

ОТЧЕТ № 127/1
об оценке рыночной стоимости
**комплекса имущества автозаправочной станции
и станции техобслуживания автомобилей,**

расположенных по адресу:
Республика Татарстан, с. Актаныш,
ул. 50 лет Победы, 11А и 11Б

по состоянию на 12.10.2016

Заказчик: ООО «Фортуна»

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/776/00801/6,
период страхования с 18.03.2016 по 17.03.2017,
страховая сумма 30 млн. руб.

2016 г.

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

Уважаемый Юрий Вячеславович !

По вашему запросу и в соответствии с договором нами была произведена оценка рыночной стоимости комплекса имущества автозаправочной станции и станции техобслуживания автомобилей, расположенных по адресу: Республика Татарстан, с. Актаныш, ул. 50 лет Победы, 11А и 11Б. Объект оценки рассматривался как единый полноценный действующий комплекс.

В состав объекта оценки входит как недвижимое имущество, так и технологически с ним связанное движимое имущество. Оценка выполнена по состоянию на **12 октября 2016 года**, что совпадает с датой последнего осмотра. Проверка правового положения объектов не проводилась.

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

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

***32 796 000 (Тридцать два миллиона семьсот
девяносто шесть тысяч) 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	18
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	19
5. Анализ рынка недвижимости	21
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	22
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	23
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МТАЗС ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	23
7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	23
7.1.2 Расчет чистого операционного дохода	25
7.1.3 Расчет ставки дисконтирования	27
7.1.4 Расчет ставки капитализации по расчетной модели	32
7.1.5 Капитализация чистого дохода.....	36
7.1.6 Корректировка стоимости на дополнительные и недостающие активы	37
7.1.7 Распределение стоимости между элементами МТАЗС	38
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СТОА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	39
7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	39
7.2.2 Расчет затрат на строительство улучшений как новых	39
7.2.3 Определение физического износа улучшений	40
7.2.4 Определение стоимости земли	41
7.2.5 Сводный расчет стоимости СТОА по затратному подходу.....	41
7.3 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОСНОВАННОЕ ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ПОДХОДАМ К ОЦЕНКЕ	42
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	43
8.1 Источники информации об объекте оценки	43
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	43
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	43
10. Применяемые стандарты оценки.....	45
11. Декларация качества оценки.....	46

Приложения

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Многотопливная АЗС с. Актаныш, ул. 50 лет Победы, д. 11А

- Здание МТАЗС К№ 16:04:010114:0:14
- Комплектная газовая заправочная станция
- Задвижка ДУ 80 РУ 1,6 Мпа (30с-941 нж ст 20 с электроприводом В-А-11К) - 5 шт.
- Система измерительная Струна в комплекте - 4 шт.
- ТРК НАРА 7221 с ОУ "Топаз" 106К2-2МР - 2 шт.
- Погружной насос FE Petro STP 150 C VL 2 - 4 шт.
- Электрооборудование в комплекте
- Система управления подачи ГСМ
- Система автоматической сигнализации и пожаротушения
- Дополнительное оборудование свеча
- Очистное сооружение
- Стелла и наружная реклама
- Гидроизоляция РГД 50 - 2 шт.
- Резервуар РГД 50-2 - 2 шт.
- Земельный участок К№ 16:04:010114:39

Станция техобслуживания с. Актаныш, ул. 50 лет Победы, д. 11Б

- Станция технического обслуживания автомобилей К№ 16:04:010114:46:17
- Земельный участок К№ 16:04:010114:46

Имущественные права на объект оценки

Здания и участки на праве собственности принадлежат заказчику. Предоставленные документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АЕ 486230 от 06.07.2011, запись регистрации № 16-16-04/006/2011-212 от 10.05.2011;
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АБ 096291 от 25.06.2009, запись регистрации № 16-16-37/003/2009-402 от 25.06.2009;
- Технический паспорт на здание многотопливной автозаправочной станции (МТАЗС), выдан Актанышским участком Межрайонного филиала № 8 РГУП БТИ (инв. № 3-753 от 05.04.2011);
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АЕ 911483 от 25.11.2011, запись регистрации № 16-16-04/017/2011-230 от 25.11.2011;
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АК 423453 от 04.04.2012, запись регистрации № 16-16-04/005/2012-369 от 04.04.2012;
- Технический паспорт на здание станции технического обслуживания автомобилей, выдан Актанышским участком Межрайонного филиала № 8 РГУП БТИ (инв. № 1-4617 от 28.10.2011).

Оцениваемое право – право собственности

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

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

Особенности проведения осмотра объекта оценки

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

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

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

Необходимость привлечения отраслевых экспертов

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

Требования к учету влияния обременений на стоимость объекта оценки

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 октября 2016 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки

ООО «Фортуна»

ИНН 1604004930 ОГРН 1021605558920, дата присвоения ОГРН – 01.07.2002

Адрес: Республика Татарстан, с. Актаныш, пр. Ленина, д. 11

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор

Индивидуальный предприниматель Шайдуллин Руслан Фаритович – 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

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, пр. Победы, 18Б, оф. 315

Почтовый адрес: 420104, г. Казань, а/я 508
тел. +7-987-290-79-79 e-mail: rush2803@gmail.com
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 № 127 от 03.10.2016

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Комплекса имущества автозаправочной станции и станции техобслуживания автомобилей
Адрес: Республика Татарстан, с. Актаныш, ул. 50 лет Победы, 11А и 11Б

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – использован в отношении отдельных элементов
Сравнительный подход – обоснован отказ от использования
Доходный подход – 32 796 000 руб.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – 32 796 000 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 октября 2016 года Порядковый № 127/1

Наиболее эффективное использование объекта оценки

Использование по прямому назначению в качестве МТАЗС и СТОА

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.
Многотопливная АЗС		
1	Здание МТАЗС К№ 16:04:010114:0:14	7 407 000
2	Комплектная газовая заправочная станция	4 600 000
3	Задвижка ДУ 80 РУ 1,6 Мпа (30с-941 нж ст 20 с электроприводом В-А-11К) - 5 шт.	817 000
4	Система измерительная Струна в комплекте - 4 шт.	500 000
5	ТРК НАРА 7221 с ОУ "Топаз" 106К2-2МР - 2 шт.	1 921 000
6	Погружной насос FE Petro STP 150 C VL 2 - 4 шт.	1 205 000
7	Электрооборудование в комплекте	787 000
8	Система управления подачи ГСМ	1 187 000
9	Система автоматической сигнализации и пожаротушения	709 000
10	Дополнительное оборудование свеча	149 000
11	Очистное сооружение	1 311 000
12	Стелла и наружная реклама	298 000
13	Гидроизоляция РГД 50 - 2 шт.	709 000
14	Резервуар РГД 50-2 - 2 шт.	5 100 000
15	Земельный участок К№ 16:04:010114:39	2 496 000
ИТОГО:		29 196 000
Станция техобслуживания		
16	Станция технического обслуживания автомобилей К№ 16:04:010114:46:17	3 060 000
17	Земельный участок К№ 16:04:010114:46	540 000
ИТОГО:		3 600 000
ВСЕГО:		32 796 000

