

ОТЧЕТ № 138/6
об оценке рыночной стоимости
**здания автозаправочной станции,
занимаемого земельного участка
и оборудования,**
расположенных по адресу:
Республика Татарстан,
Зеленодольский муниципальный район,
в районе ЗАО ОЭДК "Заря"
по состоянию на 24.04.2017

Заказчик: ООО «ОйлТэк»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель
Шайдуллин Руслан Фаритович

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

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

2017 г.

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

Уважаемый Юрий Вячеславович !

По вашему запросу и в соответствии с договором нами была произведена оценка рыночной стоимости здания автозаправочной станции К№ 16:20:000000:2197, занимаемого земельного участка К№ 16:20:111401:2 и оборудования, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, в районе ЗАО ОЭДК "Заря". Объект оценки рассматривался как единый полноценный действующий комплекс.

Оценка выполнена по состоянию на **24 апреля 2017 года**. Проверка правового положения объектов не проводилась.

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

***4 329 000 (Четыре миллиона триста
двадцать девять 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.....	16
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	17
5. Анализ рынка.....	19
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	20
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	21
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АЗС ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	21
7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	21
7.1.2 Расчет чистого операционного дохода	23
7.1.3 Расчет ставки дисконтирования.....	30
7.1.4 Расчет ставки капитализации по расчетной модели	35
7.1.5 Капитализация чистого дохода	39
7.1.6 Корректировка стоимости на недостающие активы	40
7.1.7 Корректировка стоимости на дополнительные активы	47
7.1.8 Сводный расчет стоимости объекта оценки	48
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АЗС ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	48
7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	48
7.2.2 Расчет затрат на строительство улучшений как новых	49
7.2.3 Определение физического износа улучшений	49
7.2.4 Определение стоимости земли.....	50
7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	50
7.4 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОСНОВАННОЕ ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ПОДХОДАМ К ОЦЕНКЕ	54
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	54
8.1 Источники информации об объекте оценки.....	54
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	54
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	55
10. Применяемые стандарты оценки	56
11. Декларация качества оценки	57

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Здание АЗС пл. 55,7 кв.м К№ 16:20:000000:2197

Земельный участок К№ 16:20:111401:2 площадью 2484 кв.м

Оборудование (подробно см. разд. 2 табл. 2.2)

Адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, в районе ЗАО ОЭДК "Заря"

Имущественные права на объект оценки

Здание и земельный участок на праве собственности принадлежат ООО «ОйлТэк» ИНН 1648031018. Предоставленные документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АК 756057 от 27.04.2012, запись регистрации № 16-16-22/025/2012-263 от 27.04.2012 (автозаправочная станция);
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 136097 от 18.03.2014, запись регистрации № 16-16-22/025/2012-262 от 27.04.2012 (земельный участок);
- Технический паспорт БТИ на автозаправочную станцию № 5 по состоянию на 24.12.2008.

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

24 апреля 2017 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки

ООО «ОйлТЭК»

ИНН 1648031018 ОГРН 1111673000834, дата присвоения ОГРН – 01.04.2011

Адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский район, п.г.т. Васильево, ул. Ленина, д. 37

Оценщик

Индивидуальный предприниматель Шайдуллин Руслан Фаритович

ИНН 165101126867 ОГРНИП 304165109300207

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

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, пр. Победы, 18Б, оф. 315

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

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

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Гражданская ответственность оценщика застрахована в

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

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

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

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

1.3 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор № 138 от 14.03.2017

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Комплекс имущества автозаправочной станции

Адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, в районе ЗАО ОЭДК "Заря" (на земельном участке с кадастровым номером 16:20:111401:2)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Здание АЗС

Затратный подход – 1 170 000 руб.

Сравнительный подход – обоснован отказ от использования

Доходный подход – обоснован отказ от использования

Земельный участок

Затратный подход – не применим

Сравнительный подход – обоснован отказ от использования

Доходный подход – 2 985 000 руб.

Оборудование АЗС

Затратный подход – 174 000 руб.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – 4 329 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется при определении начальной цены торгов

Дата составления и порядковый номер отчета

24 апреля 2017 года Порядковый № 138/6

Наиболее эффективное использование объекта оценки

Использование по прямому назначению в качестве АЗС

Остаточная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

5 633 802 руб. 62 коп.

2. Результаты оценки

Таблица 2.1 Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание АЗС пл. 55,7 кв.м	16:20:000000:2197	1 170 000
2	Земельный участок пл. 2484 кв.м	16:20:111401:2	2 985 000
ИТОГО:			4 155 000

Таблица 2.2 Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика	Рыночная стоимость, руб.
1	Резервуар 01 (Аи-92)	алюминиевый, подземный, горизонтальный цилиндрический; V = 19,615 куб.м 1995 г.в.	39 000
2	Резервуар 02 (Дт)	алюминиевый, подземный, горизонтальный цилиндрический; V = 19,482 куб.м 1998 г.в.	39 000
3	Резервуар 03 (Аи-80)	алюминиевый, подземный, горизонтальный цилиндрический; V = 19,609 куб.м 1998 г.в.	39 000
4	ТРК Нара 28-16 (Дт)	зав. № 8047 - 1989 г.в.	19 000
5	ТРК Нара 28-16 (Аи-76)	зав. № 71996 - 1990 г.в.	19 000
6	ТРК Нара 28-16 (Аи-92)	зав. № 8042 - 1989 г.в.	19 000
ИТОГО:			174 000

