

ОТЧЕТ № 151/4
об оценке рыночной стоимости
**оборудования контейнерной
автозаправочной станции,**
расположенной по адресу:
Республика Марий Эл, Медведевский район,
автодорога Йошкар-Ола – Уржум,
в районе д. Данилово,
на участке К№ 12:04:0140201:1

по состоянию на 12.09.2017

Заказчик: ООО «Карай»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель
Шайдуллин Руслан Фаритович

Оценщик I категории - Шайдуллин Руслан Фаритович
Оценщик является членом Ассоциации Саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва
Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Гражданская ответственность оценщика застрахована в
ОАО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00603/7,
период страхования с 18.03.2017 по 17.03.2018,
страховая сумма 30 млн. руб.

2017 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «Карай»
Онуфриенко Ю. В.**

Уважаемый Юрий Вячеславович !

По вашему запросу и в соответствии с договором нами была произведена оценка рыночной стоимости оборудования автозаправочной станции, расположенной по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, автодорога Йошкар-Ола – Уржум, в районе д. Данилово, на участке К№ 12:04:0140201:1. Объект оценки рассматривался как единый полноценный действующий комплекс.

Оценка выполнена по состоянию на **12 сентября 2017 года**. Проверка правового положения объектов не проводилась.

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

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

531 000 (Пятьсот тридцать одна тысяча) рублей.

**С уважением,
индивидуальный предприниматель,
оценщик I категории**

Р.Ф. Шайдуллин

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения	4
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. Результаты оценки	7
3. Термин используемого вида стоимости	8
4. Описание объекта оценки.....	9
4.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ФОТОГРАФИЙ	14
4.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	15
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	15
5. Анализ рынка.....	17
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	18
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	19
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АЗС ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	19
7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	19
7.1.2 Обоснование отказа от применения доходного подхода	19
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АЗС ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	20
7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	20
7.2.2 Расчет стоимости объекта оценки	23
7.3 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОСНОВАННОЕ ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ПОДХОДАМ К ОЦЕНКЕ	24
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	24
8.1 Источники информации об объекте оценки	24
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	24
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	25
10. Применяемые стандарты оценки.....	26
11. Декларация качества оценки.....	27

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Оборудование автозаправочной станции

Адрес: Республика Марий Эл, Медведевский район, автодорога Йошкар-Ола – Уржум, в районе д. Данилово, на участке К№ 12:04:0140201:1

Имущественные права на объект оценки

Оборудование на праве собственности принадлежит ООО «Карай» ИНН 1201998214, ОГРН 1131224000676. Предоставленные документы:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 20.03.2017 № 16-00-4001/5002/2017-1317;
- Инвентаризационная опись № 3 от 20.07.2017.

Оцениваемое право – право собственности

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

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

Особенности проведения осмотра объекта оценки

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

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

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

Необходимость привлечения отраслевых экспертов

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

Требования к учету влияния обременений на стоимость объекта оценки

По данным заказчика объект оценки обременен залогом. Прочие ограничения (обременения) прав в отношении объекта оценки отсутствуют. Однако оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Необходимость в учете влияния данных факторов на стоимость объекта оценки отсутствует.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной заказчиком, а также лично собранной оценщиком информации.

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

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки

Дата проведения оценки

12 сентября 2017 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки

ООО «Карай»

ИНН 1201998214, ОГРН 1131224000676, дата присвоения ОГРН – 11.04.2013

Адрес: 425032 Республика Марий Эл, Волжский район, с. Помары, пер. Солнечный, д. 3

Оценщик

Индивидуальный предприниматель Шайдуллин Руслан Фаритович

ИНН 165101126867 ОГРНИП 304165109300207

Паспорт 92 03 368355 выдан Ахтубинским ОВД гор. Нижнекамска Республики Татарстан
дата выдачи 21.05.2002 код подразделения 162-021

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Некрасова, д.23, оф.35

Почтовый адрес: 420104, г. Казань, а/я 508

тел. +7-987-290-79-79 e-mail: rush2803@gmail.com, 5277979as@gmail.com

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва

Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Реестр членов Ассоциации СРО «НКСО» представлен на сайте www.nkso.ru

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке по программе дополнительного высшего образования "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности", ПП № 411093 от 30 сентября 2000 г.