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

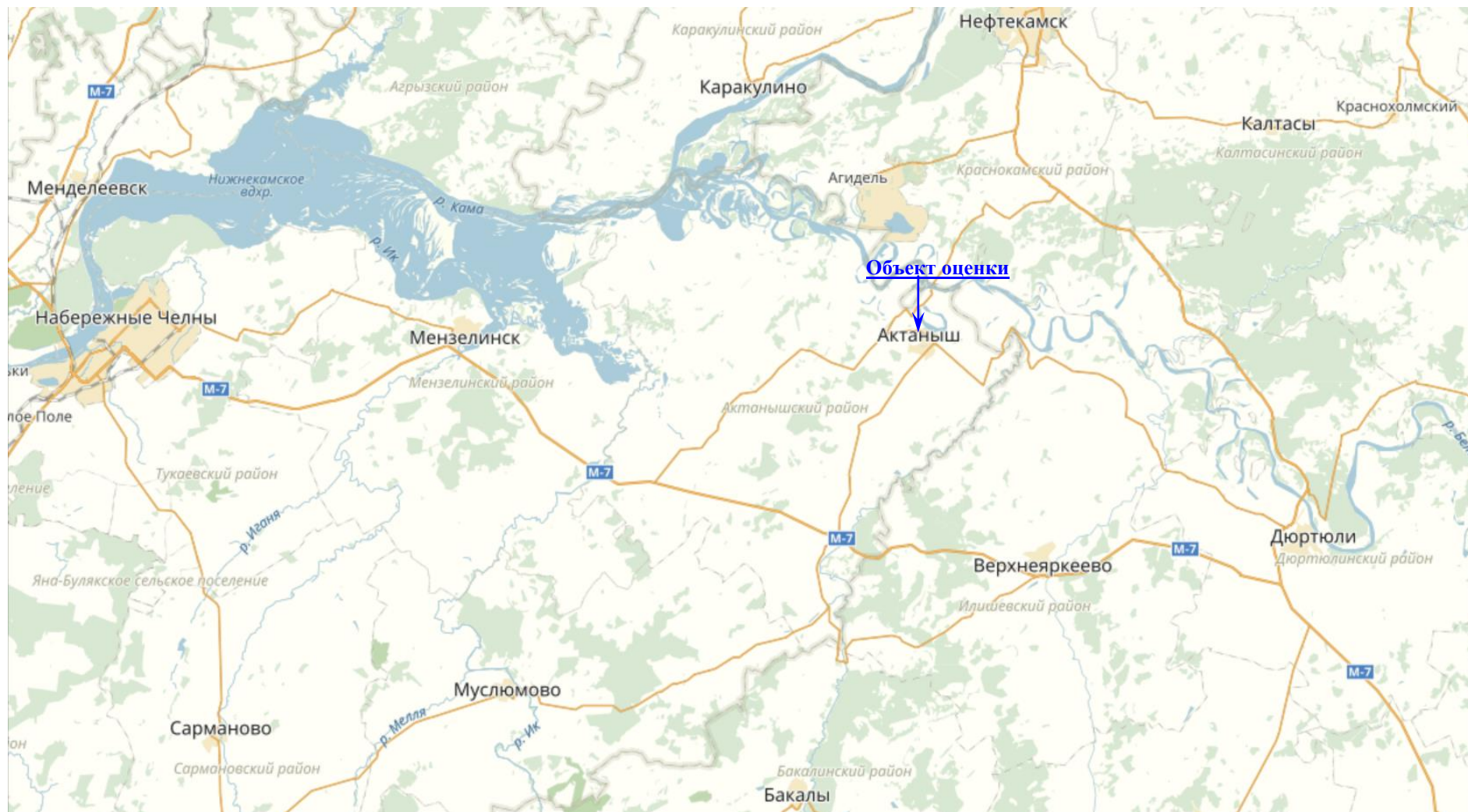


Рис. 1. Размещение села Актаныш относительно крупных городов



Рис. 2. Вид населенного пункта со спутника



Рис. 3. Окружение объекта оценки

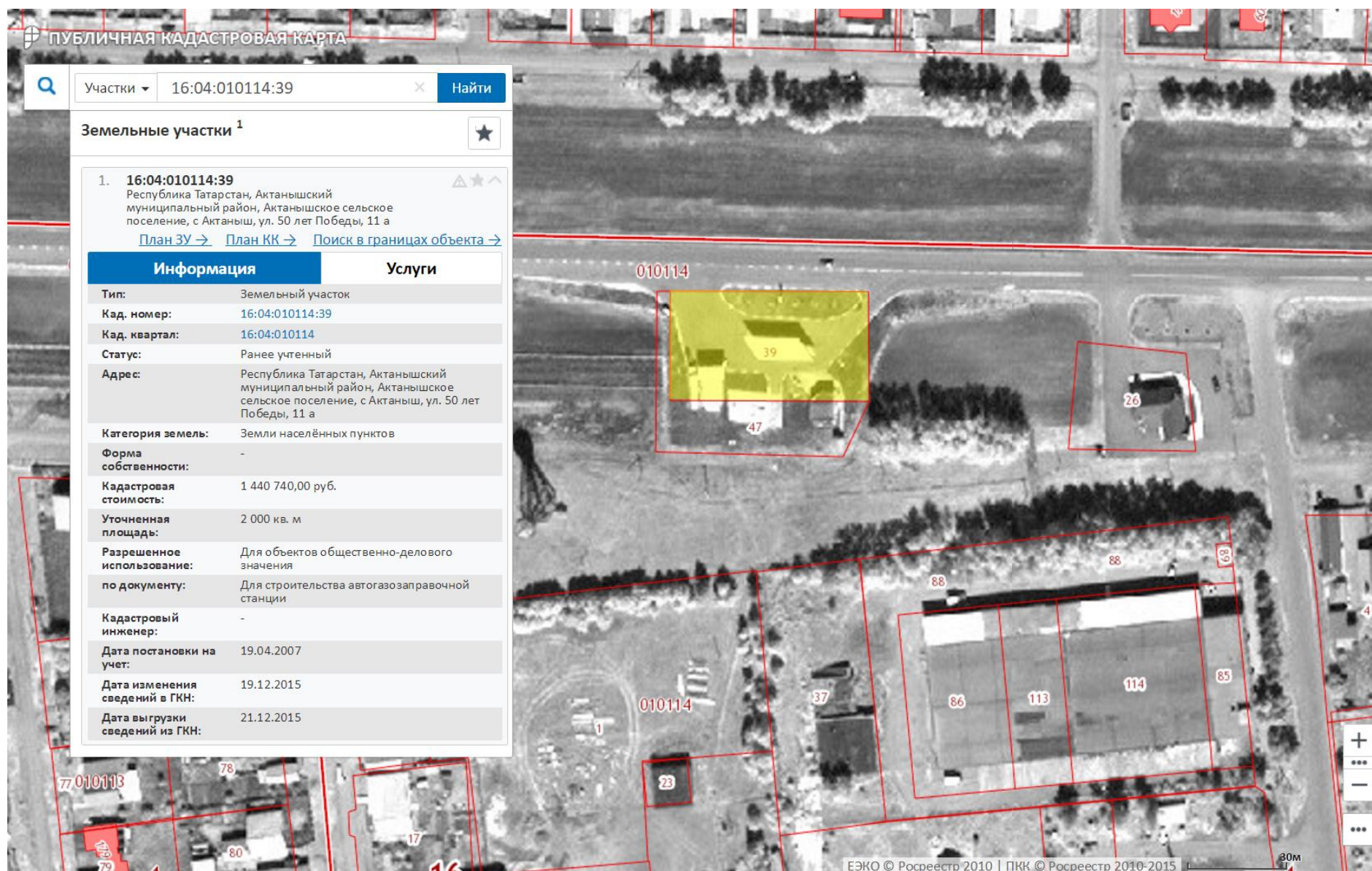


Рис. 4. Данные публичной кадастровой карты

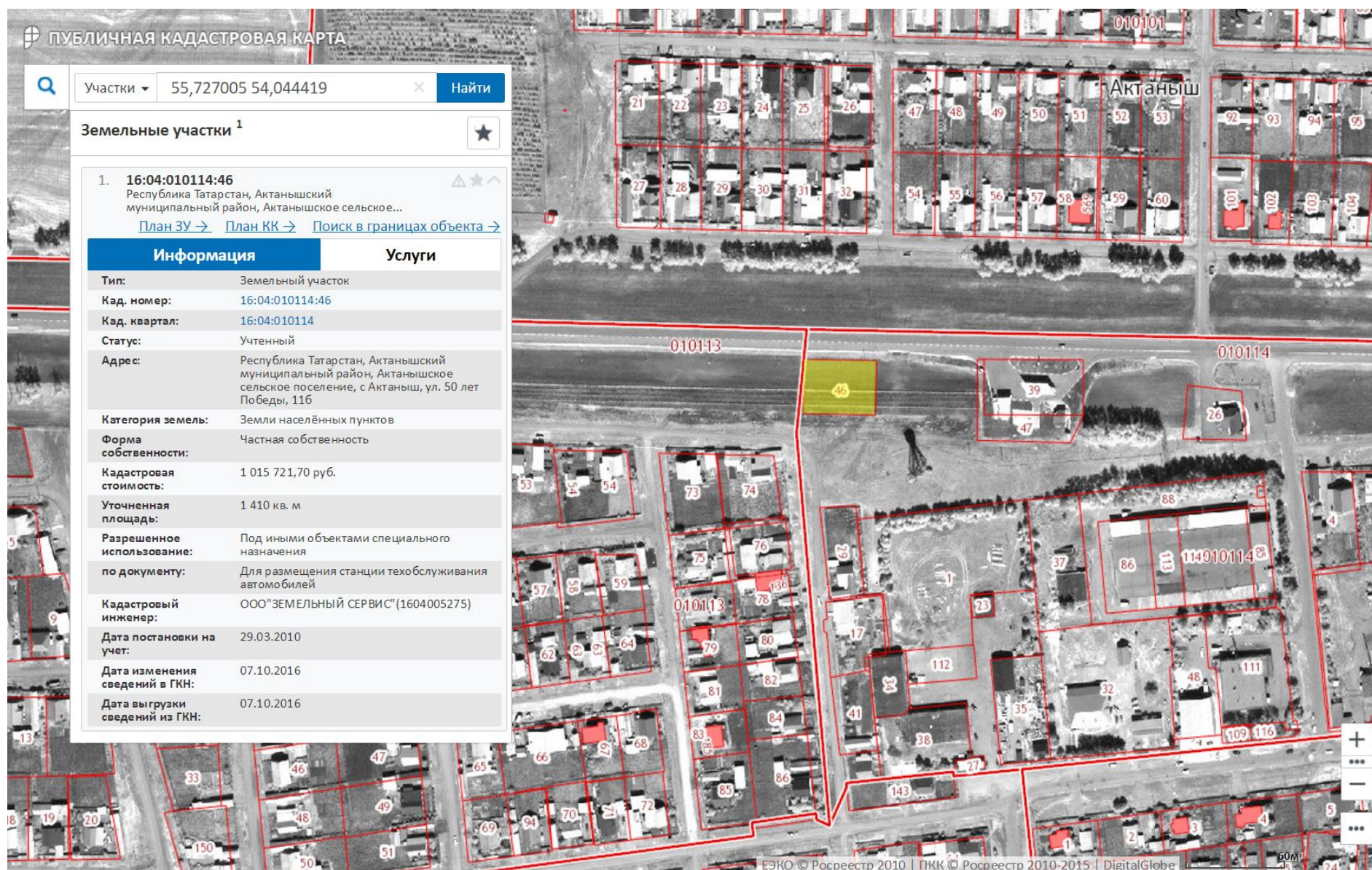


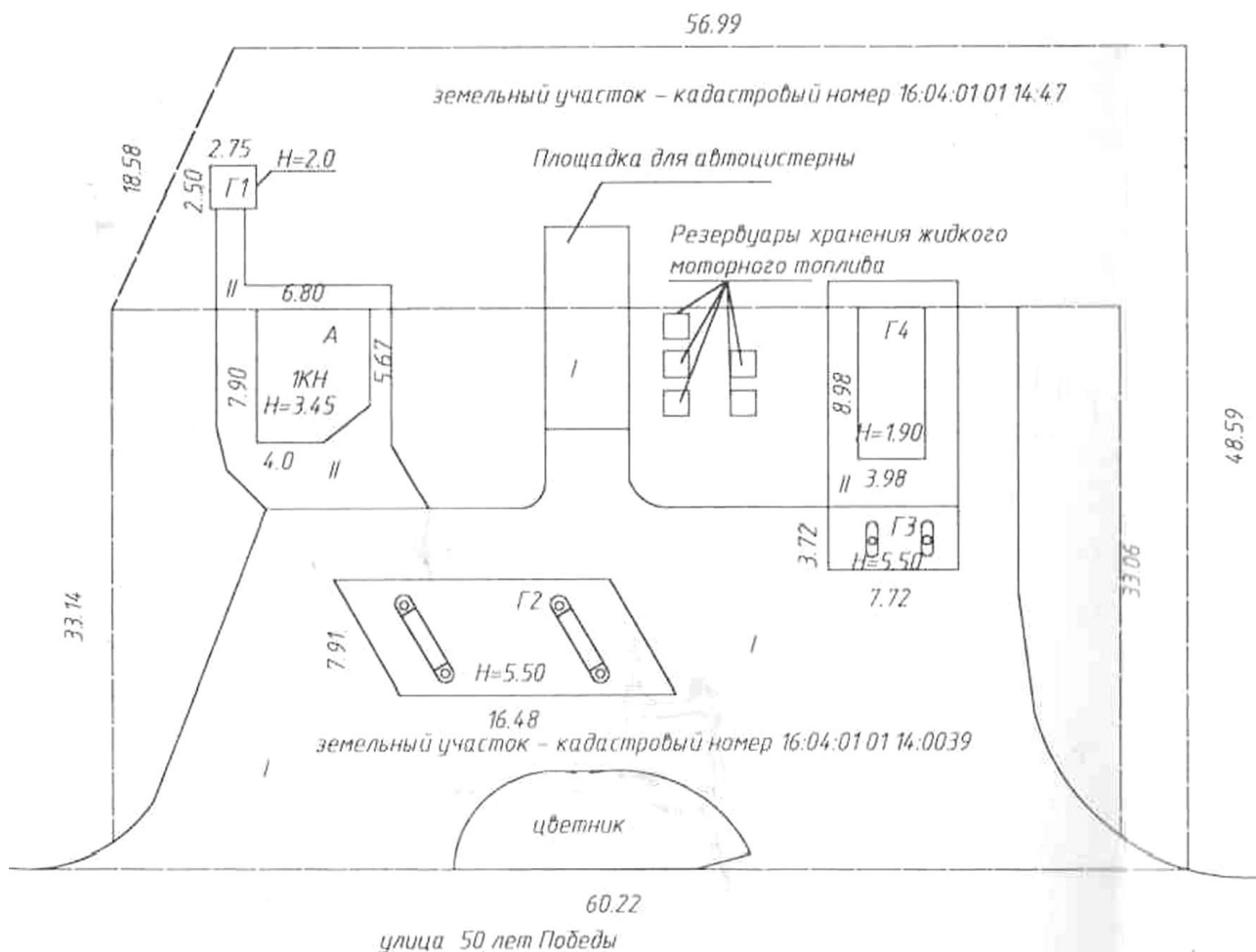
Рис. 5. Данные публичной кадастровой карты

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.

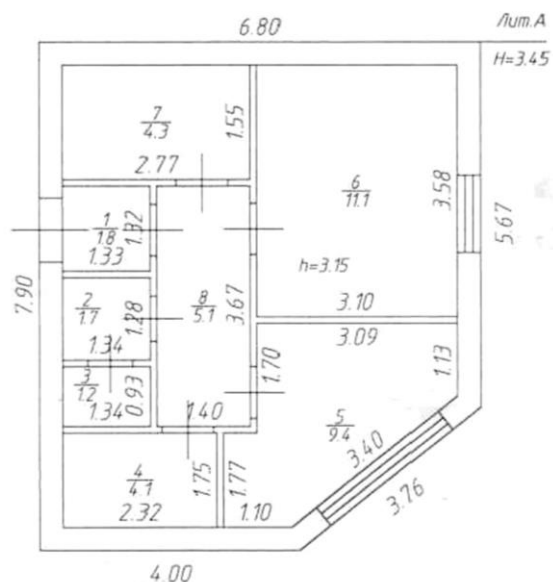
Земельный участок под автозаправочной станцией

Кадастровый номер 16:04:010114:39. Местоположение – Республика Татарстан, с. Актаныш, ул. 50 лет Победы, 11А. Площадь 2000 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – для строительства автогазозаправочной станции. Кадастровая стоимость земельного участка – 1 440 740,00 руб. или 720,37 руб./кв.м. Форма участка – правильная, прямоугольная. Ориентировочные габаритные размеры 33 x 60 м.