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р.Ф. Шайдуллин

3. Термин используемого вида стоимости

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

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

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

4. Описание объекта оценки

4.1 Местоположение объекта оценки

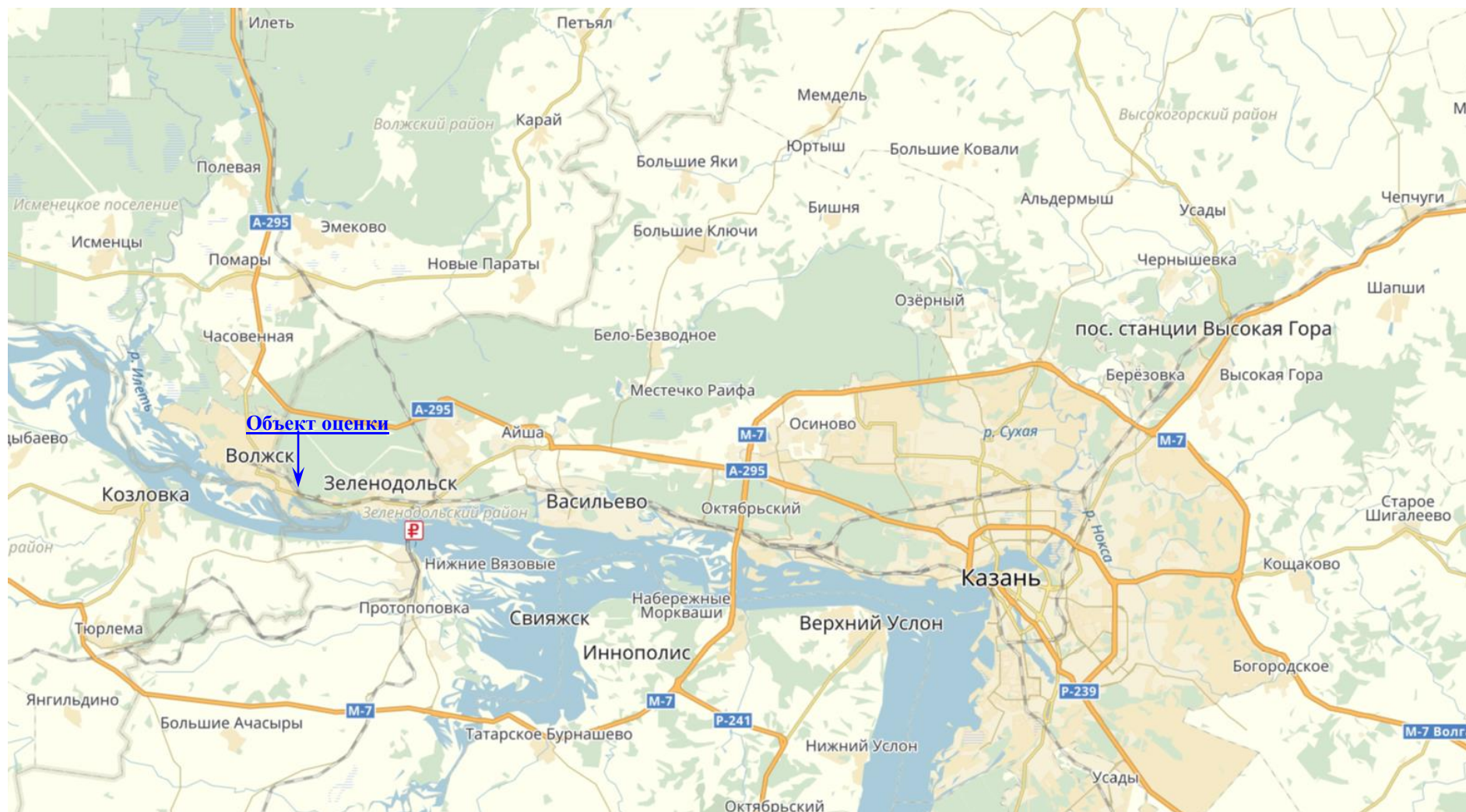


Рис. 1. Размещение объекта оценки относительно крупных городов

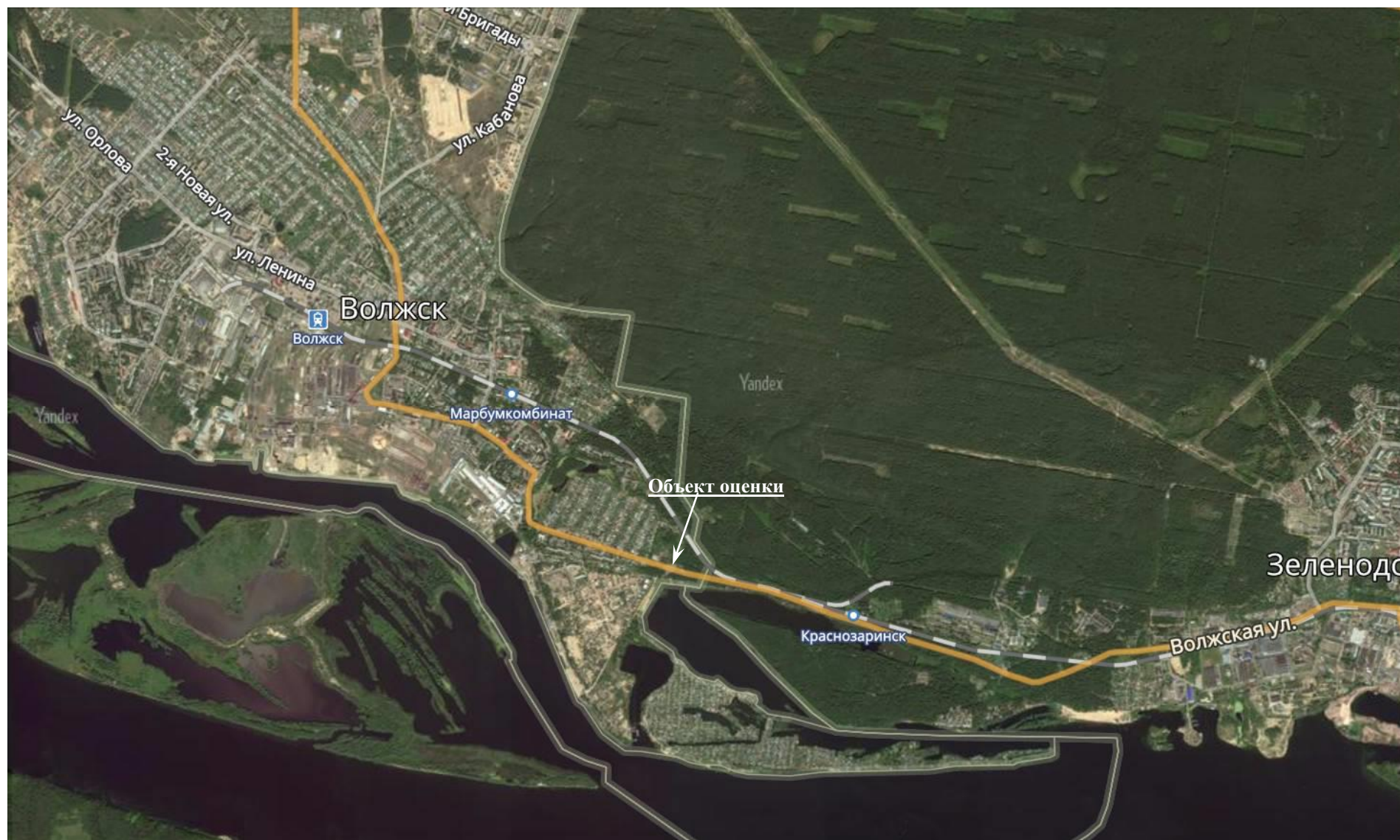


Рис. 2. Вид населенного пункта со спутника



Рис. 3. Окружение объекта оценки

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 16:20:111401:2 Найти

Земельные участки ¹

1. 16:20:111401:2
Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, в районе ЗАО ОЭДК "Заря"
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	16:20:111401:2
Кад. квартал:	16:20:111401
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, в районе ЗАО ОЭДК "Заря"
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 200 467,52 руб.
Уточненная площадь:	2 484 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
по документу:	Для строительства автозаправочной станции
Кадастровый инженер:	Каримуллин Руслан Данилович
Дата постановки на учет:	24.07.2000
Дата изменения сведений в ГКН:	10.10.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	17.10.2016

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

Рис. 4. Данные публичной кадастровой карты



Рис. 5. Фотографии окружения

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с приведением фотографий

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

Земельный участок

Кадастровый номер 16:20:111401:2. Местоположение – Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, в районе ЗАО ОЭДК "Заря". Площадь 2484 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – для строительства автозаправочной станции. Кадастровая стоимость земельного участка – 1 200 467,52 руб. или 483,28 руб./кв.м. Форма участка – треугольная. Длина участка вдоль проезжей части около 108 м. В глубину участок уходит до 40 м.

Автозаправочная станция

АЗС включает в себя здание операторной с подсобными помещениями, а также технологическое обеспечение, свойственное для топливозаправочных пунктов постройки 90-х годов. Оцениваемая автозаправочная станция полностью морально устарела и не соответствует современным требованиям.

Здание операторной – 1999 года постройки, имеет помещения общей площадью 55,7 кв.м. Из коммуникаций обеспечено лишь электроснабжением. Стены здания кирпичные, перекрытия железобетонные. Высота здания 2,75 м. Высота помещений по внутреннему обмеру 2,45 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.

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	16:20:111401:2
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.07.2000
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
Площадь:	2484
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1200467,52
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Дата внесения стоимости:	26.12.2014
Дата утверждения стоимости:	09.12.2014
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, в районе ЗАО ОЭДК "Заря"
Дата обновления информации:	10.10.2016
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-22/025/2012-262 от 27.04.2012 (Собственность)	№ 16-16-22/046/2013-401 от 29.07.2013 (Ипотека) № 16-16-22/003/2012-33 от 01.08.2012 (Ипотека)
▼ Особые отметки	
Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Для размещения объектов специального назначения].	

Объект капитального строительства	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	16:20:000000:2197
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	08.11.2013
Площадь ОКС'а:	55,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	674509,73
Дата внесения стоимости:	12.12.2014
Дата утверждения стоимости:	09.12.2014
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, в районе ЗАО ОЭДК "Заря"
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание АЗС)
(ОКС) Этажность:	1
Дата обновления информации:	06.10.2016
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	12-01.15-5.99-464-1408
Инвентарный номер:	20-5-1862
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-22/025/2012-263 от 27.04.2012 (Собственность)	№ 16-16-22/046/2013-401 от 29.07.2013 (Ипотека) № 16-16-22/003/2012-33 от 01.08.2012 (Ипотека)

5. Анализ рынка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки

7.1 Определение стоимости АЗС доходным подходом

7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

Мотивы, по которым приобретается недвижимость как таковая, включают:

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

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

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 за прошлые периоды по оцениваемой АЗС, но с некоторыми поправками.

Так, объем реализации топлива «АИ-92» в среднем составлял 26 025 литров в месяц (за период с декабря 2012 года по июнь 2015 года). В пересчете на год принято значение 312,305 куб.м ($=26\,025,43 \cdot 12$).

Реализация топлива «АИ-95» на оцениваемой АЗС не осуществлялась. Однако следует учесть, что оцениваемая АЗС полностью морально устарела и требует реконструкции, после которой реализация данного вида топлива наиболее предпочтительна. Объем реализации топлива «АИ-95» принят в размере 7,5% от объемов реализации топлива «АИ-92» в соответствии с официальной статистикой по республике. В пересчете на год принято значение 23,4 куб.м ($=312,305 \cdot 7,5\%$).