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о повышении квалификации

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 14 ноября 2003 г.

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 18 ноября 2006 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Гражданская ответственность оценщика застрахована в

ОАО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00801/6,

период страхования с 18.03.2016 по 17.03.2017, страховая сумма 30 млн. руб.

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

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

1.3 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор № 151 от 02.08.2017

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оборудование автозаправочной станции

Адрес: Республика Марий Эл, Медведевский район, автодорога Йошкар-Ола – Уржум, в районе д. Данилово, на участке К№ 12:04:0140201:1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Автозаправочная станция

Затратный подход – 531 000 руб.

Сравнительный подход – обоснован отказ от использования

Доходный подход – обоснован отказ от использования

Земельный участок

Затратный подход – обоснован отказ от использования

Сравнительный подход – обоснован отказ от использования

Доходный подход – обоснован отказ от использования

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – 531 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется при определении начальной цены торгов

Дата составления и порядковый номер отчета

12 сентября 2017 года Порядковый № 151/4

Наиболее эффективное использование объекта оценки

Использование по прямому назначению в качестве АЗС

Остаточная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

Сведения не предоставлены

2. Результаты оценки

Таблица 2. Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Резервуар 01 (АИ-92) Объем, куб.м 7,5+17,743	128 000
2	Резервуар 02 (Дт) Объем, куб.м 7,2+5,4+5,4	92 000
3	Резервуар 03 (АИ-80) Объем, куб.м 7,5	55 000
4	Резервуар 04 (АИ-95) Объем, куб.м 7,5	55 000
5	ТРК Нара 28-16 в количестве 4 шт.	201 000
ИТОГО:		531 000