Здание многотопливной автозаправочной станции (Лит. А)

Здание прямоугольной формы в сечении, габаритными размерами: длиной 7.9 метров, шириной 6.8 метров. Площадь застройки ≈ 50.6 кв.м. Высота здания около 3.5 метров. Стены основного строения из керамзитобетонных блоков, обшитых сайдингом, перекрытия – железобетонные. Общая площадь помещений 38,7 кв.м.



Прочее имущество

Комплектная газовая заправочная станция

Задвижка ДУ 80 РУ 1,6 Мпа (30с-941 нж ст 20 с электроприводом В-А-11К) - 5 шт.

Система измерительная Струна в комплекте - 4 шт.

ТРК НАРА 7221 с ОУ "Топаз" 106K2-2MP - 2 шт.

Погружной насос FE Petro STP 150 C VL 2 - 4 шт.

Электрооборудование в комплекте

Система управления подачи ГСМ

Система автоматической сигнализации и пожаротушения

Дополнительное оборудование свеча

Очистное сооружение

Стелла и наружная реклама

Гидроизоляция РГД 50 - 2 шт.

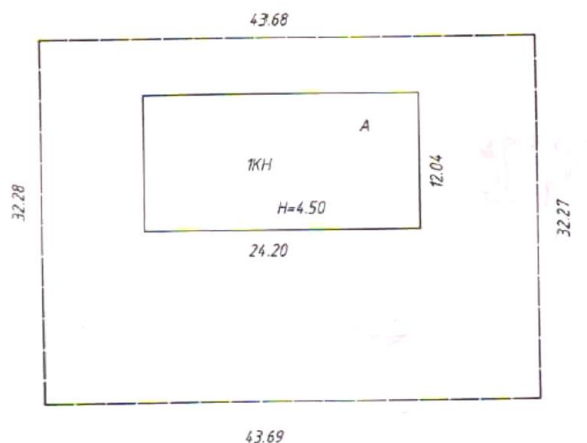
Резервуар РГД 50-2 - 2 шт.