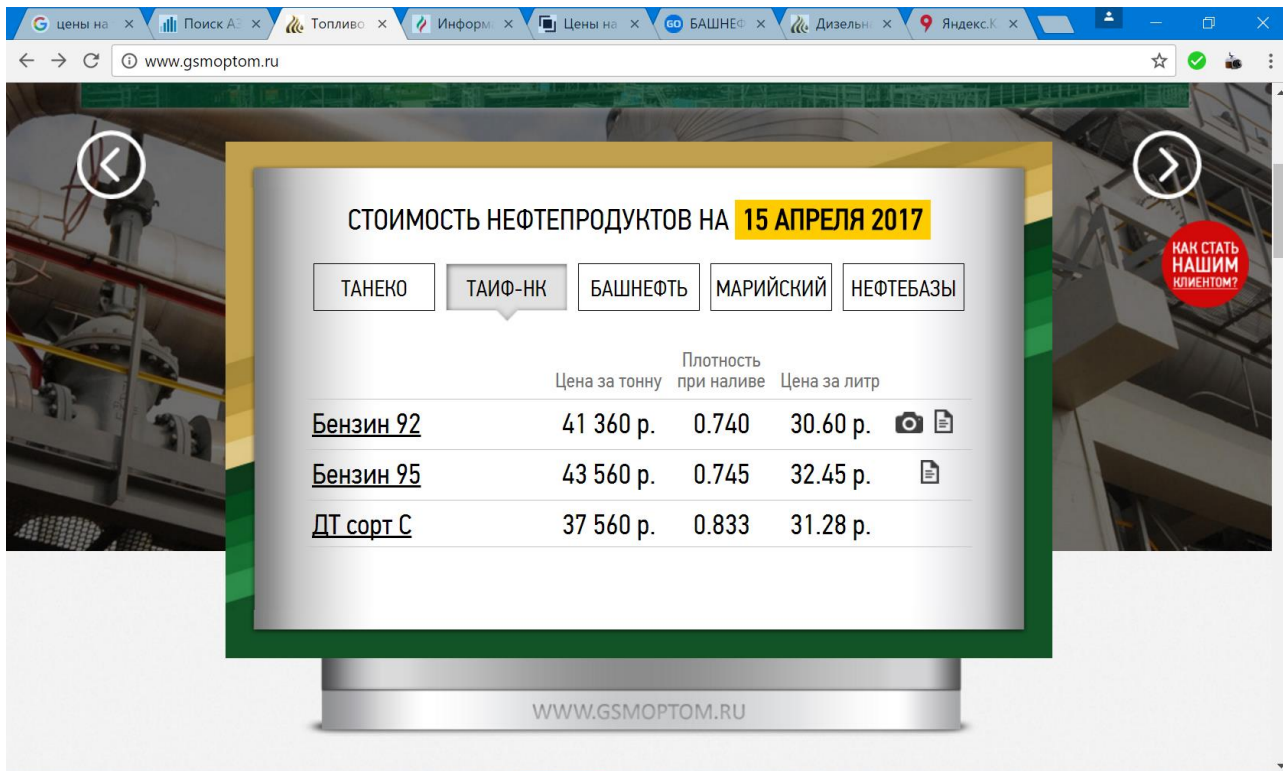
На оцениваемой АЗС осуществлялась реализация «судового маловязкого топлива» и «дизельной технологической фракции». Данные объемы на перспективу учитываются как прожажа именно дизельного топлива, т.к. являются по сути его заменителями. Объем реализации в среднем составлял 33 041 литров в месяц. В пересчете на год принято значение 396,492 куб.м ($=33\,041 \cdot 12$).

Среднесуточный объем реализации составил 2 куб.м ($=732/365$).

Таблица 7.1.1 Среднемесячные объемы реализации ГСМ

Период	АИ-92			А-80			Диз технол фракция (СМТ)			ДТ			ВСЕГО
	л	руб./л	руб.	л	руб./л	руб.	л	руб./л	руб.	л	руб./л	руб.	
дек.12	30 441,00	28,35	862 936,07	9 525,79	26,75	254 850,51	34 098,49	24,18	824 332,83				1 942 119,41
январ.13	26 410,00	28,01	739 691,18	5 242,97	26,58	139 373,35	26 780,26	25,00	669 607,92				1 548 672,45
февр.13	23 159,00	28,08	650 298,72	4 027,03	26,98	108 648,59	39 974,04	24,79	991 025,26				1 749 972,57
мар.13	24 814,00	28,28	701 747,22	4 492,50	26,90	120 853,21	42 234,90	24,44	1 032 332,78				1 854 933,21
апр.13	27 147,24	28,05	761 612,43	5 859,52	26,49	155 190,72	34 526,29	24,37	841 422,98				1 758 226,13
май.13	28 095,24	27,65	776 709,08	6 026,86	26,04	156 926,52	31 886,43	24,54	782 556,42				1 716 192,02
июн.13	33 528,00	26,91	902 092,59	5 721,16	25,82	147 727,71	29 231,37	24,51	716 545,85				1 766 366,15
июл.13	31 034,00	26,78	831 129,75	10 534,23	25,57	269 315,54	33 552,53	24,59	825 160,91				1 925 606,20
авг.13	30 602,00	27,79	850 542,02	7 229,49	25,49	184 248,71	27 129,71	25,33	687 231,01				1 722 021,74
сен.13	33 298,00	28,12	936 191,04	10 162,88	26,33	267 576,82	27 450,16	25,42	697 846,94				1 901 614,80
окт.13	30 712,00	28,24	867 358,02	9 382,17	25,86	242 645,26	23 382,39	25,45	594 968,31				1 704 971,59
ноя.13	30 547,86	28,02	856 098,12	12 186,59	25,66	312 649,67	17 582,78	25,44	447 282,86				1 616 030,65
дек.13	32 414,24	27,80	901 034,08	16 119,08	25,58	412 385,79	13 376,44	25,50	341 093,56				1 654 513,43
январ.14	29 752,37	28,06	834 879,56	11 814,25	25,95	306 603,70	8 219,71	25,51	209 696,91				1 351 180,17
февр.14	25 089,00	28,17	706 669,64	10 365,58	25,96	269 044,55	14 671,21	25,25	370 489,14				1 346 203,33
мар.14	28 595,00	28,52	815 440,44	10 979,64	26,21	287 792,87	18 823,12	24,40	459 289,03				1 562 522,34
апр.14	24 793,64	28,06	695 732,97	10 903,97	26,44	288 251,89	29 630,74	24,25	718 627,24				1 702 612,10
май.14	31 702,40	28,43	901 448,90	14 188,78	27,18	385 624,19	20 969,51	24,39	511 543,98				1 798 617,07
июн.14	29 608,61	28,98	857 935,40	14 504,57	27,30	395 945,45	27 629,00	24,40	674 158,76				1 928 039,61
июл.14	28 258,93	29,44	831 839,35	16 930,06	29,49	499 330,11	40 414,66	24,64	995 851,33				2 327 020,79
авг.14	26 931,19	31,20	840 193,22	15 957,47	28,43	453 686,83	22 572,71	24,75	558 660,97				1 852 541,02
сен.14	20 600,32	31,91	657 278,75	14 225,37	29,11	414 133,06	21 337,58	25,02	533 929,97				1 605 341,78
окт.14	18 845,00	31,87	600 547,85	12 992,62	29,31	380 802,88	19 705,98	25,01	492 891,66				1 474 242,39
ноя.14	18 418,00	31,73	584 313,61	13 275,16	29,50	391 564,81	16 774,27	25,01	419 537,02				1 395 415,44
дек.14	23 353,00	31,32	731 403,61	15 208,94	29,44	447 719,10	15 214,62	25,03	380 753,34				1 559 876,05
январ.15	22 598,00	31,61	714 225,68	9 280,70	29,59	274 651,19	12 987,56	24,86	322 869,77				1 311 746,64
февр.15	21 976,39	32,07	704 827,03	10 708,22	29,52	316 104,29	16 658,08	25,32	421 750,38				1 442 681,70
мар.15	19 561,00	32,70	639 687,30	10 186,58	29,65	302 013,54	15 214,89	28,08	427 292,89				1 368 993,73
апр.15	18 896,00	32,54	614 829,27	4 021,13	30,49	122 589,61	6 516,71	27,77	180 991,50				918 410,38
май.15	17 081,00	32,07	547 736,20	5 853,19	30,41	178 009,42	13 205,14	26,52	350 178,28				1 075 923,90
июн.15	18 526,00	32,72	606 163,16	4 477,08	30,41	136 159,90	10 135,79	26,44	267 951,72				1 010 274,78
Среднее:	26 025,43			10 076,89			22 964,10						

Далее в расчетах приняты действующие на дату оценки минимальные оптовые и средние розничные цены. Средняя наценка составила 15%. При выборе цен реализации для расчета чистого дохода с целью сохранения объемов реализации была использована та же вилка цен с соседними и близлежащими АЗС, что и в прошлые годы. Т.е. цены были приняты чуть ниже.