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р.Ф. Шайдуллин

3. Термин используемого вида стоимости

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

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

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

4. Описание объекта оценки

4.1 Местоположение объекта оценки

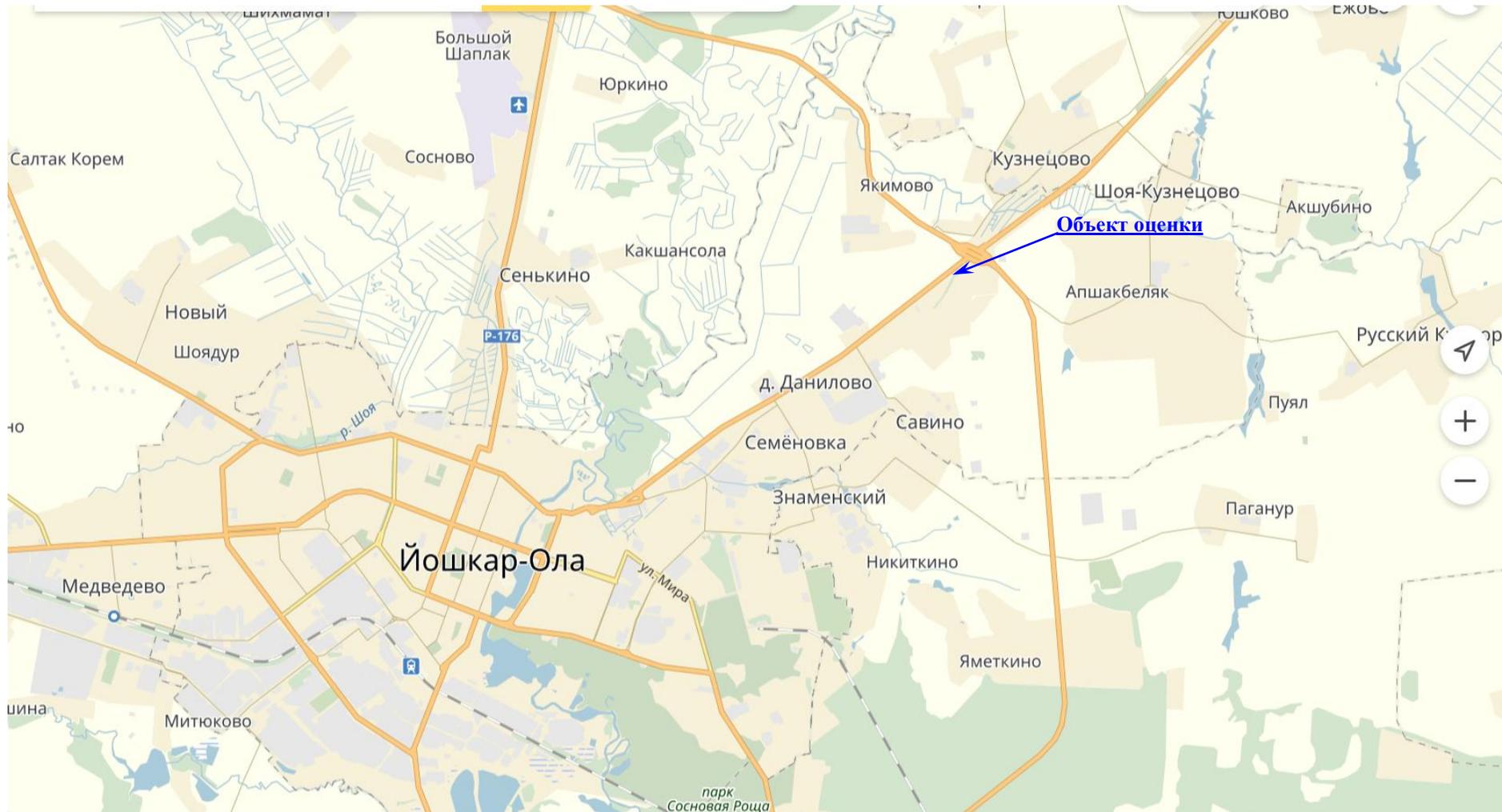


Рис. 1. Размещение объекта оценки относительно крупных городов



Рис. 2. Вид ближайших населенных пунктов со спутника

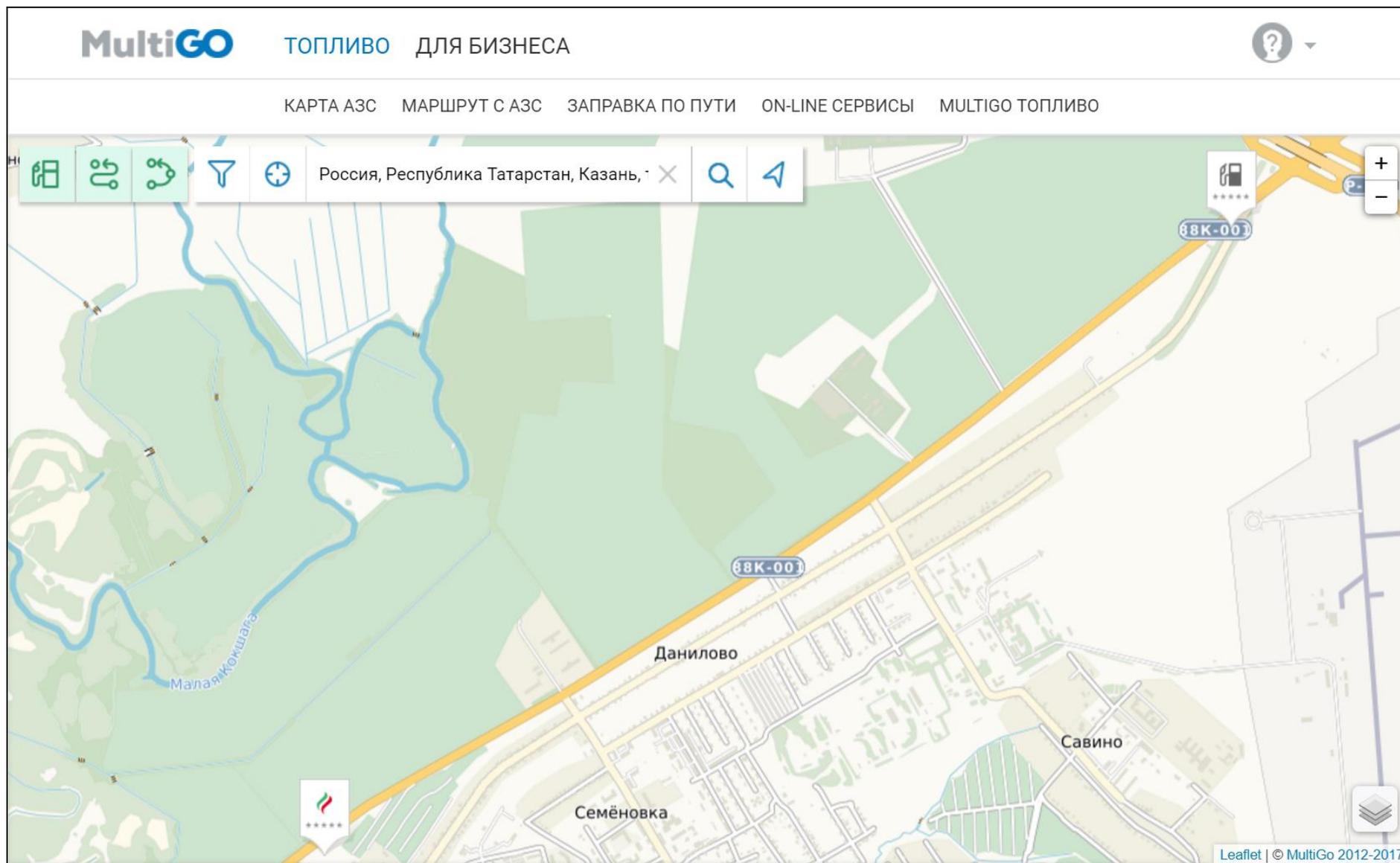


Рис. 3. Расположение ближайших конкурирующих АЗС

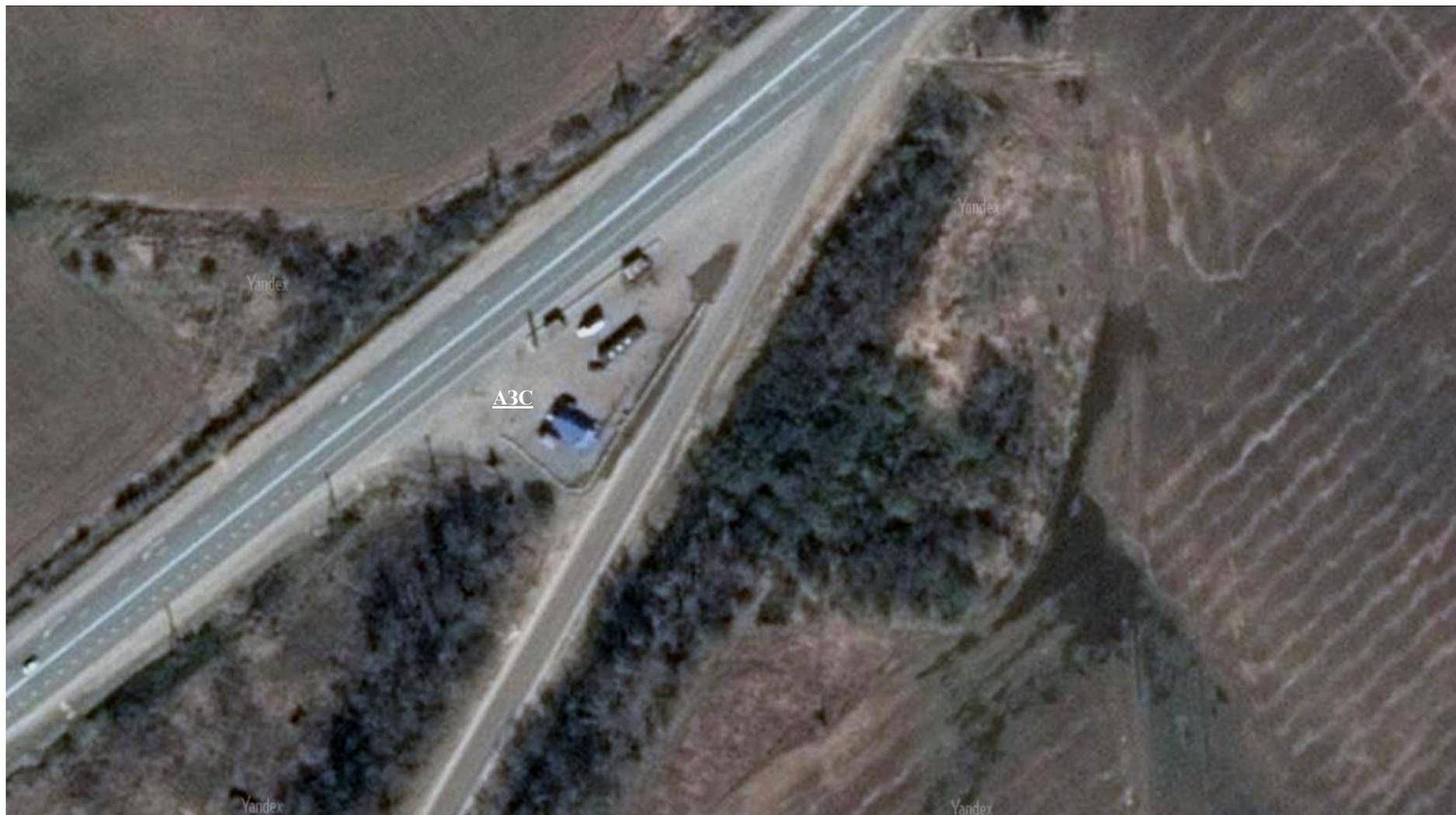


Рис. 4. Окружение объекта оценки

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 56,676705 48,016931 Найти

Земельные участки ¹