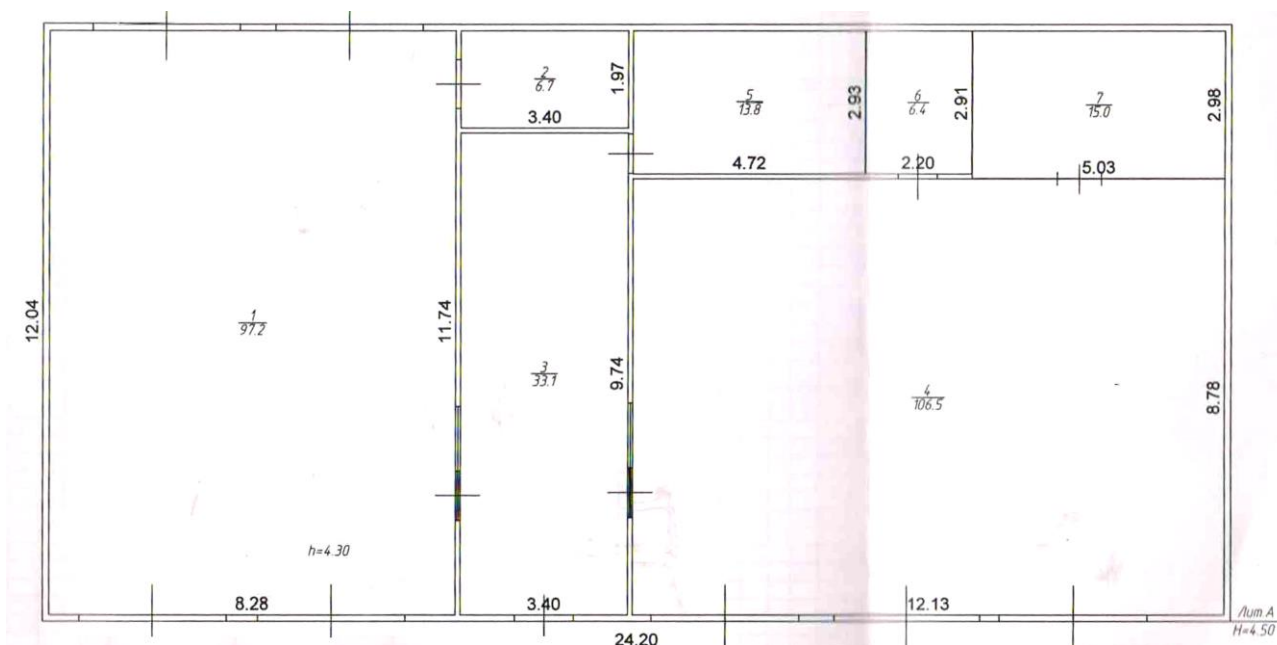


Земельный участок под станцией технического обслуживания автомобилей

Кадастровый номер 16:04:010114:46. Местоположение – Республика Татарстан, с. Актаныш, ул. 50 лет Победы, 11Б. Площадь 1410 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – для размещения станции технического обслуживания автомобилей. Кадастровая стоимость земельного участка – 1 015 721,70 руб. или 720,37 руб./кв.м. Форма участка – правильная, прямоугольная. Ориентировочные габаритные размеры 32 х 44 м.

*Здание станции технического обслуживания автомобилей*

Здание прямоугольной формы в сечении, габаритными размерами: длиной около 24 метров, шириной 12 метров. Площадь застройки ≈ 291 кв.м. Высота здания около 4.5 метров. Ограждающие конструкции из сэндвич-панелей, каркас – металлический. Общая площадь помещений 278.7 кв.м.





4.3 Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

← → ↻ [FEDERALNAYA SLUZHBA GOS. RE...KADASTRA I KARTOGRAFII \[RU\]](#) | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/lu ☆

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

режиме online

Проверка исполнения запроса (заявления)

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Офисы и приемные. Предварительная запись на прием

Публичная кадастровая карта

Получение сведений

Кадастровый номер:	16:04:010114:39
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Площадь:	2000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан (Татарстан), Актанышский район, с. Актаныш, ул. 50 лет Победы, д.11А
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	06.10.2016
Раздел:	Действующий
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-37/003/2009-402 от 25.06.2009 (Собственность)	№ 16-16-04/010/2011-259 от 19.07.2011 (Ипотека)
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	

← → ↻ [FEDERALNAYA SLUZHBA GOS. RE...KADASTRA I KARTOGRAFII \[RU\]](#) | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/lu ☆

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

объектам недвижимости в режиме online

Проверка исполнения запроса (заявления)

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Офисы и приемные. Предварительная запись на прием

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной

Здание

Кадастровый номер:	16:04:010114:62
Условный номер:	16-16-04/006/2011-212
Этажность здания:	1
Этаж:	1
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	А
Площадь:	38,7
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Республика Татарстан (Татарстан), Актанышский район, с. Актаныш, ул. 50 лет Победы, д.11А
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	06.10.2016
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-04/006/2011-212 от 10.05.2011 (Собственность)	№ 16-16-04/010/2011-259 от 19.07.2011 (Ипотека)

← → ↻ FEDERALNAYA SLUZHBA GOS. RE...KADASTRA I KARTOGRAFII [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/1/ ☆

Земельный участок

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

Кадастровый номер:	16:04:010114:46
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Площадь:	1410
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан (Татарстан), Актанышский район, с. Актаныш, ул. 50 лет Победы, д. 116
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	06.10.2016
Раздел:	Действующий

▼ **Права и ограничения**

Право	Ограничение
№ 16-16-04/005/2012-369 от 04.04.2012 (Собственность)	№ 16-16-04/005/2012-370 от 04.04.2012 (Ипотека)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

- Проверка исполнения запроса (заявления)
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Офисы и приемные. Предварительная запись на прием
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений

← → ↻ FEDERALNAYA SLUZHBA GOS. RE...KADASTRA I KARTOGRAFII [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/1/ ☆

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

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

Здание

Кадастровый номер:	16:04:010114:82
Условный номер:	16-16-04/017/2011-230
Этажность здания:	1
Этаж:	1
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	А
Площадь:	278,7
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Республика Татарстан (Татарстан), Актанышский район, с. Актаныш, ул. 50 лет Победы, д. 116
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	06.10.2016

▼ **Права и ограничения**

Право	Ограничение
№ 16-16-04/017/2011-230 от 25.11.2011 (Собственность)	№ 16-16-04/010/2011-259 от 28.12.2011 (Ипотека)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

- Проверка исполнения запроса (заявления)
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Офисы и приемные. Предварительная запись на прием
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной

5. Анализ рынка недвижимости

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 одного миллиона тонн, дизеля — 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.

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.

Заклучая 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 со вспомогательным направлением в виде технического обслуживания автомобилей. 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 и станции технического обслуживания автомобилей.

7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки

7.1 Определение стоимости МТАЗС 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.*

В нашем случае АЗС отвечает данному критерию. Более того, оцениваемая АЗС не может быть интересна потенциальным покупателям по иным мотивам, т.е. в основе типичной мотивации потенциальных покупателей подобных объектов лежит лишь получение дохода и соответственно только возможность получения дохода определяет стоимость такого

объекта, а потому оценщик принял решение отказаться от использования затратного и сравнительного подходов.

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

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

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

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

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

Возможны следующие источники получения дохода от объекта недвижимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации доходов применяется, если:

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

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

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

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

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

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

7.1.2 Расчет чистого операционного дохода

Оценщиком был произведен расчет доходов, получаемых от реализации ГСМ. Денежный поток, образующийся при эксплуатации АЗС, складывается из разницы между выручкой от продажи бензина и затрат на его приобретение у оптовых поставщиков.

Среднемесячные объемы реализации ГСМ рассчитаны, исходя из статистических данных о численности зарегистрированных транспортных средств и объемах потребления ГСМ на единицу транспорта.

Так, объем потребления дизельного топлива в республике колеблется около 1.2 млн. тонн в год. Численность населения республики 3.7 млн. чел., а с. Актаныш – 10 тыс. чел. Соответственно, объем потребления ГСМ в данном населенном пункте принят на уровне 0.27% ($=10/3700 \cdot 100\%$) от республиканского, т.е. около 3240 тонн. В населенном пункте функционируют еще две конкурирующие АЗС. Доля рынка, занимаемая оцениваемой АЗС, принята на уровне $\frac{1}{4}$. Поэтому объем реализации дизельного топлива при эффективном управлении может достигать 810-820 тонн или в пересчете на объем около 980 куб.м в год.

Объем потребления бензина в республике колеблется около 1.1 млн. тонн в год. Объем потребления ГСМ в данном населенном пункте принят на уровне 2970 тонн ($=10/3700 \cdot 1100000$). С учетом $\frac{1}{4}$ доли рынка объем реализации бензина может достигать 740-750 тонн или в пересчете на объем около 1000 куб.м в год. Общий объем продаж бензина структурно поделен между АИ-95 и АИ-92 как 10% и 90% соответственно.

Среднесуточный объем реализации составил 5.5 куб.м ($=1990/365$).

Далее в расчетах приняты действующие на дату оценки минимальные оптовые и средние розничные цены. Средняя наценка составила 15%.

Операционные расходы приняты средние по типичным объектам.