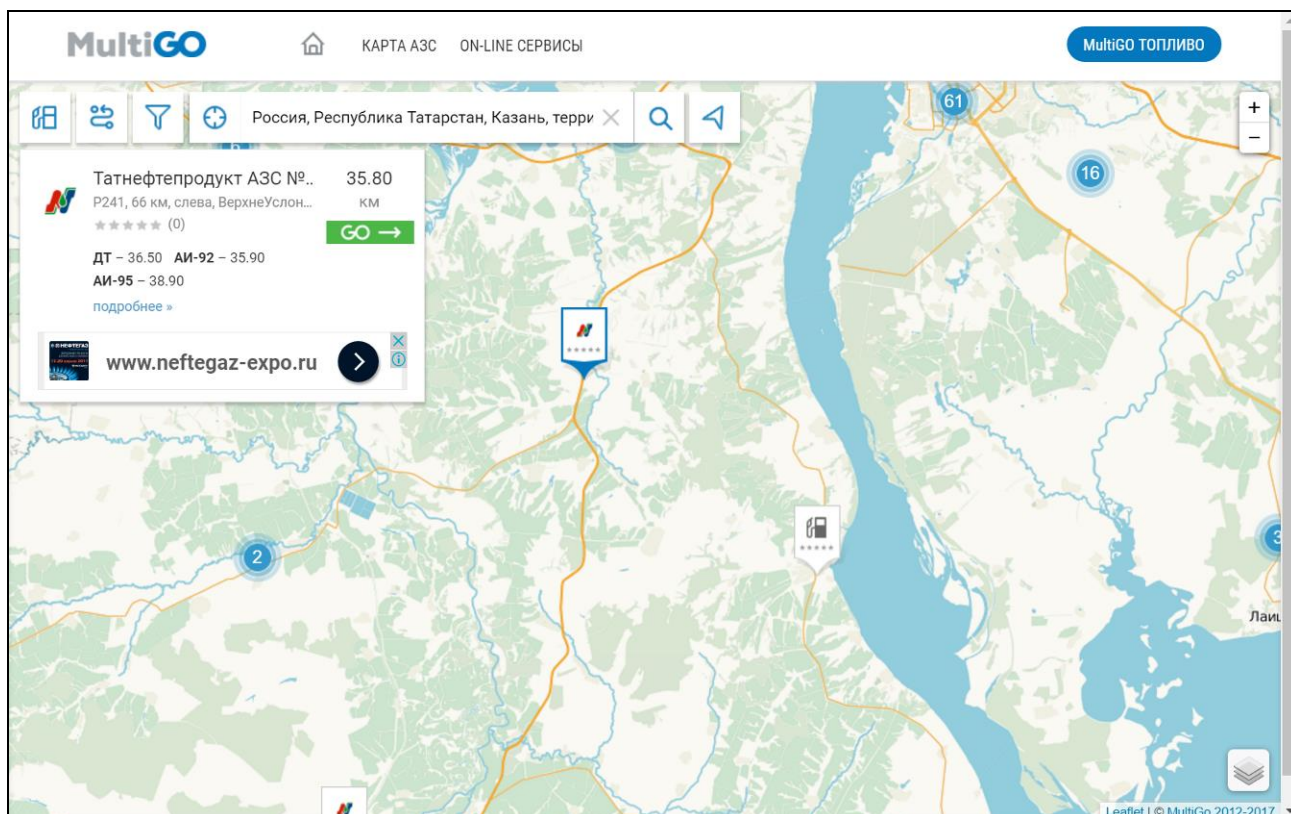


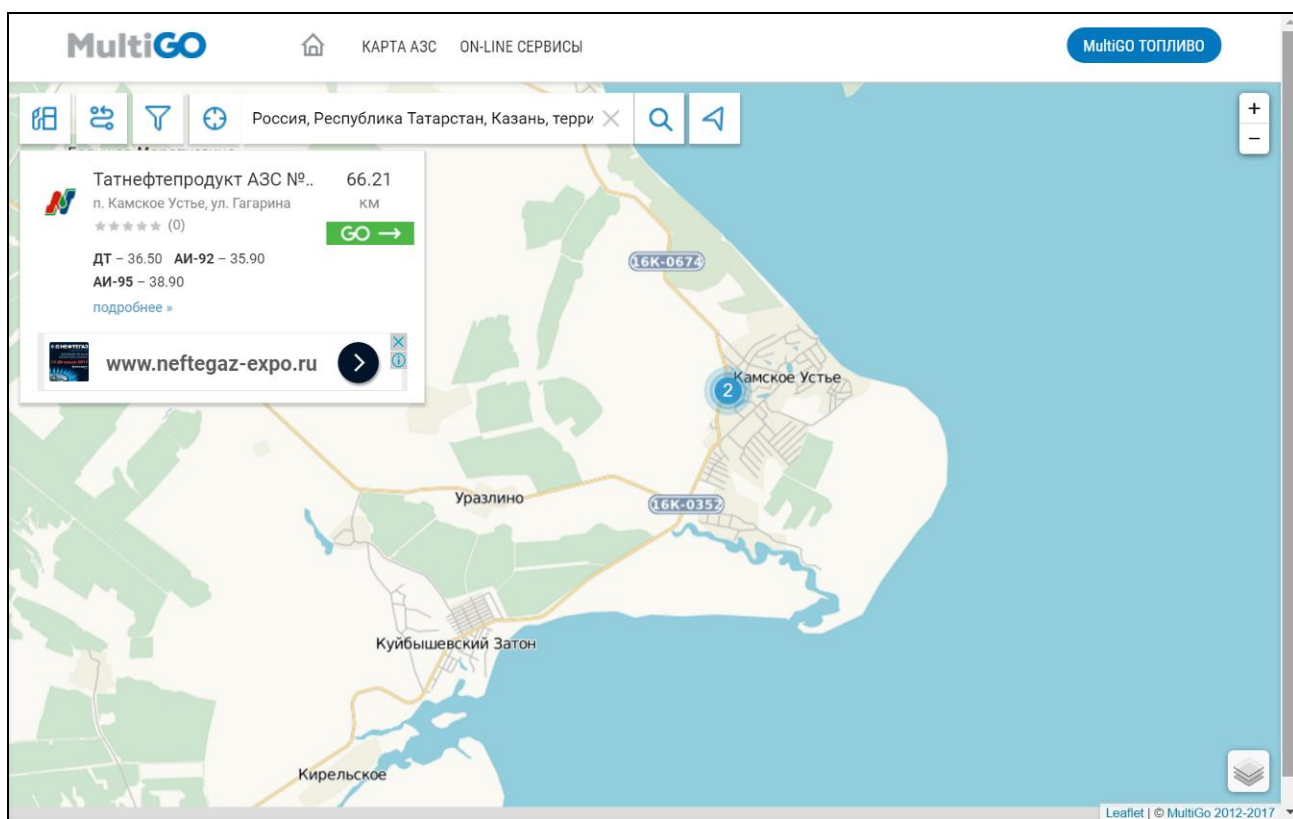
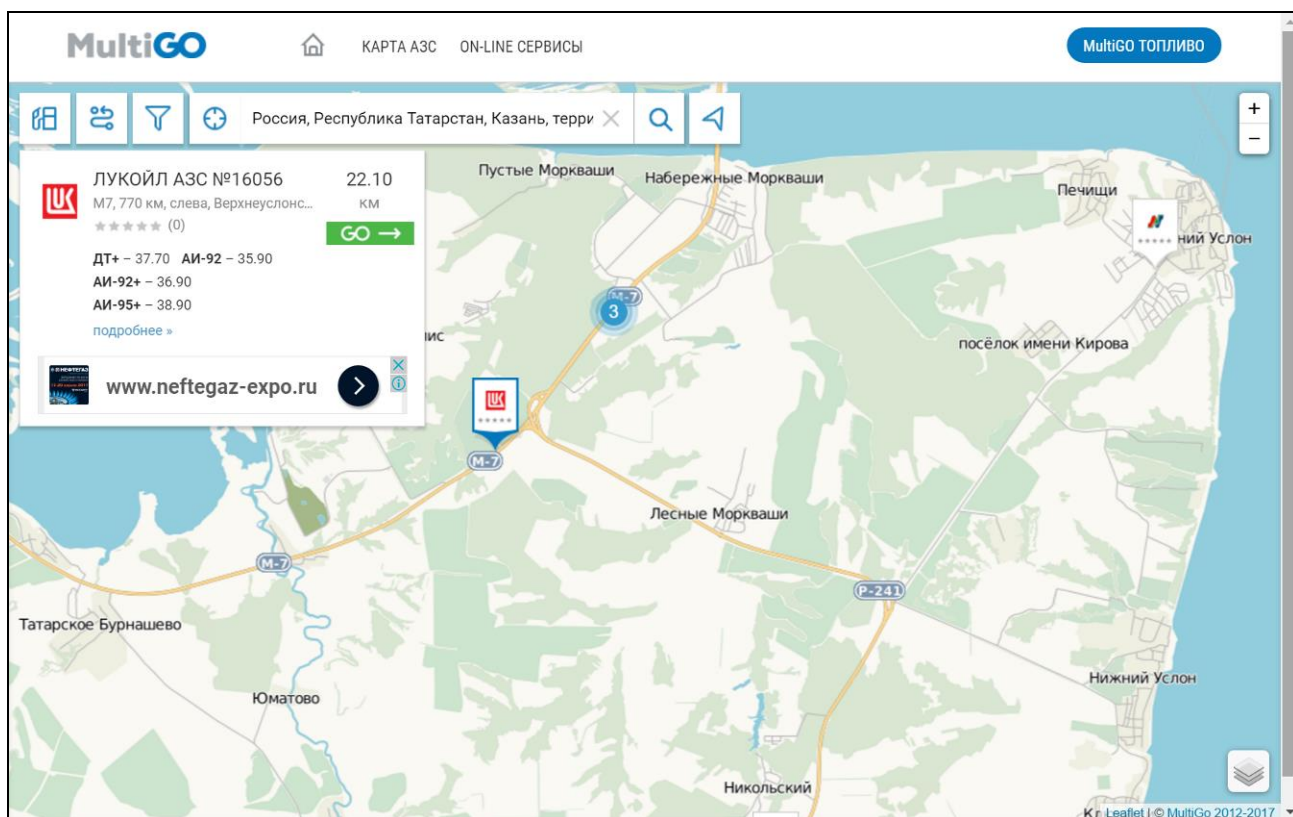
СТОИМОСТЬ НЕФТЕПРОДУКТОВ НА 15 АПРЕЛЯ 2017