1. **12:04:0140201:1**
 Республика Марий Эл, р-н Медведевский, км10+010
 а/д И-Ола-Урж. на прим. подъезд.а/д к д.Данил.
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	12:04:0140201:1
Кад. квартал:	12:05:4601001
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Республика Марий Эл, р-н Медведевский, км10+010 а/д И-Ола-Урж. на прим. подъезд.а/д к д.Данил.
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	1 018,02 руб.
Уточненная площадь:	1 786 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов транспорта
по документу:	Автомобильный транспорт
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.04.2001
Дата изменения сведений в ГКН:	22.12.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	22.12.2016

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 30м

Рис. 5. Данные публичной кадастровой карты

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с приведением фотографий

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

Земельный участок

Кадастровый номер 12:04:0140201:1. Местоположение – Республика Марий Эл, Республика Марий Эл, Медведевский район, км10+010 а/д Йошкар-Ола - Уржум на прим. подъезд.а/д к д.Данил. Площадь 1786 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – для размещения объектов транспорта. Кадастровая стоимость земельного участка – 1 018,02 руб. или 0,57 руб./кв.м. Форма участка – сложная. *Земельный участок в состав объекта оценки не входит.*

Автозаправочная станция

АЗС имеет контейнер тип, в состав объекта оценки входят топливо-раздаточные колонки и резервуарный парк.