Таблица 7.1.1 Расчет чистого дохода

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
1	Потенциальный объем реализации ГСМ	куб.м/год	1 990
	- бензин АИ-95 (плотность 0,748 кг/л)	куб.м	100
		тн	75
	- бензин АИ-92 (плотность 0,732 кг/л)	куб.м	910
		тн	666
	- дизельное топливо (плотность 0,830 кг/л)	куб.м	980
		тн	813
2	Стоимость приобретения ГСМ по оптовым ценам	руб./год	58 244 536
	- бензин АИ-95	руб.	3 051 840
		руб./л	30.52
		руб./кг	40.80
	- бензин АИ-92	руб.	26 398 336
		руб./л	29.01
		руб./кг	39.63
	- дизельное топливо	руб.	28 794 360
		руб./л	29.38
		руб./кг	35.40
3	Стоимость реализации ГСМ по розничным ценам	руб./год	66 754 000
	- бензин АИ-95	руб.	3 530 000
		руб./л	35.3
	- бензин АИ-92	руб.	30 394 000
		руб./л	33.4
	- дизельное топливо	руб.	32 830 000
		руб./л	33.5
4	Абсолютная величина наценки (торговая маржа)	руб.	8 509 464
	- бензин АИ-95	руб.	478 160
	- бензин АИ-92	руб.	3 995 664
	- дизельное топливо	руб.	4 035 640
5	Средняя величина наценки	%	15%
	- бензин АИ-95	%	16%
	- бензин АИ-92	%	15%
	- дизельное топливо	%	14%
6	Операционные расходы, - всего	руб./год	3 924 120
	- операционные расходы, - всего	руб./мес.	327 010
	в том числе:		
	1) затраты на оплату труда обслуживающего персонала	руб./мес.	150 000
	- зарплата начальника АЗС (по совместительству)	руб./мес.	20 000
	- зарплата бухгалтера	руб./мес.	35 000
	- зарплата 3-х операторов	руб./мес.	75 000
	- зарплата технического персонала и уборщицы	руб./мес.	20 000
	2) страховые взносы (30.6%)	руб./мес.	45 900
	3) транспортные расходы	руб./мес.	99 500
	- количество поездок для снабжения АЗС	ед./мес.	8.3
	- время одной поездки для поставки ГСМ	час.	8.0
	- ставка арендной платы за бензовоз	руб./час	1 500
	4) расходы на коммунальные платежи	руб./мес.	11 610
	- площадь операторной и вспомогательных помещений АЗС	кв.м	38.7
	- ставка коммунальных платежей	руб./кв.м	300
	5) услуги сторонних организаций	руб./мес.	20 000
7	Разность между доходами и расходами	руб./год	4 585 344
8	Единый налог, руб.	руб./мес.	687 802
9	Чистый доход АЗС от реализации ГСМ	руб./год	3 897 543

7.1.3 Расчет ставки дисконтирования

Под термином «ставка дисконта» или «ставка дисконтирования» понимается процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) в текущую стоимость.

Ставка дисконтирования отражает, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой – требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Принимая решение об инвестировании средств в недвижимость, предприниматель сравнивает все альтернативные возможности инвестиций, анализирует доходность по альтернативным инвестициям с сопоставимым уровнем риска.

Так, участники рынка недвижимости принимают к сведению банковские ставки по кредитам, которые в настоящее время колеблются от 15% до 25%. Минимальная процентная ставка ограничивается ставкой рефинансирования Центрального банка РФ, которая на дату оценки составляет 10% годовых (введена с 16.09.2016).

Ставка рефинансирования – процентная ставка, которую использует центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитного регулирования, с помощью которого центральный банк воздействует на ставки межбанковского рынка, а также на ставки по кредитам и депозитам, которые предоставляют кредитные организации юридическим и физическим лицам.

В России ставка рефинансирования является фискальной мерой (для расчета налоговых платежей, штрафов и др.), а не функцией экономического регулятора, как в других экономиках. По существу в российских условиях роль ставки рефинансирования играют другие инструменты Банка России. Например, ставка ROISfix: на 7 дней – 10,12% годовых; на 3 месяца – 10,03% годовых; на 6 месяцев – 10,02% годовых.

Считаем, что данные величины по сути отражают размер безрисковой ставки. Среднерыночный же уровень доходности по альтернативным инвестициям, которые по уровню риска сопоставимы с инвестициями в недвижимость, колеблется около 15-16% годовых.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (в целом по Российской Федерации)								
	Всего				в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства			
	до 1 года, включая "до востребова- ния"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 1 года, включая "до востребова- ния"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
2016								
Январь	13.37	14.00	13.13	13.67	16.46	15.93	15.30	15.73
Февраль	13.41	13.44	13.09	13.32	16.35	15.85	15.58	15.78
Март	13.24	13.69	13.98	13.78	16.14	15.66	14.90	15.44
Апрель	13.00	13.93	13.77	13.88	16.36	15.97	15.03	15.67
Май	13.06	13.81	14.33	13.97	16.31	15.76	15.49	15.66
Июнь	12.71	13.68	13.65	13.67	15.99	16.06	14.76	15.56
Июль	12.44	13.27	12.59	12.97	15.62	15.85	14.81	15.47

Источник – http://www.cbr.ru/statistics/b_sector/loans_nonfin_16.xlsx

В нашем случае, ставка дисконта рассчитывается методом кумулятивного построения.

За основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск, премия за низкую ликвидность и премия за управление инвестициями в рассматриваемом секторе рынка.

Средневзвешенные процентные ставки кредитных организаций по кредитным и депозитным операциям в рублях без учета ПАО Сбербанк (% годовых)									
Операции	Срок	Январь 2016	Февраль 2016	Март 2016	Апрель 2016	Май 2016	Июнь 2016	Июль 2016	Август 2016
Кредиты нефинансовым организациям	всего до 1 года, включая "до востребования"	13.48	13.48	13.33	13.06	13.17	12.79	12.53	12.26
	в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства	16.56	16.54	16.35	16.60	16.47	16.22	15.80	15.76
	всего свыше 1 года	13.78	13.34	14.16	14.12	14.15	13.90	13.76	13.45
	в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства	16.20	16.12	15.98	15.94	15.89	16.42	15.88	15.65

Безрисковая ставка – это норма сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

По своему экономическому содержанию безрисковая ставка доходности должна обеспечивать уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции. Уровень инфляции по годам по данным Росстата: 2007 год – 11,9%, 2008 год – 13,3%, 2009 год – 8,8%, 2010 год – 8,8%, 2014 год – 11,4%, 2015 год – 12,9%. По оценкам независимых экспертов уровень инфляции в 2016 году прогнозируется в пределах 10-11%. Здесь следует отметить, что общий рост уровня цен не должен рассматриваться только в разрезе индекса потребительских цен, который чаще всего декларирует Правительство РФ. Для целей настоящего отчета большее значение имеет прогнозируемый рост цен на строительно-монтажные работы, а также в целом по всем отраслям экономики.

Как правило, безрисковая ставка должна быть выше прогнозируемого уровня инфляции на 1-2 процентных пункта.

Среднемесечная доходность индекса 3-5 летних государственных облигаций (RUGBITR5Y)

Дата	Показатель, %
Сентябрь 2016 г.	8,44
Август 2016 г.	8,63
Июль 2016 г.	8,72
Июнь 2016 г.	8,8
Май 2016 г.	9,18
Апрель 2016 г.	9,32
Март 2016 г.	9,37
Февраль 2016 г.	10,22
Январь 2016 г.	10,45

<https://www.conomy.ru/stavki-gko-old>

В данном случае за безрисковую ставку берется долгосрочная ставка ГКО-ОФЗ. Считаем, что последняя приблизительно соответствует прогнозируемому уровню инфляции (средней величине за предстоящих 5 лет + 1-2 процентных пункта).

Расчет ставки дисконта приведен в таблице 7.1.2.

Таблица 7.1.2 Расчет ставки дисконта

Наименование показателя	Значение	Диапазон	Скидка от стоимости на риск
Безрисковая ставка	10.0%	-	-
Суммарная премия за риск инвестиций	9.3%	от 5% до 19%	55%
Премия за риск инвестиций в объект недвижимости	4.2%	от 4% до 10%	25%
Премия за низкую ликвидность	3.4%	от 1% до 8%	20%
Премия за управление инвестициями	1.7%	от 0% до 5%	10%
Примечание: Средняя ставка капитализации	17.0%	-	-
Ставка дисконта	19.3%	-	-

Повышающие корректировки, вводимые к величине безрисковой ставки и отражающие премии (компенсации) за риск получения прогнозируемых доходов, заключаются в следующем:

1. *Премия за риск инвестиций в объект недвижимости* в отличие от “безрисковых” вложений (например, депозиты российских банков высшей категории надежности, государственные облигации) связана с вероятностью неполучения предполагаемых доходов и невозмещения первоначально вложенных средств. Данная поправка включает риски, связанные с опасностью гибели или порчи недвижимости, политической ситуацией, изменением законодательства, маркетингом (непредсказуемость изменения конкуренции со стороны аналогичных объектов, арендных ставок).

Среди источников риска инвестиций в недвижимость, с одной стороны, есть характерные для всех инвестиций на рынке, а с другой стороны, есть уникальные и присущие только инвестициям в недвижимость. Для объектов недвижимости характерен секторный риск, под которым понимается вероятность того, что соотношение спроса и предложения, а соответственно и колебания цен в конкретном секторе (отрасли) экономики, а именно в секторе недвижимости, могут повлиять на стоимость объекта. Более того, для каждого типа недвижимости амплитуды и тенденции ценовых колебаний могут существенно отличаться друг от друга. Здесь следует заметить, что несмотря на хорошо известные закономерности цикличности экономической активности, точное предсказание моментов смены ценовых тенденций достаточно проблематично. Кроме того, внутри стандартных циклов колебаний, как правило, имеют место случайные неожиданные флуктуации, связанные с воздействием различных факторов.

Одним из основных качеств инвестиций в недвижимость является фиксированное местоположение объекта, что вызывает региональный риск. Вероятность воздействия изменения ситуации в отдельном регионе на объект недвижимости нельзя устранить путем ее перемещения в другой регион в отличие от альтернативных инвестиций.

Вероятность возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического, функционального и экономического износов недвижимости вызывает также дополнительный риск.

При эксплуатации недвижимости могут возникнуть экологические факторы, которые повлияют на стоимость недвижимости. Учитывая возрастающие требования к экологии окружающей среды, в некоторых случаях данный вид риска может иметь значительную величину.