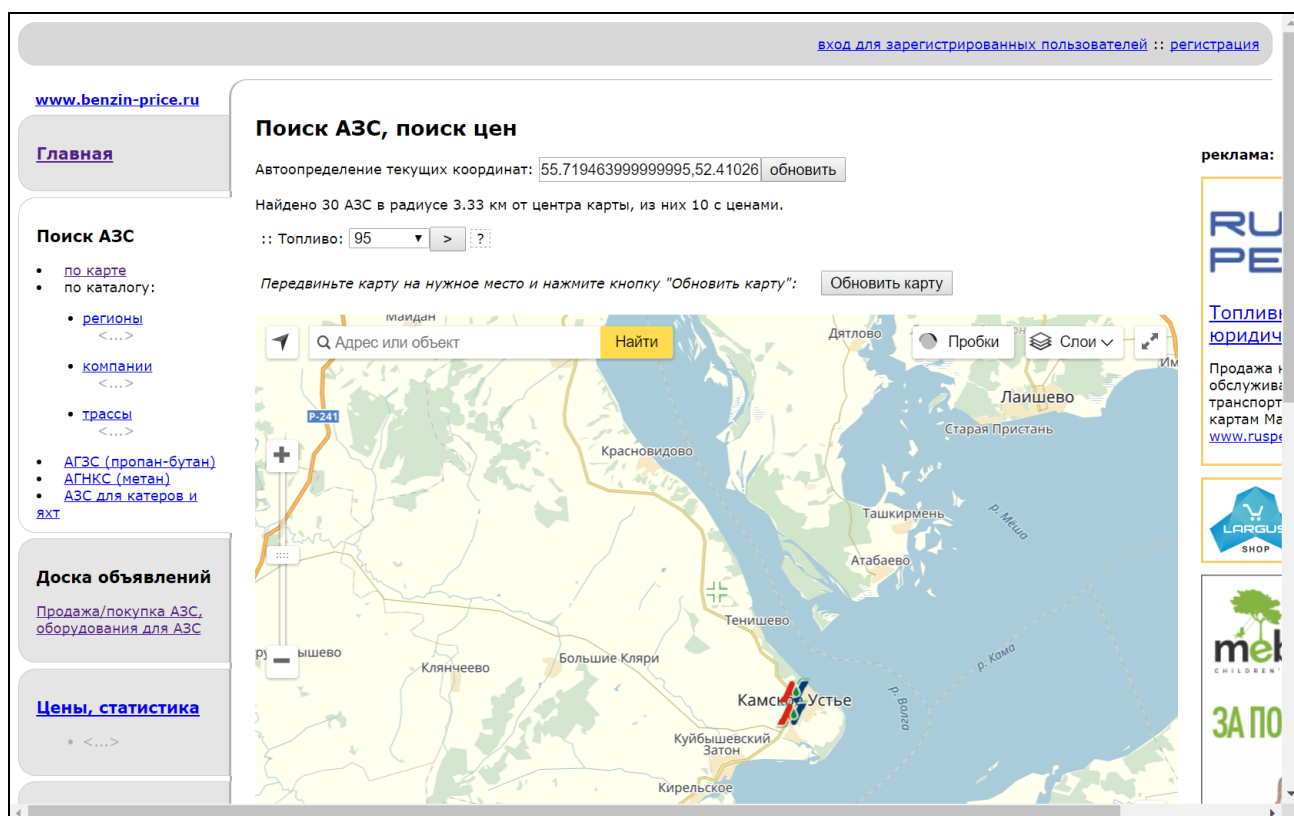
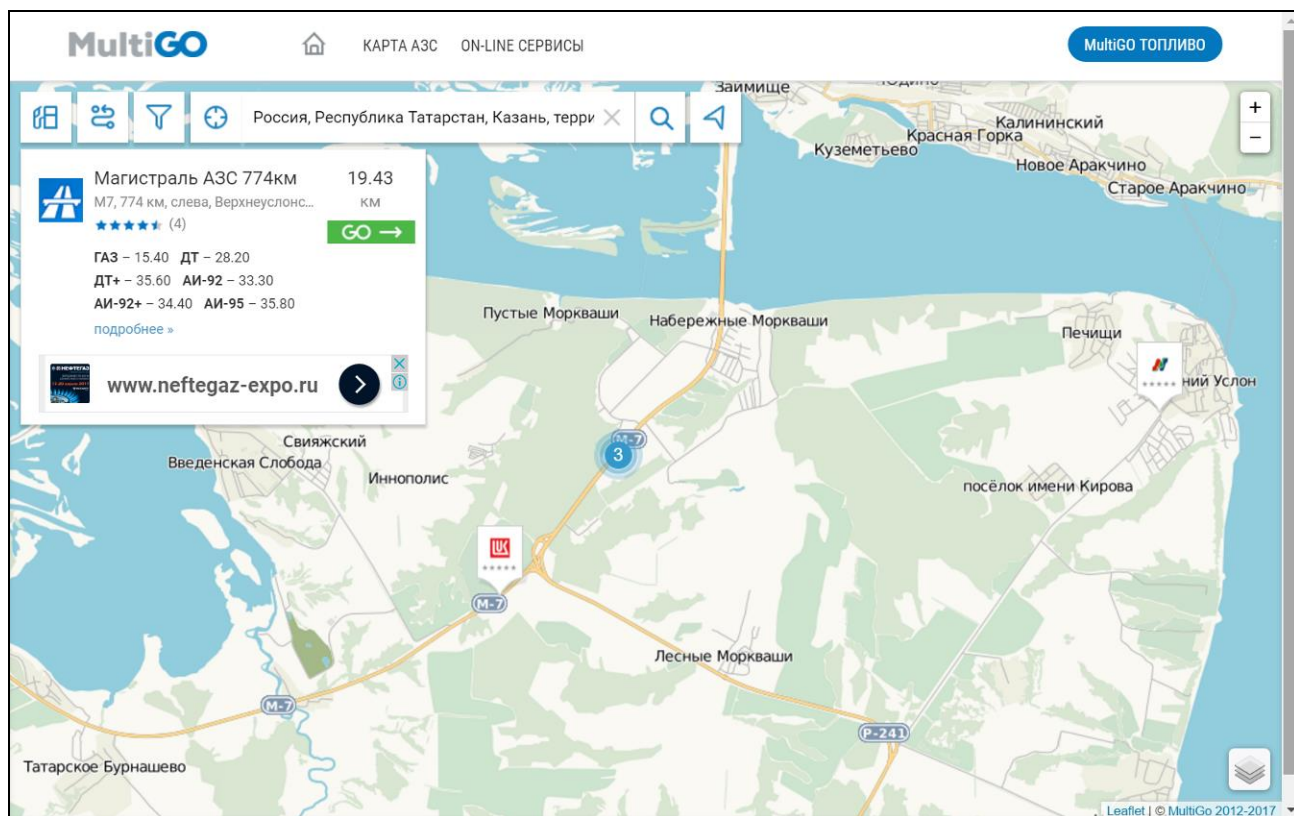
	ТАНЕКО	ТАИФ-НК	БАШНЕФТЬ	МАРИЙСКИЙ	НЕФТЕБАЗЫ
	Цена за тонну	Плотность при наливе	Цена за литр		
<u>Бензин 92</u>	41 360 р.	0.740	30.60 р.		
<u>Бензин 95</u>	43 560 р.	0.745	32.45 р.		
<u>ДТ сорт С</u>	37 560 р.	0.833	31.28 р.		

WWW.GSMOPTOM.RU

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







<https://www.benzin-price.ru/>

[Главная](#)

[мобильная версия этой страницы](#)

Поиск АЗС

- по карте
- по каталогу:
 - регионы
[Республика Татарстан](#)
 - компании
[Татнефтепродукт](#)
 - трассы
<...>
- АГЭС (пропан-бутан)
- АГНКС (метан)
- АЗС для катеров и яхт

АЗС "Татнефтепродукт №120"

- [Редактировать АЗС](#)
[история изменений](#)

Посмотреть:

- [карту](#)
- [историю цен](#)

АЗС "Татнефтепродукт №120"

- [Редактировать АЗС](#)
[история изменений](#)

Посмотреть:

- [карту](#)
- [историю цен](#)
- [фотографии](#)
- [комментарии](#)
- [АЗС и цены рядом](#)

Добавить:

- [цены](#)
- [фотографии](#)
- [комментарии](#)

Доска объявлений
[Продажа/покупка АЗС, оборудования для АЗС](#)

Информация об АЗС "Татнефтепродукт №120"

Компания/бренд: [Татнефтепродукт](#)

Адрес: [Республика Татарстан, Камско-Устьинский район](#), р.п. Камское Устье

Топливо: 80, 92, 95, ДТ

Название компании (с чека):

[\[редактировать\]](#) [\[история изменений\]](#)

Последние цены добавлены более недели назад (30.03.2017).
[посмотреть историю цен](#)
[добавить текущие цены](#)
[найти другие АЗС и цены рядом](#)

[Карта](#) [История цен](#) [Фото \(0\)](#) [Комментарии \(0\)](#) [Оценки \(0\)](#)

Если в таблице указано наличие топлива с пометкой "+", это может означать как наличие фирменного топлива с улучшенными характеристиками, так и наличие двух вариантов топлива.