4.3 Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

В результате сделки купли-продажи от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. При проведении данной оценки перед нами стояла задача определения

рыночной стоимости **права собственности на оборудование**. Объект оценки принадлежит заказчику на праве собственности.

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

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	12:04:0140201:1
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	02.09.2003
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	Для размещения объектов транспорта
Площадь:	1786
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1018,02
Дата определения стоимости:	08.04.2015
Дата внесения стоимости:	08.04.2015
Дата утверждения стоимости:	07.10.2014
Адрес (местоположение):	Республика Марий Эл, р-н Медведевский, км10+010 а/д Й-Ола-Урж. на прим. подъезд.а/д к д.Данил.
Дата обновления информации:	22.12.2016
Форма собственности:	Государственная субъекта Российской Федерации
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 12-12/001-12/001/002/2015-3229/1 от 05.06.2015 (Собственность)	
№ 12-12/001-12/001/002/2015-5038/1 от 13.08.2015 (Постоянное (бессрочное) пользование)	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

5. Анализ рынка

В соответствии с федеральными стандартами оценки сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

В нашем случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определить достаточно просто – это автозаправочные станции.

Один из крупнейших татарстанских топливных операторов — ОАО «ХК «Татнефтепродукт» — в 2015 году выставил на продажу 10 автозаправок в нескольких регионах. Среди них были АЗС в Казани, Бугульме, Лениногорске, Ульяновской и Самарской областях. Общая заявленная стоимость заправок — 157 млн. рублей.

АЗС на улице Гудованцева в Казани (земельный участок 2 306 кв.м, здание операторной 56,7 кв.м, две заправочные колонки, навес и четыре резервуара объемом 20 и 25 куб.м) предлагается за 60 млн рублей.

АЗС на улице Лебедева в Казани предлагается за 50 млн. руб. АЗС в Бугульме – за 30 млн. руб. АЗС в Самарской области на автодороге Похвистнево-Клявлино – за 17 млн. руб.

Источник: <http://realnoevremya.ru/articles/4993>

Таким образом, цены колеблются в достаточно широком диапазоне от 17 до 60 млн. руб. и зависят преимущественно от объемов реализации топлива и розничной наценки.

В республике действует 1019 АЗС, которыми владеют около 300 компаний. Из них 42% владеют крупные нефтяные компании - «Татнефть», «ТАИФ» и «Лукойл». На них реализуется 74% общего объема топлива. Большая часть — продукция их собственного производства.

<http://inkazan.ru/2016/08/09/v-tatarstane-zapusk-proizvodstva-benzina-na-taneko-mozhet-snizit-tseny-na-azs/>

В 2015 году на АЗС и нефтебазах республики реализовали 2,3 миллиона тонн топлива. Из них бензина – более 1 миллиона тонн, дизельного топлива – более 1,1 миллиона тонн, сжиженного газа – 115,7 тысячи тонн. По состоянию на август 2016 года продажи уже составили 1,6 миллиона тонн топлива всех видов, из них 966 тыс. тонн бензина. 93,4% купленного бензина — это Аи-92.

Всего в республике за 2016 год было реализовано 2,5 миллиона тонн моторных топлив всех видов. Из них бензина – 1,1 миллиона тонн, дизельного топлива – 1,3 миллиона тонн, сжиженного газа – 100 тысяч тонн.

6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки

7.1 Определение стоимости АЗС доходным подходом

7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

Мотивы, по которым приобретается недвижимость как таковая, включают:

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

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

7.1.2 Обоснование отказа от применения доходного подхода

В нашем случае применению доходного подхода препятствует то обстоятельство, что занимаемый земельный участок не входит в состав объекта оценки. Соответственно, доход от оцениваемой АЗС не поддается долгосрочному прогнозированию.

