИКОМ САМОСТОЯТЕЛЬНО И
ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ**

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**
ГУП «НАЦИОНАЛЬНОЕ КАДАСТРОВОЕ АГЕНТСТВО»
РЕГИСТР СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Сведения о земельном участке по данным единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

Адрес	Гомельская обл., г. Гомель, ул. Дружбы, 169
Кадастровый номер	340100000004000066
Площадь, (га)	0.2146
Целевое назначение по единому классификатору назначений объектов недвижимого имущества	Земельный участок для размещения объектов по ремонту и обслуживанию автомобилей (в том числе автомобильных заправочных и газонаполнительных станций)
Целевое назначение по решению местного исполнительного комитета	Для содержания и обслуживания автомобильной заправочной станции.

Стоимостные показатели

Вид функционального использования земель	Дата оценки	Номер оценочной зоны	Кадастровая стоимость 1 кв. м. земельного участка на 11.12.2024	
			доллар США	бел. рубли *
Жилая многоквартирная зона ^{<1>}	01.07.2023	2312370044	32.87	99.65
Жилая усадебная зона ^{<2>}	01.07.2020	2012370044	5.88	14.18
Рекреационная зона ^{<3>}	01.07.2020	2012370044	2.94	7.09
Общественно-деловая зона ^{<4>}	01.07.2021	2112370053	34.7	87.87
Производственная зона ^{<5>}	01.07.2022	2212370053	17.23	44.22

ОСНОВАНИЕ:

<1> Запись в регистре стоимости земель, земельных участков от 18.06.2024г. №6630, решение об утверждении результатов кадастровой оценки земель Гомельского городского исполнительного комитета от 12.06.2024г. №395.

<2> Запись в регистре стоимости земель, земельных участков от 10.06.2021г. №4676, решение об утверждении результатов кадастровой оценки земель Гомельского городского исполнительного комитета от 17.05.2021г. №457.

<3> Запись в регистре стоимости земель, земельных участков от 10.06.2021г. №4677, решение об утверждении результатов кадастровой оценки земель Гомельского городского исполнительного комитета от 17.05.2021г. №457.

<4> Запись в регистре стоимости земель, земельных участков от 14.06.2022г. №5684, решение об утверждении результатов кадастровой оценки земель Гомельского городского исполнительного комитета от 06.06.2022г. №418.

<5> Запись в регистре стоимости земель, земельных участков от 07.06.2023г. №6046, решение об утверждении результатов кадастровой оценки земель Гомельского городского исполнительного комитета от 15.05.2023г. №385.

* По курсу доллара США, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату кадастровой оценки земель.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5.
**КОПИЯ АТТЕСТАТА ОЦЕНЩИКА, ПРОВОДИВШЕГО НЕЗАВИСИМУЮ
ОЦЕНКУ**



УТВЕРЖДЕНО
Постановление Совета Министров
Республики Беларусь
от 05.02.2007 № 148

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ОБ АТТЕСТАЦИИ ОЦЕНЩИКА №

70339

Выдано ПЕТРОЖИЦКОМУ ПАВЛУ ВЛАДИМИРОВИЧУ
02.10.1980 г.р., идентификационный номер 3021080К040РВ8

на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 13 апреля 2023 г. № 100 и подтверждает, что он имеет уровень знаний и профессиональных навыков, необходимых для проведения независимой оценки

земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, не завершенных строительством объектов, многолетних насаждений и имущественных прав на них

на территории Республики Беларусь в установленном законодательством порядке. Начало срока действия с 23 апреля 2023 г.

г. Минск

13 апреля 2023 г.

Председатель
Государственного комитета
по имуществу Республики Беларусь

Д.Ф.Матусевич

Срок действия продлен с _____ на основании
приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь
от " " №

Председатель
Государственного комитета
по имуществу Республики Беларусь

(п)

(фамилия, имя, отчество)

Серия ГКИ

No 000662