История цен на топливо (*):

2017 :: [2016](#) (6) :: [2015](#) (14) :: 2014 :: 2013 :: 2012 :: 2011 :: 2010 :: 2009 :: 2008

2017-й год													
Дата	80	92	92+	95	95+	98	98+	ДТ	ДТ+	ДТ-	Пропан	Метан	Источник
30.03		35.90		38.90				36.50					РусПетрол
15.03								33.60					РусПетрол
04.02		35.40		38.40				37.50					РусПетрол
17.01				37.90									РусПетрол

История цен на топливо (*):

[2017](#) (4) :: [2016](#) (6) :: [2015](#) :: 2014 :: 2013 :: 2012 :: 2011 :: 2010 :: 2009 :: 2008

2015-й год													
Дата	80	92	92+	95	95+	98	98+	ДТ	ДТ+	ДТ-	Пропан	Метан	Источник
23.12		32.80											РусПетрол
25.11	31.30	33.10		36.50				34.00					РусПетрол
11.09	31.30	33.60		36.50				34.00					РусПетрол
28.08	31.30	33.60		36.50				34.00					РусПетрол
21.08	31.00	33.20		36.10				34.00					РусПетрол
14.08	31.00	33.20		36.10				34.00					РусПетрол
07.08	31.00	33.20		36.10				34.00					РусПетрол
30.07	31.00	33.20		36.10				34.00					РусПетрол
23.07	30.10	32.70		35.50				34.00					РусПетрол
16.07	30.10	32.70		35.50				34.00					РусПетрол
09.07	30.10	32.70		35.50				34.00					РусПетрол
03.07	30.10	32.10		35.00				34.00					РусПетрол
01.07		32.00		34.50				34.00					РусПетрол
30.06	30.10	32.00		34.50				34.00					РусПетрол

История цен на топливо (*):

[2017](#) (4) :: [2016](#) :: [2015](#) (14) :: 2014 :: 2013 :: 2012 :: 2011 :: 2010 :: 2009 :: 2008

2016-й год													
Дата	80	92	92+	95	95+	98	98+	ДТ	ДТ+	ДТ-	Пропан	Метан	Источник
29.12		34.90		37.80				37.00					РусПетрол
08.12								36.00					РусПетрол
27.11		34.50		37.30									РусПетрол
12.02				35.50									РусПетрол
03.02								30.30					РусПетрол
13.01				35.20				32.50					РусПетрол

<https://www.benzin-price.ru/>

Операционные расходы приняты средние по типичным объектам.

Таблица 7.1.2 Расчет чистого дохода

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
1	Потенциальный объем реализации ГСМ	куб.м/год	732
	- бензин АИ-95 (плотность 0,748 кг/л)	куб.м	23,4
		тн	18
	- бензин АИ-92 (плотность 0,732 кг/л)	куб.м	312,3
		тн	229
	- дизельное топливо (плотность 0,830 кг/л)	куб.м	396,5
		тн	329
2	Стоимость приобретения ГСМ по оптовым ценам	руб./год	22 578 940
	- бензин АИ-95	руб.	763 185
		руб./л	32,58
		руб./кг	43,56
	- бензин АИ-92	руб.	9 455 196
		руб./л	30,28
		руб./кг	41,36
	- дизельное топливо	руб.	12 360 559
		руб./л	31,17
		руб./кг	37,56
3	Стоимость реализации ГСМ по розничным ценам	руб./год	25 932 567
	- бензин АИ-95	руб.	878 358
		руб./л	37,5
	- бензин АИ-92	руб.	10 899 445
		руб./л	34,9
	- дизельное топливо	руб.	14 154 764
		руб./л	35,7
4	Абсолютная величина наценки (торговая маржа)	руб.	3 353 627
	- бензин АИ-95	руб.	115 173
	- бензин АИ-92	руб.	1 444 248
	- дизельное топливо	руб.	1 794 206
5	Средняя величина наценки	%	15%
	- бензин АИ-95	%	15%
	- бензин АИ-92	%	15%
	- дизельное топливо	%	15%
6	Операционные расходы, - всего	руб./год	898 998
	- операционные расходы, - всего	руб./мес.	74 916
	в том числе:		
	1) затраты на оплату труда обслуживающего персонала	руб./мес.	0
	- зарплата начальника АЗС (по совместительству)	руб./мес.	0
	- зарплата бухгалтера	руб./мес.	0
	- зарплата 3-х операторов	руб./мес.	0
	- зарплата технического персонала и уборщицы	руб./мес.	0
	2) страховые взносы (30.6%)	руб./мес.	0
	3) транспортные расходы	руб./мес.	54 916
	- количество поездок для снабжения АЗС	ед./мес.	3,1
	- время одной поездки для поставки ГСМ	час.	12,0
	- ставка арендной платы за бензовоз	руб./час	1 500
	4) расходы на коммунальные платежи	руб./мес.	0
	- площадь операторной и вспомогательных помещений АЗС	кв.м	0,0
	- ставка коммунальных платежей	руб./кв.м	0
	5) услуги сторонних организаций	руб./мес.	20 000
7	Разность между доходами и расходами	руб./год	2 454 629
8	Единый налог, руб.	руб./год	368 194
9	Чистый доход АЗС от реализации ГСМ	руб./год	2 086 435

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
Август	12,19	13,01	12,94	12,98	15,51	15,34	14,09	14,93
Сентябрь	12,07	12,77	12,73	12,76	15,13	14,74	13,57	14,30
Октябрь	12,07	11,66	12,44	11,90	14,95	14,48	12,61	13,75
Ноябрь	11,72	11,73	11,91	11,82	14,89	14,01	13,29	13,72
Декабрь	11,83	11,40	12,11	11,70	14,53	13,43	12,62	13,03

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%, 2016 год – 5,4%. По оценкам независимых экспертов уровень инфляции в 2017 году прогнозируется в пределах 7%. 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.

Среднемесячная 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 7.1.3.

Таблица 7.1.3 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 нежилой 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.

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

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

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 7.1.4.

Таблица 7.1.4 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 7.1.5 Расчет стоимости по методу капитализации

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
1	Чистый операционный доход (ЧД)	руб./год	2 086 435
2	Ставка капитализации	%	15%
3	Стоимость методом капитализации (округленно)	руб.	13 900 000

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 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 устаревшей и требующей полной реконструкции с демонтажем практически всего технологического оборудования. Поэтому рассчитанная стоимость – это перспективная стоимость АЗС после реконструкции. Соответственно, из данной стоимости необходимо вычесть затраты на реконструкцию.

Поправка рассчитывается на основе прайс-листов специализированных организаций. Услуги по строительству «АЗС под ключ» в настоящее время достаточно широко распространены.

Учитывая относительно небольшие объемы реализации ГСМ, наиболее целесообразно возвести на данном участке автоматическую (безоператорную) АЗС.



Автоматическая автозаправочная станция (ААЗС)

Автоматическая ААЗС ИНИТ — это полностью автоматизированная система, требующая минимального обслуживания с широким спектром дополнительных сервисов по желанию заказчика.

ПРЕИМУЩЕСТВА:

круглосуточная работа в автоматическом режиме, удаленная диспетчеризация нескольких ААЗС одним оператором;

отпадает необходимость строительства операторной, подвода коммуникаций, водоснабжения, канализации и теплоснабжения, что значительно уменьшает сумму капиталовложений и эксплуатационных расходов;

высокая скорость обслуживания (время заправки автомобиля до двух минут);

малая площадь земельного участка для размещения ААЗС, а значит, уменьшаются арендные платежи за землю.

ОБОРУДОВАНИЕ:



Резервуар двустенный многосекционный с контролем межстенного пространства.

Топливораздаточные колонки ТАТСУНО РУС.

Высокоточные уровнемер и газоанализатор.

Автоматический терминал ИНИТ:

- работа со всеми типами карт — магнитными, чиповыми, со штрих-кодом, бесконтактными;
- возможность работы с Visa/Mastercard с несколькими банками;
- работа с безналичными и бонусными системами.

Возможность идентификации клиента по отпечатку пальца, идентификации автомобиля по радиочастотной метке.

Двусторонняя связь с оператором.

История продаж «SERVIO Pump» интегрирована и расширена с помощью видео- и аудиоархива всех операций.

Система ваучеров позволяет не заботиться о сдаче при любой форме оплаты.

Выполнена интеграция системы распознавания номеров автотранспорта.

Бесперебойное питание ключевых систем, а также защита от импульсных перенапряжений силовых и телекоммуникационных устройств.

Контроль потребления электроэнергии по трем фазам.

Климатический контроль всего оборудования.

Удаленный контроль и управление всеми системами с помощью программного обеспечения диспетчера.

Интеграция с лидером рынка АСУ ААЗС - "Servio Pump".

Использование защищенных каналов связи между объектами.

Скрытая беспроводная сеть для администрирования ААЗС без физического доступа к оборудованию ААЗС.

Индикация цен ААЗС с помощью светодиодного табло, автоматическое обновление при смене цены в АСУ ААЗС.

Цифровой аудиосервер для связи клиент-диспетчер с записью всех переговоров.

Цифровой видеосервер с регулируемой глубиной и качеством архива.

Светодиодные светильники. Управление яркостью каждого светильника.

ИНИТ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ:

— разработку и производство ключевых элементов ААЗС;

— разработку программного обеспечения;

— строительство;

— монтаж и пусконаладочные работы;

— диспетчеризацию;

— гарантийное и постгарантийное обслуживание.

ТИПОВАЯ ААЗС (1 островок)

ААЗС 2 вида топлива, резервуар 50 куб.м

ААЗС 3 вида топлива, резервуар 75 куб.м

Цена, руб. с НДС

8 200 000

8 900 000

<http://init-e.ru/content/view/27/>



**ТОПЛИВНЫЕ
МОДУЛЬНЫЕ
СИСТЕМЫ**



196105, г. Санкт-Петербург
Благодатная ул., д. 69
Коммерческий директор
Артур Петряков
+7 921-181-28-58
8-800-700-61-50
8-812-339-61-50
www.topmodul.ru
azs@topmodul.ru



Группа компаний «Топливные Модульные Системы»

Коммерческое предложение.