7.2 Определение стоимости АЗС затратным подходом

7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Использование затратного подхода при оценке основывается на той посылке, что в качестве стоимости оцениваемого объекта могут приняты затраты на его изготовление. При оценке машин в рамках затратного подхода, как правило, используют метод расчета по цене однородного объекта. Расчет стоимости по цене однородного объекта производят с помощью подбора для оцениваемого объекта аналогичного, похожего по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Предполагают, что себестоимость изготовления аналогичного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого и формируется под влиянием общих для данных объектов оценки производственных факторов. Поэтому в качестве затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки как нового, принимают цены заводов-изготовителей и официальных дилеров с учетом затрат на доставку до соответствующего региона (места оценки).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости приобретения или воссоздания аналогичного объекта оценки со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость воспроизводства идентичного (аналогичного) объекта как нового, а далее вычитается накопленный износ (физический, функциональный, внешний (экономический)). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта оценки как нового принята в размере средней розничной цены базовой модели (завода-изготовителя, официального дилера).

Емкость 20 м.куб. горизонтальный, 4/4мм (2480)	393 000 руб.
Емкость 20 м.куб. горизонтальный, 5/5мм (2480)	448 000 руб.
Емкость 25 м.куб. горизонтальный, 4/4мм (2480)	454 000 руб.
Емкость 25 м.куб. горизонтальный, 5/5мм (2480)	517 000 руб.
Емкость 30 м.куб. горизонтальный, 4/4мм (2480)	526 000 руб.
Емкость 30 м.куб. горизонтальный, 5/5мм (2480)	598 000 руб.
Емкость 35 м.куб. горизонтальный, 4/4мм (2480)	586 000 руб.
Емкость 35 м.куб. горизонтальный, 5/5мм (2480)	670 000 руб.
Емкость 40 м.куб. горизонтальный, 4/4мм (2480)	643 000 руб.
Емкость 40 м.куб. горизонтальный, 5/5мм (2480)	736 000 руб.
Емкость 50 м.куб. горизонтальный, 4/4мм (2480)	782 000 руб.
Емкость 50 м.куб. горизонтальный, 5/5мм (2480)	893 000 руб.
Емкость 50 м.куб. горизонтальный, 4/4мм (2800)	721 000 руб.
Емкость 50 м.куб. горизонтальный, 5/5мм (2800)	825 000 руб.
Емкость 60 м.куб. горизонтальный, 4/4мм (2480)	918 000 руб.
Емкость 60 м.куб. горизонтальный, 5/5мм (2480)	1 044 000 руб.
Емкость 75 м.куб. горизонтальный, 4/4мм (3150)	998 000 руб.
Емкость 75 м.куб. горизонтальный, 5/5мм (3150)	1 143 000 руб.
Емкость 100 м.куб. горизонтальный, 4/4мм (3150)	1 236 000 руб.
Емкость 100 м.куб. горизонтальный, 5/5мм (3150)	1 375 000 руб.

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

POLEX GROUP
Объединяя лучшее
Изделия и сооружения из полимерных и композитных материалов