Существует вероятность изменения законодательства, в том числе налогового. Налоговый риск отражает вероятность изменения налогового окружения. Недвижимость в высшей степени подвержена налоговому риску.

Изменения политики зонирования и планирования местных (городских) властей могут также существенно сказаться на стоимости недвижимости. Это касается, например, решений в области транспортного строительства и охранных зон.

Другой специфический риск для объектов недвижимости как объектов инвестиций – это юридический риск. Данный тип риска отражает вероятность юридической несостоятельности титула на недвижимость, некорректности отдельных статей договоров аренды, например, о пересмотре арендной платы или о распределении расходов по эксплуатации, и т. п.

По результатам финансово-экономического кризиса 2008-2009 г.г. наглядно можно проследить влияние данного риска. В некоторых сегментах рынка арендные ставки снизились до 70%. Цены же упали не пропорционально арендным ставкам. Падение цен в разных сегментах составляло до 40%. Именно эта величина как раз и отражает влияние рисков инвестиций в объекты недвижимости. Считаем, что в нынешних условиях не приходится ожидать падения цен более чем на 25% особенно в секторе производственно-складской недвижимости. В первую очередь это связано с тем, что по результатам применения предыдущих подходов сравнительный подход показал результат очень близкий к затратному.

Считаем, что скидка на данные факторы риска должна составить 25%.

Рыночная стоимость недвижимости методом капитализации определяется по формуле: $PV = I/R$, где PV – рыночная стоимость, I – доход, R – ставка капитализации. На основе соотношения премии за риск и ставки капитализации без учета данной премии можно определить вводимую скидку к получаемой величине стоимости. Так, если PV_i представить как стоимость без учета соответствующей премии за тот или иной риск в ставке капитализации, то введение соответствующей премии снижает стоимость в процентном выражении на величину, определяемую по формуле:

$$PV_i / PV - 1 = \frac{I / R}{I / (R - P_r)} - 1 = (R - P_r) / R - 1.$$

Таким образом, скидку от стоимости по доходному подходу в результате введения той или иной премии за риск со знаком «плюс» можно определить по следующей формуле:

$$C_l = 1 - \frac{R - P_r}{R}, \text{ где}$$

- C_l – скидка от стоимости на риск инвестирования, %;
- R – ставка капитализации (с учетом всех рисков);
- P_r – премия за определенный риск.

Учитывая, что среднерыночная норма доходности составляет 17% годовых, а скидка на риск инвестиций в подобную недвижимость принята в размере 25%, исходя из практики прошедшего кризиса 2008-2009 г.г., то безрисковая ставка должна быть увеличена ориентировочно на 4,2% ($=17\%*25\%/100\%$).

Поэтому принимаем премию за риск инвестиций в объект недвижимости равной 4,2 %.

2. *Премия за низкую ликвидность* отражает положение оцениваемого объекта на рынке недвижимости с точки зрения его ликвидности. Для индивидуального инвестора риск низкой ликвидности может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес он не сможет продать недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь. На рынке нежилрой недвижимости наиболее ликвидным товаром являются помещения с небольшой площадью. Крупные нежилые объекты имеют крайне низкую ликвидность и требуют значительного периода для проведения адекватного маркетинга в соответствии с концепцией определения рыночной стоимости. Также данная поправка учитывает местоположение объектов и привлекательность их с

точки зрения будущих доходов. Считаем, что время продажи подобного объекта оценки составит **6 месяцев**.

На основе соотношения премии за риск и ставки капитализации без учета данной премии можно определить вводимую скидку к получаемой величине стоимости. При этом расчет ведется по следующей формуле:

$$C_l = 1 - \frac{R - P_r}{R}, \text{ где}$$

- C_l – скидка от стоимости на риск инвестирования;
 R – ставка капитализации (с учетом всех рисков);
 P_r – премия за определенный риск.

Учитывая, что среднерыночная норма доходности составляет 17% годовых, то скидка от стоимости на фактор времени должна составить 8,5% ($=17\%/12\text{мес.} \cdot 6\text{ мес.}$), т.е. ставка капитализации должна быть увеличена ориентировочно на 1,4% ($=17\% \cdot 8,5\%/100\%$).

В тоже время это будет действовать только в том случае, если участники рынка достаточно достоверно представляют себе средний уровень цен на данный тип недвижимости. Считаем, что для подобных объектов это не вполне оправдано. Чем меньше на рынке предложений определенного типа недвижимости, тем сложнее потенциальному покупателю и в целом участникам рынка определиться в среднем уровне цен. Относительно подобных зданий участникам рынка крайне тяжело определиться, насколько заявленная цена соответствует среднерыночному уровню цен. Поэтому для привлечения к предложению внимания достаточного числа потенциальных покупателей требуется адекватная довольно-таки значительная скидка, отражающая возможный разбег цен предложений от среднерыночного уровня. Исследования рынка показали, что по подобным объектам разбег цен составляет не менее 20%.

Таким образом, для достаточно быстрой продажи объекта оценки требуется снизить стоимость на 20%. Соответственно, увеличение ставки капитализации на риск ликвидности должно составить 3,4%.

3. *Премия за управление инвестициями* зависит от того, насколько инвестиционные вложения в объекты недвижимости аналогичные оцениваемому объекту требуют сложного компетентного управления или чрезвычайных капитальных затрат.

Риск управления недвижимостью. Доход, который инвестор планирует получать от инвестиций в недвижимость, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объекта инвестиций. В первую очередь, под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, поддержание высокого уровня предоставляемых услуг, контроль соблюдения арендаторами обязательств, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта – эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления

недвижимостью. Риск управления недвижимостью почти уникален для недвижимости, так как для альтернативных инвестиций на финансовом рынке риск управления минимален.

Риск управления недвижимостью выражается в возможном неправильном выборе профиля деятельности (планировки, отделки, размещения узлов и точек коммуникаций). При смене вида хозяйственной деятельности возможно потребуются ввести изменения в систему инженерного обеспечения здания, устройство полов, смещение перегородок и т.п. В тоже время необходимо учесть саму вероятность возникновения необходимости смены профиля деятельности.

Риск управления инвестициями принимаем равным 1,7% (скидка на риск 10%).

7.1.4 Расчет ставки капитализации по расчетной модели

Метод капитализации является частным случае метода дисконтирования. В рамках данного метода ставка капитализации может быть получена методом рыночной экстракции, либо расчетным путем на основе математической зависимости со ставкой дисконта (модель Гордона).

В данном случае мы использовали модель Гордона, которая отражает зависимость между ставкой дисконта и ставкой капитализации.

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

При использовании модели Гордона должны быть соблюдены следующие условия:

- темпы роста дохода должны быть стабильны;
- темпы роста дохода не могут быть больше ставки дисконта.

В случае соблюдения данных условий традиционная формула ценообразования по доходному подходу преобразуется следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{CF_i}{(1+r)^i} = \frac{CF_0 \cdot (1+g)}{r-g} = \frac{CF_1}{r-g}, \text{ где}$$

CF_1 – денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

g – ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде.

Данная формула получила название модели Гордона. В соответствии с классической моделью Гордона предполагается получение дохода в течение неограниченного периода времени.

Стоимость объектов недвижимости изменяется под влиянием физического износа и инфляции, поэтому необходимо ввести корректировку, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств (норму возврата капитала) и дополнительный доход от роста цен на саму недвижимость.

Выведем формулу, чтобы при расчете ставки капитализации учесть данные обстоятельства: одновременно снижение стоимости под влиянием физического износа и ее рост под влиянием инфляции.

В этом случае традиционная формула ценообразования по доходному подходу преобразуется следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \sum_{i=1}^{\infty} \frac{Y_i}{(1+r)^i} = \frac{CF_0 \cdot (1+g_1)}{r-g_1} + \frac{Y_0 \cdot (1+g_2)}{r-g_2} = \frac{CF_1}{r-g_1} + \frac{Y_1}{r-g_2}, \text{ где}$$

- CF_1 – денежный поток (чистый операционный доход) в первый год постпрогнозного периода;
- Y_1 – дополнительный доход от роста цен на недвижимость также в первый год постпрогнозного периода;
- g_1 и g_2 – ожидаемые темпы роста денежного потока и самой недвижимости соответственно в постпрогножном периоде.

Т.к. мы приняли допущение, что цены на недвижимость растут с постоянным (стабильным) темпом g_2 , то дополнительный доход Y_1 должен быть равен $PV \cdot g_2$.

Соответственно, вышеприведенная формула упрощается до следующего вида:

$$PV = \frac{CF_1}{r - g_1} + \frac{Y_1}{r - g_2} = \frac{CF_1}{r - g_1} + \frac{PV \cdot g_2}{r - g_2}$$

Преобразуем равенство таким образом, чтобы величину PV выразить через CF_1 .

$$PV = \frac{CF_1}{(r - g_1) \cdot \left(1 - \frac{g_2}{r - g_2}\right)}$$

Стоимость реверсии объекта недвижимости определяется по формуле:

$$V = \frac{G}{R}, \text{ где}$$

- V – стоимость реверсии объекта недвижимости;
- G – денежный поток, который может быть получен в первый год постпрогнозного периода;
- R – ставка капитализации.