Исх. 510-2/16 от 05.10.16



		Сумма с НДС
1	РГЦ 50ДП 12,5+12,5+12,5+12,5 двустенный четырехсекционный, РГЦ 10 аварийный резервуар, Основная технологическая шахта, Двойной островок для ТРК Навес металлический включая холодное цинкование полимер цинком, 2 закачных насоса, 4 уровнемера, 2	8 085 000р

	системы заземления автоцистерны. Автономная система пожаротушения, подсветка во взрывозащищенном исполнении, взрывозащищенный щит управления.	
2	4-рукавные двухсторонние ТРК Ливенка – две шт. Блинкерное табло, всасывающая гидравлика, 4 раздаточных рукава, двухсторонняя компоновка, номинальная производительность одного рукава 50л/мин, краны ZVA с разрывной муфтой, рукава Semperit,	875 000р
3	Монтажные работы без учета строительных (раскопка, закапывание и проч. земельные)	390 000р
4	ИТОГО	9 350 000р

Опционально:

5	Уличный (холодный) терминал с ПО с бонусными программами и программами лояльности, принтером чеков, для оплаты банкнотами и картами.	945 000р
---	--	----------

С уважением,
Коммерческий директор

А.В. Петряков



<http://topmodul.ru/>

Benza

Бесплатный звонок по России 8 (800) 200-44-78 Звонок из других стран +7 (8412) 67-47-77

поиск по сайту

Каталог продукции

✆ 482695371
✉ benza@benza.ru
💬 penzaspecavtomash

Фотогалерея

Прайс-лист

ТРК и насосы для топлива

Контейнерные АЗС

Передвижные АЗС

Автоматизация АЗС и АТЗ

Датчики уровня топлива

Резервуары

Автоматические мини АЗС

Комплекты АЗС. Стелы АЗС

Строительство АЗС

Главная > Каталог > Автоматические мини АЗС > Комплект автоматической мини АЗС

Комплект автоматической мини АЗС



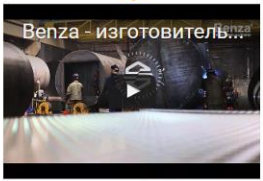
№ п/п	Наименование оборудования	Ед.	Кол-во
1	Навес над ТРК 7х5м, с кровлей из профилированного листа, подшивным потолком, светооборудованием	м2	35
2	Портальная конструкция над резервуаром	к-т	1
3	Емкость горизонтальная подземная, двустенная, изолированная трехсекционная, на опорах V=36м3 (18+18)	шт	1
4	Аварийный резервуар, одностенный, односекционный с люком, с купольной шахтой, изолированный на опорах V=10м3		
5	Шахта купольная на 2 горловины	шт	1
6	Шахта сливная с технологическим оборудованием на 2 вида топлива	к-т	1
7	Система слива топлива	к-т	1
8	Система выдачи топлива	к-т	1
9	Система деаэрации и рециркуляции	к-т	1
10	Островок с поддоном под ТРК с дугами безопасности	шт	1
11	Облицовка островка рифленным алюминием	к-т	1
12	Топливораздаточная колонка Gilbarco на 2 вида топлива 40л/мин, всасывающая система	шт	1
13	Двусторонний терминал оплаты с системой учета и контроля	к-т	1
14	Система автоматизации и программное обеспечение	к-т	1
15	Система пожаротушения	к-т	1
16	Система контроля Veeder root TLS-2	к-т	1
17	Система сбора ливневых стоков АЗС	к-т	1
18	Очистные сооружения	к-т	1
19	Система видеонаблюдения	к-т	1
20	Система аварийного пролива с приемным и переключающим колодцем, площадка АЦ без укладки бетона	к-т	1
21	Электрика	к-т	1
22	Система газоанализации	к-т	1
ИТОГО: 5308000 руб.			

1 Облицовка композитным материалом в цвет бренда заказчика, рекламное оборудование	дополнительно
2 Стела (электронный информатор, ценовое табло)	дополнительно
3 Монтажные работы АЗК (автозаправочного комплекса)	1980000 руб.
4 Транспортировка и монтажные работы и инспекционные расходы	дополнительно
5 Расходы на механизмы	дополнительно
6 Общестроительные расходы	дополнительно
7 Пуско-наладочные работы по запуску АЗК с компьютером, программами, бесперебойниками и мониторами	480000 руб.
ИТОГО: 7768000 руб.	

СКЛАД ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ Benza®

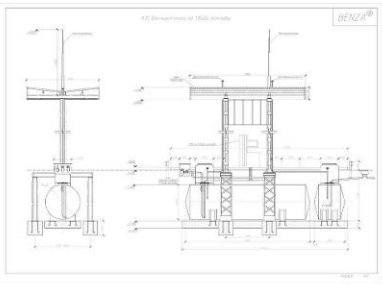
ПРИГЛАШАЕМ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ





Видеоролики



<http://www.benza.ru/catalog/automatic-mini-station/54/>

топливные модульн...

Мини АЗС и АГЗС (к...

автоматические мин...

Автоматические АЗС...

Производим мини А...

азс-mini.ru

ПОДМОСКОВНЫЙ
ЗАВОД РЕЗЕРВУАРНЫХ
МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ

+7 (495) 135-25-90 / info@azs-mini.ru

Перезвоните мне



Автоматические Мини АЗС

Без операторные блочные автоматические мини АЗС (ААЗС). Обязательно соблюдение: ФЗ № 123-ФЗ и СанПиН 1200.03.
Минимальная площадь участка для установки ААЗС примерно 110м².
Видов топлива: 1-4 вида
Объем: 3 - 120 куб.м.
Резервуар: двустенный
Соответствие СП 156.13130.2014: Да
Срок производства: 45-55 дней
Цена: от 6 879 000 рублей.

Перезвоним сегодня
в 09:00 [Изменить](#)

 +7 905 299-88-42

 **Заказать звонок**

<http://azs-mini.ru/>

2017 г.

стр. 44

Стоимость одного блока приема, хранения и отпуска топлива колеблется от 6,9 до 9,4 млн. руб. В нашем случае для расчетов принята средняя величина в размере 8,2 млн. руб.

Стоимость бетонирования и асфальтирования территории АЗС принята в размере 2110 руб./кв.м (по данным компании «Плезир ландшафт»). Общие затраты по благоустройству АЗС приняты в размере 2 110 000 руб. (=1000 * 2110).



г. Казань, ул. Богатырева, 15

+7 (843) 226-76-16 / +7 (843) 225-26-26 / +7 (987) 290-33-18

Обратный звонок

[О компании](#)[Услуги](#)[Товары](#)[Портфолио](#)[Новости и статьи](#)[Прайс-лист](#)[Контакты](#)**Услуги**[Озеленение](#)[Проектирование](#)[Благоустройство](#)[Планировка территорий](#)[Устройство водоемов](#)[Детские площадки](#)[Малые архитектурные формы](#)[Дренажные системы](#)[Система автополива](#)[Альпийские и рокарии](#)[Облицовочные работы](#)[Сад камней](#)[Экопарковки](#)[Прайс-лист на благоустройство](#)[Уход за садом](#)[Виды работ](#)**Новости**

13 Апреля 2017

Начинается активная поставка рулонных газонов!

[Подробнее](#)

13 Апреля 2017

В Казани стартует акция «Чистый двор»

[Подробнее](#)

19 Марта 2017

Объявляем о начале приема заявок на рулонный газон производства «Русские газоны» в сезоне 2017 года. Обращайтесь, цены вас приятно удивят!

[Подробнее](#)[Главная](#) [Благоустройство](#) [Прайс-лист на благоустройство](#)**Прайс-лист на благоустройство**

Виды работ	Ед.	Ст-ть	Примечание
Мощение			
Разбивка участка	100м ²	1250	
Подготовка основания песчано-гравийное	м ²	605	
1. Выемка грунта 30 см	м ²	225	
2. Засыпка щебня с трамбовкой 10см	м ²	200	
3. Укладка геотекстиля	м ²	30	
4. Засыпка песка с трамбовкой и проливкой	м ²	150	
Подготовка бетонного основания под дорожки и площадки с армированием	м ²	905	
1. Выемка грунта 30 см	м ²	225	
2. Засыпка щебня с трамбовкой 10см	м ²	200	
3. Укладка геотекстиля	м ²	30	
4. Засыпка песка с трамбовкой и проливкой	м ²	150	
5. Бетонирование с армированием (бетон с завода)	м ²	300	
Мощение "Стандартное" (укладка брусчатки на готовое основание)	м ²	600	

Товары[Газон](#)[Семена газонных трав](#)[Посадочный материал](#)[Искусственные цветы и деревья](#)[Противогололедный реагент](#)

Стоимость стелы принята в размере цены 28 000 руб./кв.м (по данным компании «alfametrika.ru»).

Таблица 7.1.6 Расчет стоимости строительства перспективной АЗС

№ п/п	Наименование объекта	Источник ценовой информации	Стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта как нового, руб.
1	Автозаправочная станция (блок ААЗС в комплекте)	http://init-e.ru/content/view/27/	8 200 000
2	Резервуар сбора поверхностных стоков	http://sipolex.ru/store/82378/	370 000
3	Стелла и наружная реклама	http://alfametrika.ru/offers_price/stela_AZS.php	235 000
4	Благоустройство территории	http://plaisir-landshaft.ru/prays-list-na-blagoustroystvo	2 110 000
ИТОГО:			10 915 000

7.1.7 Корректировка стоимости на дополнительные активы

В предыдущем разделе была рассчитана стоимость именно тех активов, которые непосредственно участвуют в генерации рассмотренных денежных потоков. В нашем случае была спрогнозирована генерация доходов перспективной автоматической АЗС, которую целесообразно возвести на месте оцениваемой.