Прайс-лист
Резервуары горизонтальные металлические POLEX RGS

Резервуар стальной, горизонтальный, одностенный с коническим дном

№ п/п	Наименование	Объём м3/ толщина стенки	Диаметр, м	Длина, м	Стоимость за 1 шт с учетом НДС
1	POLEX RGS	5/4	2,4	1,52	81120
2	POLEX RGS	5/5	2,4	1,52	96330
3	POLEX RGS	10/4	2,4	2,69	109297,5
4	POLEX RGS	10/5	2,4	2,69	131527,5
5	POLEX RGS	15/4	2,4	3,91	156390
6	POLEX RGS	15/5	2,4	3,91	185737,5
7	POLEX RGS	20/4	2,4	5,08	184567,5
8	POLEX RGS	20/5	2,4	5,08	220935
9	POLEX RGS	25/4	2,4	6,25	212745
10	POLEX RGS	25/5	2,4	6,25	256132,5
11	POLEX RGS	30/4	2,4	7,45	250380
12	POLEX RGS	30/5	2,4	7,45	300885
13	POLEX RGS	40/4	2,4	9,82	316192,5
14	POLEX RGS	40/5	2,4	9,82	380737,5
15	POLEX RGS	50/4	2,4	10,99	382005
16	POLEX RGS	50/5	2,4	10,99	460590
17	POLEX RGS	60/4	2,4	14,56	451327,5
18	POLEX RGS	60/5	2,4	14,56	54927,5
19	POLEX RGS	75/4	2,4	18,13	554775
20	POLEX RGS	75/5	2,4	19,3	669532,5
21	POLEX RGS	100/4	2,4	22,87	724035
22	POLEX RGS	100/5	2,4	24,07	873990

http://www.porexgroup.ru/uploads/media/Prais-list_stalnye_rezervuary_gorizontalnye_POLEX_RGS.pdf

Оцениваемые резервуары достаточно старые, хронологический возраст приближен к нормативному.

В соответствии с нормативным документом «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», утвержденными постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 года № 1072, для объектов основных средств под шифром 20334 «Автозаправочные станции (включая здания и оборудование)» применяется норма амортизационных отчислений в размере 5%, т.е. предполагаемый срок службы подобного оборудования составляет около 20 лет.

Физический износ принят в размере 50%.

7.2.2 Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 7.2.1 Расчет стоимости оборудования по затратному подходу

№ п/п	Наименование объекта	Источник ценовой информации	Стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта как нового, руб.	Физический износ	Стоимость по затратному подходу (округленно), руб.
1	Резервуар 01 (АИ-92) Объем, куб.м 7,5+17,743	http://www.polexgroup.ru/uploads/media/Prais-list_stalnye_rezervuary_gorizontalnye_POLEX_RGS.pdf	256 133	50%	128 000
2	Резервуар 02 (Дт) Объем, куб.м 7,2+5,4+5,4		184 568	50%	92 000
3	Резервуар 03 (АИ-80) Объем, куб.м 7,5		109 298	50%	55 000
4	Резервуар 04 (АИ-95) Объем, куб.м 7,5		109 298	50%	55 000
5	ТРК Нара 28-16 в количестве 4 шт.	http://azt.vl.ru/catalog/trk/nara/28/	402 000	50%	201 000
	ИТОГО:				531 000

**Рыночная стоимость оцениваемой АЗС (без учета стоимости земли) округленно составляет:
531 000 (Пятьсот тридцать одна тысяча) рублей.**

7.3 Согласование (обоснованное обобщение) результатов по подходам к оценке

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

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

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

Основной оцениваемый актив – это автозаправочный комплекс. Подобные объекты приобретаются именно из-за их способности приносить доход. Наиболее достоверный результат можно получить лишь с применением доходного подхода.

В нашем случае применению доходного подхода препятствует то обстоятельство, что занимаемый земельный участок не входит в состав объекта оценки. Соответственно, доход от оцениваемой АЗС не поддается долгосрочному прогнозированию.

Поэтому результат по затратному подходу принимается за итоговую величину стоимости объекта оценки.

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

8.1 Источники информации об объекте оценки

Оценщик при проведении оценки использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 20.03.2017 № 16-00-4001/5002/2017-1317;
2. Инвентаризационная опись № 3 от 20.07.2017.

8.2 Используемая информация

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

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

Иные использованные информационно-аналитические материалы, нормативная и методическая литература представлены в расчетных таблицах и тексте отчета также в тех его частях, где непосредственно применяются. Из наиболее важных следует указать «Справочник оценщика недвижимости» 2014-2016 г.г., Нижний Новгород, Лейфер, все изданные тома.

9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Применяемые стандарты оценки

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

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;
- ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298;
- ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299;
- ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328.

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

11. Декларация качества оценки

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

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

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

5. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.