Соответственно, ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = (r - g_1) \cdot \left(1 - \frac{g_2}{r - g_2}\right).$$

Данная формула исходит из допущения, что объект недвижимости будет приносить доход в течение неограниченного периода времени. Если принять, что по истечении n лет объект оценки полностью утрачивает способность приносить доход от аренды и дополнительный доход от роста цен на рынке недвижимости, то формула будет иметь более сложный вид.

$$PV = \left[\frac{CF_0 \cdot (1 + g_1)}{r - g_1} - \frac{CF_1 \cdot \frac{(1 + g_1)^n}{(1 + r)^n}}{r - g_1} \right] + \left[\frac{PV \cdot g_2}{r - g_2} - \frac{PV \cdot g_2 \cdot \frac{(1 + g_2)^n}{(1 + r)^n}}{r - g_2} \right]$$

$$PV = CF_1 / \left[(r - g_1) \cdot \frac{1 - \frac{g_2}{r - g_2} + \frac{g_2}{r - g_2} \cdot \frac{(1 + g_2)^n}{(1 + r)^n}}{1 - \frac{(1 + g_1)^n}{(1 + r)^n}} \right]$$

Соответственно, ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = (r - g_1) * \frac{1}{1 - \frac{(1 + g_1)^n}{(1 + r)^n}} * \left(1 - \frac{g_2}{r - g_2} + \frac{g_2}{r - g_2} \cdot \frac{(1 + g_2)^n}{(1 + r)^n}\right)$$

$$R = (r - g_1) * \frac{1}{1 - \frac{(1 + g_1)^n}{(1 + r)^n}} * \left[1 - \frac{g_2}{r - g_2} * \left(1 - \frac{(1 + g_2)^n}{(1 + r)^n}\right)\right]$$

Первый множитель в выражении отражает влияние того фактора, что доходы от аренды с течением времени увеличиваются. Второй множитель – то, что доходы недвижимость приносит в течение ограниченного периода времени. А третий множитель учитывает одновременно возможность дополнительного дохода от роста цен на недвижимость также в течение определенного периода времени. Аналогичная формула приведена в «Справочнике оценщика недвижимости» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г., Том. 2, стр. 168).

Т.е. ставка капитализации конструируется на основе ставки дисконтирования с учетом принимаемой в расчет модели возврата капитала, ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице 7.1.3.

Таблица 7.1.3 Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование показателя, характеристика	Формула расчета / Источник информации	Ед. изм.	Значение показателя
Влияние фактора темпов роста ЧОД				
1	Ставка дисконта	r	-	19.3%
2	Среднегодовой темп роста чистого операционного дохода в постпрогнозный период	g_1	-	4.0%
3	Ставка капитализации без учета темпов роста стоимости объекта оценки	$r - g_1$	-	15.30%
Влияние фактора ограниченности доходов во времени				
4	Оставшийся экономический срок жизни к концу прогнозируемого периода владения	n	лет	40
5	Промежуточный расчет	$((1+g_1)/(1+r))^n$	-	0.0041
6	Промежуточный расчет	$1 - ((1+g_1)/(1+r))^n$	-	0.9959
7	Коэффициент, учитывающий ограниченность доходов во времени	$1 / (1 - ((1+g_1)/(1+r))^n)$	-	1.0041
8	Ставка капитализации без учета темпов роста стоимости объекта оценки	п. 3 * п. 7	-	15.36%
Влияние фактора роста цен на рынке недвижимости				
9	Оставшийся экономический срок жизни к концу прогнозируемого периода владения	n	лет	40
10	Среднегодовой темп роста цен на рынке недвижимости в постпрогнозный период	g_2	-	0.0%
11	Промежуточный расчет	$g_2 / (r - g_2)$	-	0.000
12	Промежуточный расчет	$((1+g_2)/(1+r))^n$	-	0.0009
13	Промежуточный расчет	$1 - ((1+g_2)/(1+r))^n$	-	0.9991
14	Промежуточный расчет	п. 11 * п. 13	-	0.0000
15	Коэффициент приведения, учитывающий влияние роста цен на рынке недвижимости	1 - п. 14	-	1.0000
16	Ставка капитализации (R)	R	-	15.36%

7.1.5 Капитализация чистого дохода

Метод капитализации дохода определяет рыночную стоимость недвижимости путем конвертации дохода за один год, ближайший к дате оценки, в стоимость при помощи коэффициента капитализации.

Этапы оценки рыночной стоимости методом капитализации дохода следующие:

- расчет годового чистого операционного дохода;
- расчет коэффициента (ставки) капитализации;
- расчет рыночной стоимости недвижимости по формуле

$C = \text{ЧОД} / R$, где C – рыночная стоимость недвижимости; ЧОД – чистый операционный доход; R – коэффициент капитализации.

Понятие чистого операционного дохода, его составляющие и расчет уже рассмотрены в предыдущих разделах.

Коэффициент капитализации (R) – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость.

Как уже было указано, капитализация является частным случаем дисконтирования при определенных условиях. По той причине, что принимаемые при выводе формулы данного метода допущения на практике не реализуемы, то для нивелирования возникающих несоответствий в ставку доходности на вложенный капитал вводятся поправки.

Т.е. ставка капитализации конструируется на основе ставки дисконтирования с учетом принимаемой в расчет модели возврата капитала, ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Коэффициент капитализации включает ставку доходности инвестора на вложенный капитал, норму возврата капитала, поправку на ожидаемые изменения дохода, поправку на инфляционные ожидания в секторе недвижимости, а в ряде случаев и поправку, отражающую отсутствие прямой зависимости между доходами и рыночной стоимостью.

Ставка доходности инвестора на вложенный капитал – это норма дохода, которую владелец недвижимости рассчитывает получить, исходя из уровня рисков, присущих оцениваемой недвижимости. Экономическое содержание данного показателя и методы его расчета были рассмотрены ранее.

Таким образом, на основе рассчитанного чистого дохода в первый год и ставки капитализации определяется стоимость оцениваемой АЗС (в первом приближении).

Таблица 7.1.4 Расчет стоимости по методу капитализации

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
1	Чистый операционный доход (ЧД)	руб./год	3 897 543
2	Ставка капитализации	%	15%
3	Стоимость методом капитализации (округленно)	руб.	26 000 000

Считаем, что в основе типичной мотивации потенциальных покупателей подобных объектов лежит лишь получение дохода и соответственно единственно возможность получения дохода определяет стоимость такого объекта, а потому результат по доходному подходу отражает рыночную стоимость оцениваемого актива.

7.1.6 Корректировка стоимости на дополнительные и недостающие активы

В предыдущем разделе была рассчитана стоимость именно тех активов, которые непосредственно участвуют в генерации рассмотренных денежных потоков. В нашем случае оцениваемая АЗС является многотопливной и в своем составе имеет также комплектную газовую заправочную станцию. Продажа газа именно в данных условиях и для конкретного местоположения является сопутствующим видом услуг, особо привлекательным бизнесом в силу низкой рентабельности и доходности не является. Считаем, что стоимость данного актива можно рассчитать на основе затратного подхода.

The screenshot displays the website <http://pt-sb.ru/>. The main navigation bar includes links to 'Главная', 'АЗС', 'Комплектующие', 'Битумное оборудование', 'Резервуары', and 'Контакты'. The 'Цены' (Prices) section is active, showing a list of products and their prices. The products listed are:

Продукт	Цена
КАЗС-5-д - Один двустенный стальной резервуар 5 куб.м., с датчиком верхнего уровня, с предохранительным, контрольно-измерительным и запорным оборудованием, с системой контроля межстенного пространства ("СИГНАЛ-03Б"). С одной ТРК Топаз-511 и одним насосом KM-80-65-140E.	по запросу
КАЗС-10-д - Один двустенный стальной резервуар 10 куб.м., с датчиком верхнего уровня, с предохранительным, контрольно-измерительным и запорным оборудованием, с системой контроля межстенного пространства ("СИГНАЛ-03Б"). С одной ТРК Топаз-511 и одним насосом KM-80-65-140E.	по запросу
КАЗС-10-д (2х5) - Два двустенных стальных резервуара по 5 куб.м. каждый, с датчиками верхнего уровня, с предохранительным, контрольно-измерительным и запорным оборудованием, с системой контроля межстенного пространства ("СИГНАЛ-03Б"). С одной ТРК Топаз-511 и одним насосом KM-80-65-140E.	по запросу

The sidebar on the right contains a search bar and a 'Новости' (News) section with recent articles, including one dated 07-09-2016 about a police officer in Voronezh and another dated 10-05-2016 about a technical expert.

Цены на подобные модули колеблются от 3.4 до 5.8 млн. руб. С учетом монтажа стоимость подобного модуля принята в размере 4.6 млн. руб.

Между тем, необходимо ввести также корректировку на недостающий актив. Оцениваемая АЗС расположена на двух земельных участках КН[№] 16:04:010114:39 площадью 2000 кв.м и КН[№] 16:04:010114:47 площадью 1127 кв.м. Однако земельный участок КН[№] 16:04:010114:47 не входит в состав объекта оценки в рамках настоящего отчета, т.к. не обременен залогом.