Технологическое оборудование планируется к полному демонтажу. Перспективная АЗС, прогнозируемая к возведению, исходя из достигнутых и прогнозируемых объемов реализации ГСМ (не более 2 куб.м в сутки), – автоматическая. Поэтому существующее здание операторной как таковое существенной ценности не имеет. В тоже время оно может быть использовано как вспомогательная постройка. Учитывая состояние и конструктивное исполнение здания, по ценности оно приравнено как «объект под крышу». По данным сайта «100кв.рф» стоимость строительства «кирпичного объекта под крышу» составляет около 21 000 руб./кв.м. Поэтому ценность дополнительного актива (по сути здания АЗС в настоящее время) приняты в размере 1 170 000 руб. ($=55,7 \cdot 21000$).


СТО КВАДРАТОВ
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ


100 м² жилья
ЗА 1 700 000 РУБЛЕЙ

+7 (843) 258-70-68
2587068@mail.ru [Заказать звонок](#)

[ГЛАВНАЯ](#)
[О КОМПАНИИ](#)
[УСЛУГИ](#)
[ФОТОГАЛЕРЕЯ](#)
[НАШИ ЦЕНЫ](#)
[ОТЗЫВЫ](#)
[ПАРТНЕРЫ](#)
[КОНТАКТЫ](#)

- Дома из кирпича
 - Дома из блоков
 - Дома из газобетона
 - Дома из пенобетона
 - Каркасные дома
- Фасадные работы
 - Штукатурка фасада
 - Ремонт фасада
- Механизированная штукатурка

[Главная](#) → [Услуги](#) → [Строительство домов](#)

СТРОИТЕЛЬСТВО ДОМОВ ИЗ КИРПИЧА

100 м² КИРПИЧНЫЙ ДОМ

Отделка	Цена, руб	Срок
Под крышу	2 100 000	2 месяца
Черновая	2 300 000	2,5 месяца
Предчистовая	2 600 000	3,5 месяца
С ремонтом	3 000 000	5 месяцев



150 м² КИРПИЧНЫЙ ДОМ

Отделка	Цена, руб	Срок
Под крышу	3 150 000	2,5 месяца
Черновая	3 450 000	3 месяца
Предчистовая	3 900 000	4 месяца
С ремонтом	4 500 000	5,5 месяцев



СК «СТО КВАДРАТОВ» — ваш верный помощник в возведении прочного и уютного жилья. Одним из приоритетных направлений деятельности нашей компании является строительство кирпичных домов в Казани.

ЦЕНЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО КИРПИЧНЫХ ДОМОВ

Стоимость 1 м ²	«под крышу»	
	с учетом предчистовой отделки*	от 26000 руб (зависит от проекта и его сложности)

7.1.8 Сводный расчет стоимости объекта оценки

Таблица 7.1.7 Расчет итоговой стоимости по доходному подходу

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
1	Стоимость методом капитализации	руб.	13 900 000
2	Недостающие активы (затраты на реконструкцию) (минус)	руб.	10 915 000
3	Дополнительные активы (существующее здание) (плюс)	руб.	1 170 000
3	Рыночная стоимость (округленно)	руб.	4 155 000

**Рыночная стоимость оцениваемого комплекса АЗС
округленно составляет:
4 155 000 (Четыре миллиона сто пятьдесят пять тысяч) рублей.**

7.2 Определение стоимости АЗС затратным подходом

7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.2 Расчет затрат на строительство улучшений как новых

В оцениваемой АЗС по сути наибольшую ценность с точки зрения формирования рыночной стоимости имеет земельный участок и существующая постройка, зарегистрированная как здание АЗС. В предыдущем разделе было обосновано (с учетом достигнутых и перспективных объемов реализации ГСМ в размере не более 2 куб.м в сутки), что операторная для генерирования дохода в существующих условиях не востребована, ее эксплуатация экономически не целесообразна. Большую перспективу имеет автоматическая АЗС.

Здание находится в удовлетворительном состоянии. Из коммуникаций имеет лишь электроснабжение. Высота помещений не более 2,5 м. Ширина помещений около 2,7 м. При таком состоянии и конструктивном исполнении здание по ценности приравнивается как «объект под крышу». По данным сайта «100кв.рф» стоимость строительства «кирпичного объекта под крышу» составляет около 21 000 руб./кв.м. Поэтому стоимость здания АЗС принята в округленном размере 1 170 000 руб. ($=55,7 \cdot 21000$).

Остальные элементы АЗС ценности не представляют.

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

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

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

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

В нашем случае фактор физического износа был учтен тем обстоятельством, что стоимость замещения здания рассчитана как «объекта под крышу».

7.2.4 Определение стоимости земли

Объект оценки рассматривается как единый полноценный действующий комплекс АЗС. Оцениваемый комплекс имущества рассматривается как самостоятельная бизнес-единица, способная генерировать денежные потоки.

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

Стоимость единого объекта недвижимости (комплекса АЗС) составила 13,9 млн. руб. Соответственно, стоимость земельного участка 2 985 000 руб. (= 13 900 000 – 10 915 000).

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.

В нашем случае доля земли в стоимости единого объекта недвижимости составит в будущем около 19,8%. Данный показатель признан оценщиком как вполне адекватный.

Следует отметить, что затратный подход в рамках настоящего отчета реализован лишь как индикативный (справочный) с целью распределения стоимости единого объекта между составными элементами. Учитывая то обстоятельство, что объект оценки подлежит продаже единым имущественным комплексом, расчет отдельных промежуточных показателей с той или иной погрешностью признается допустимым.

***Рыночная стоимость оцениваемой АЗС (без учета стоимости земли)
округленно составляет:***

1 170 000 (Один миллион сто семьдесят тысяч) рублей.

7.3 Определение стоимости оборудования затратным подходом

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

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

объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

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

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

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

Оцениваемое оборудование 1989-1998 годов выпуска, т.е. хронологический возраст составляет 19-28 лет.

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

В соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Нижний Новгород, редактор Лейфер Л.А., 2015 год издания, ISBN 978-5-9907423-0-7) расчет на основе указанных норм дает несколько заниженные значения средних сроков службы (стр. 36 справочника). Срок службы по ЕНАО следует скорректировать на коэффициент 1,2. Т.е. в нашем случае срок службы подобного оборудования составляет около 24 года.

Соответственно, в нашем случае фактический срок эксплуатации по некоторым позициям приблизился, а по некоторым превысил нормативный срок эксплуатации. Поэтому метод расчета физического износа на основе нормативного метода не применим.

Расчет физического износа методом экспертизы состояния предусматривает использование специальной оценочной шкалы для определения физического состояния оборудования.

Для обеспечения единого подхода к оценке технического состояния объекта различными экспертами и снижения влияния субъективности, рекомендовано использовать для контроля оценки состояния (износа) осматриваемого объекта соответствующую таблицу. Так, в таблице ниже представлена шкала экспертных оценок для определения процента износа при обследовании физического состояния («А.П. Ковалев. «Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие», Москва, Финстатинформ, 1997, стр.99, табл. 13).

**Таблица 7.3.1 Шкала экспертных оценок
для определения физического износа**

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование (машина) в отличном состоянии	0 – 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование (машина), бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6 – 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16 – 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), требующее некоторого ремонта или замены отдельных/мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	36 – 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта, замены главных частей, таких как моторы, детали, или ремонта других ответственных элементов и узлов	61 – 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), требующее капитального ремонта, замены базовых составляющих, узлов	81 – 90
Негодное к применению или лом	Оборудование (машина), в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5 – 100

В соответствии с указанной шкалой оцениваемое оборудование отнесено к «условно пригодному». Износ был принят в размере 80%.

Таблица 7.3.2 Расчет стоимости оборудования по затратному подходу

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика	Источник ценовой информации	Стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта как нового, руб.	Износ	Стоимость по затратному подходу (округленно), руб.
1	Резервуар 01 (Аи-92)	алюминиевый, подземный, горизонтальный цилиндрический; V = 19,615 куб.м 1995 г.в.	http://pt-sb.ru	193 300	80%	39 000
2	Резервуар 02 (Дт)	алюминиевый, подземный, горизонтальный цилиндрический; V = 19,482 куб.м 1998 г.в.	http://pt-sb.ru	193 300	80%	39 000
3	Резервуар 03 (Аи-80)	алюминиевый, подземный, горизонтальный цилиндрический; V = 19,609 куб.м 1998 г.в.	http://pt-sb.ru	193 300	80%	39 000
4	ТРК Нара 28-16 (Дт)	зав. № 8047 - 1989 г.в.	http://azt.vl.ru/catalog/trk/nara/28/	94 500	80%	19 000
5	ТРК Нара 28-16 (Аи-76)	зав. № 71996 - 1990 г.в.	http://azt.vl.ru/catalog/trk/nara/28/	94 500	80%	19 000
6	ТРК Нара 28-16 (Аи-92)	зав. № 8042 - 1989 г.в.	http://azt.vl.ru/catalog/trk/nara/28/	94 500	80%	19 000
ИТОГО:				863 400		174 000

7.4 Согласование (обоснованное обобщение) результатов по подходам к оценке

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

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

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

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.

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-АК 756057 от 27.04.2012, запись регистрации № 16-16-22/025/2012-263 от 27.04.2012 (автозаправочная станция);
2. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 136097 от 18.03.2014, запись регистрации № 16-16-22/025/2012-262 от 27.04.2012 (земельный участок);
3. Технический паспорт БТИ на автозаправочную станцию № 5 по состоянию на 24.12.2008.
4. 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.