При распределении единой стоимости по элементам на земельные участки отнесена доля в размере 15%. Пропорционально площадям на первый участок приходится 64%, а на второй 36% стоимости земли. Соответственно, стоимость выпадающего земельного участка составляет 1 404 000 руб. ($=26000000 \cdot 0.15 \cdot 0.36$).

Таким образом, скорректированная (итоговая) стоимость оцениваемой АЗС составляет 29 196 000 руб. ($=26\,000\,000 + 4\,600\,000 - 1\,404\,000$).

7.1.7 Распределение стоимости между элементами МТАЗС

Объект оценки рассматривается как единый полноценный действующий комплекс. Под имущественным комплексом для целей оценки подразумевается совокупность объектов движимого и недвижимого имущества, образующих единое целое и предполагающих использование их по общему технологическому и (или) производственному назначению.

Оценка оцениваемого имущества производится как единого целого (комплекса имущества) при условии продолжения его использования в составе действующего имущественного комплекса и с учетом частичной интегрированности с объектами недвижимости, т.е. без необходимости перемещения с текущего местоположения.

Оцениваемый комплекс имущества рассматривается как самостоятельная бизнес-единица, способная генерировать денежные потоки.

Оценка осуществляется из принципа предполагаемой продажи оцениваемого комплекса имущества единым лотом. Несмотря на это, требуется формальное распределение стоимости между отдельными элементами. Осуществляемое распределение носит условный характер. Удельные веса каждого элемента приняты, исходя из пропорций приблизительных затрат на замещение.

Таблица 7.1.5 Распределение стоимости по элементам

№ п/п	Наименование объекта	Доля	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание МТАЗС К№ 16:04:010114:0:14	28%	7 407 000
2	Комплектная газовая заправочная станция	0%	4 600 000
3	Задвижка ДУ 80 РУ 1,6 Мпа (30с-941 нж ст 20 с электроприводом В-А-11К) - 5 шт.	3%	817 000
4	Система измерительная Струна в комплекте - 4 шт.	2%	500 000
5	ТРК НАРА 7221 с ОУ "Топаз" 106K2-2MP - 2 шт.	7%	1 921 000
6	Погружной насос FE Petro STP 150 C VL 2 - 4 шт.	5%	1 205 000
7	Электрооборудование в комплекте	3%	787 000
8	Система управления подачи ГСМ	5%	1 187 000
9	Система автоматической сигнализации и пожаротушения	3%	709 000
10	Дополнительное оборудование свеча	1%	149 000
11	Очистное сооружение	5%	1 311 000
12	Стелла и наружная реклама	1%	298 000
13	Гидроизоляция РГД 50 - 2 шт.	3%	709 000
14	Резервуар РГД 50-2 - 2 шт.	20%	5 100 000
15	Земельный участок К№ 16:04:010114:39	10%	2 496 000
ИТОГО:		0.946	29 196 000

Примечание: доля, приходящаяся на выпадающий земельный участок составляет 0.054

Рыночная стоимость оцениваемых элементов МТАЗС

округленно составляет:

**29 196 000 (Двадцать девять миллионов
сто девяносто шесть тысяч) рублей.**

7.2 Определение стоимости СТОА 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.

7.2.2 Расчет затрат на строительство улучшений как новых

По той причине, что здание является достаточно новым и относится к так называемым «быстровозводимым зданиям на базе металлических конструкций», оценщик принял решение рассчитать стоимость замещения на основе прайс-листов специализированных организаций. Подобные услуги по строительству в настоящее время достаточно широко распространены.

По данным сайта компании «СтальПрофильГрупп» стоимость строительства здания в теплом исполнении по габаритным размерам аналогичного оцениваемому составляет около 10 тыс. руб./кв.м.

СтальПрофильГрупп
Группа Компаний

Металлоконструкции Ангары Здания Дома

с 10:00 до 18:00 Пн - Пт
143350 Москва, д. Марушкино, д. 65е
8 (495) 664-28-32
8 (495) 664-28-29
8 (925) 506-51-34 (моб.)
e-mail: info@stalplans.ru

Постоянным клиентам
СКИДКИ - ДО 20%

Главная Продукция Услуги Дилерам Цены **Заказать** Контакты

О компании Документы Типы конструкций Наши проекты Доставка Наши отзывы

Результаты расчета: сентябрь 2016

Размеры здания в осях:
ширина: 12 м (1 пролет),
длина: 24 м,
высота: 4,5 м (до низа несущих конструкций)
Снеговой район: III

Комплект несущего каркаса:	583 200 рублей
Комплект ограждающих конструкций в теплом исполнении: (стены: 120мм, кровля: 150мм)	766 450 рублей
Устройство основания и ж/б полов (160мм):	720 000 рублей
Монтаж несущего каркаса здания:	158 400 рублей
Монтаж комплекта ограждающих конструкций:	384 450 рублей
Остекление с монтажом (10кв.м):	40 000 рублей
Ворота с монтажом (3000х3000мм):	130 000 рублей
ИТОГО: 2 782 500 рублей	

Цены даны с учетом НДС 18%

Примечание:

- несущие рамы силового каркаса на этапе изготовления проходят контрольную сборку на стапелях;
- альбомы стадий АС, ЮК, КМ, КМД, раскладка ограждающих конструкций – не оплачиваются и входят в комплект здания;
- выезд специалиста на строительную площадку для проведения шефмонтажа – не оплачивается;
- для разработки проекта стадии ЮК потребуются информация о геологии и геодезии участка застройки;

Дополнительные услуги:
– 5% скидка на комплект несущего каркаса при следующем заказе (срок действия неограничен)

Коллектив ГК СтальПрофильГрупп желает Вам успешного строительства!

Строительные конструкции вводятся в эксплуатацию.

С учетом стоимости доставки в размере 10% от стоимости строительства общие затраты на возведение аналогичного объекта составили 3 060 000 руб. ($\approx 2782500 \cdot 1.1$).

7.2.3 Определение физического износа улучшений

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В нашем случае оцениваемое здание является достаточно новым, признаки физического износа не выявлены.

7.2.4 Определение стоимости земли

В результате анализа рынка не было выявлено предложений сопоставимых земельных участков, поэтому расчет производится косвенным методом.

Стоимость земельного участка и размещающихся на нем улучшений (зданий) – это две взаимозависимые величины. Не только стоимость земли влияет на стоимость зданий, но и наоборот: стоимость зданий влияет на стоимость земельного участка. Соответственно, рынок стремится сохранить долю земли в стоимости единого объекта недвижимости на постоянном уровне.

Доля земли в стоимости единого объекта недвижимости составляет около 15%. Рыночная стоимость здания принята на уровне затрат на возведения, т.к. объект расположен в сельской местности. Соответственно, стоимость земельного участка под СТОА составляет 17.6% от стоимости здания ($=15\%/85\%$) или округленно 540 000 руб. ($=3060000*0.15/0.85$).

7.2.5 Сводный расчет стоимости СТОА по затратному подходу

Таблица 7.1.6 Расчет стоимости станции техобслуживания

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Станция технического обслуживания автомобилей К№ 16:04:010114:46:17	3 060 000
2	Земельный участок К№ 16:04:010114:46	540 000
ИТОГО:		3 600 000

**Рыночная стоимость оцениваемой СТОА
округленно составляет:
3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч) 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. Поэтому результат по доходному подходу принимается за итоговую величину стоимости объекта оценки.

Относительно станции технического обслуживания ситуация несколько иная. Объект расположен в сельской местности, хотя и в районном центре. Данный объект еще не зарекомендовал себя на рынке соответствующих услуг. Доходность не прогнозируема. Кроме того, подобный тип объектов приобретается потенциальными покупателями несколько по иным причинам. Объект требует еще довольно-таки серьезной «фаскрутки», чтобы стать рентабельным. Доход станций технического обслуживания автомобилей в большей степени связан с другими активами бизнеса, нежели с недвижимым имуществом. Поэтому результат по затратному подходу принят как соответствующий рыночной стоимости.

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. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АЕ 486230 от 06.07.2011, запись регистрации № 16-16-04/006/2011-212 от 10.05.2011;
2. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АБ 096291 от 25.06.2009, запись регистрации № 16-16-37/003/2009-402 от 25.06.2009;
3. Технический паспорт на здание многотопливной автозаправочной станции (МТАЗС), выдан Актанышским участком Межрайонного филиала № 8 РГУП БТИ (инв. № 3-753 от 05.04.2011);
4. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АЕ 911483 от 25.11.2011, запись регистрации № 16-16-04/017/2011-230 от 25.11.2011;
5. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АК 423453 от 04.04.2012, запись регистрации № 16-16-04/005/2012-369 от 04.04.2012;
6. Технический паспорт на здание станции технического обслуживания автомобилей, выдан Актанышским участком Межрайонного филиала № 8 РГУП БТИ (инв. № 1-4617 от 28.10.2011);
7. Инвентаризационные описи конкурсного управляющего.

8.2 Используемая информация

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

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

Иные использованные информационно-аналитические материалы, нормативная и методическая литература представлены в расчетных таблицах и тексте отчета также в тех его частях, где непосредственно применяются. Из наиболее важных следует указать «Справочник оценщика недвижимости» 2014-2016 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 № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

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

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

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

11. Декларация качества оценки

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

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