

ОТЧЕТ № 138/7
об оценке рыночной стоимости
**автозаправочной станции,
помещений здания гостиницы,
занимаемого земельного участка
и оборудования,**
расположенных по адресу:
Республика Татарстан,
Зеленодольский муниципальный район,
примерно в 800 м от юго-западной границы с. Ильинское
по направлению на запад
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 автозаправочной станции, помещений здания гостиницы, занимаемого земельного участка К№ 16:20:110901:1 и оборудования, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, примерно в 800 м от юго-западной границы с. Ильинское по направлению на запад. 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:

58 517 000 (Пятьдесят восемь миллионов пятьсот семнадцать 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	16
4.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	20
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	21
5. Анализ рынка.....	25
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	26
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	27
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АЗС ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	27
7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	27
7.1.2 Расчет чистого операционного дохода	29
7.1.3 Расчет ставки дисконтирования	35
7.1.4 Расчет ставки капитализации по расчетной модели	40
7.1.5 Капитализация чистого дохода.....	44
7.1.6 Корректировка стоимости на дополнительные активы	45
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АЗС ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	47
7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	47
7.2.2 Расчет затрат на строительство улучшений как новых	48
7.2.3 Определение физического износа улучшений	57
7.2.4 Определение стоимости земли	58
7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	58
7.4 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОСНОВАННОЕ ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ПОДХОДАМ К ОЦЕНКЕ	61
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	61
8.1 Источники информации об объекте оценки	61
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	62
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	62
10. Применяемые стандарты оценки.....	63
11. Декларация качества оценки.....	64

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Автозаправочная станция, здание операторной, навес с колонками, площадь 66,3 кв.м, здание гостиничного комплекса площадью 729,9 кв.м (разделено на помещения площадью 167,1 кв.м, 403,2 кв.м, 150 кв.м, 9,6 кв.м), земельный участок К№ 16:20:110901:1 площадью 5000 кв.м

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

Адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, примерно в 800 м от юго-западной границы с. Ильинское по направлению на запад

Имущественные права на объект оценки

Здания (сооружения, помещения) и земельный участок на праве собственности принадлежат ООО «ОйлТэк» ИНН 1648031018. Предоставленные документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АК 201896 от 15.06.2011, запись регистрации № 16-16-22/071/2010-402 от 15.06.2011 (автозаправочная станция);
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 824545 от 10.12.2014, запись регистрации № 16-16-22/038/2014-388 от 10.12.2014 (помещение 167,1 кв.м);
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 824546 от 10.12.2014, запись регистрации № 16-16-22/038/2014-387 от 10.12.2014 (помещение пл. 403,2 кв.м);
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 733428 от 10.12.2014, запись регистрации № 16-16-69/025/2014-194 от 10.12.2014 (помещение пл. 150 кв.м);
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 733429 от 10.12.2014, запись регистрации № 16-16-69/025/2014-193 от 10.12.2014 (помещение 9,6 кв.м);
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 093282 от 17.06.2013, запись регистрации № 16-16-22/038/2013-380 от 17.06.2013 (земельный участок пл. 5000 кв.м);
- Технический паспорт нежилого помещения № 1000, выдан Зеленодольским подразделением ОКД РГУП БТИ (по состоянию на 16.10.2012; помещение 9,6 кв.м);
- Технический паспорт нежилого помещения № 1003, выдан Зеленодольским подразделением ОКД РГУП БТИ (по состоянию на 16.10.2012; помещение 167,1 кв.м);
- Технический паспорт нежилого помещения № 1001, выдан Зеленодольским подразделением ОКД РГУП БТИ (по состоянию на 16.10.2012; помещение 150 кв.м);
- Технический паспорт нежилого помещения № 1002, выдан Зеленодольским подразделением ОКД РГУП БТИ (по состоянию на 16.10.2012; помещение 403,2 кв.м).

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 выявиться 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", ИП № 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 и гостиницы

Адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, примерно в 800 м от юго-западной границы с. Ильинское по направлению на запад (на земельном участке с кадастровым номером 16:20:110901:1)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Помещения здания гостиницы

Затратный подход – 17 517 000 руб.

Сравнительный подход – обоснован отказ от использования

Доходный подход – обоснован отказ от использования

Автозаправочная станция с земельным участком

Затратный подход – использован в отношении отдельных элементов

Сравнительный подход – обоснован отказ от использования

Доходный подход – 41 000 000 руб.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – 58 517 000 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 № 138/7

Наиболее эффективное использование объекта оценки

Использование по прямому назначению в качестве АЗС и придорожной гостиницы

Остаточная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

27 011 942 руб.

2. Результаты оценки

Таблица 2.1 Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Автозаправочная станция, здание операторной, навес с колонками, площадь 66,3 кв.м	16:20:110901:336	29 440 000
2	Помещение, площадь 167,1 кв.м	16:20:110901:380	4 010 000
3	Помещение, площадь 403,2 кв.м	16:20:110901:379	9 677 000
4	Помещение, площадь 150 кв.м	16:20:110901:374	3 600 000
5	Помещение, площадь 9,6 кв.м	16:20:110901:373	230 000
6	Земельный участок пл. 5000 кв.м	16:20:110901:1	10 830 000
ИТОГО:			57 787 000

Таблица 2.2 Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика	Рыночная стоимость, руб.
1	Резервуар АЗС № 1	Дата установки/выпуска: 2002 год Изготовитель: Целиноградский экспериментальный механический завод Номинальная вместимость резервуара: 75 куб.м Вид: подземный, горизонтальный цилиндрический	250 000
2	Резервуар АЗС № 2	Дата установки/выпуска: 2002 год Изготовитель: Целиноградский экспериментальный механический завод Номинальная вместимость резервуара: 75 куб.м Вид: подземный, горизонтальный цилиндрический	250 000
3	Резервуар АЗС № 3	Дата установки/выпуска: 2002 год Изготовитель: Целиноградский экспериментальный механический завод Номинальная вместимость резервуара: 60 куб.м. Вид: подземный, горизонтальный цилиндрический	230 000
ИТОГО:			730 000

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р.Ф. Шайдуллин

3. Термин используемого вида стоимости

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

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

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

4. Описание объекта оценки

4.1 Местоположение объекта оценки

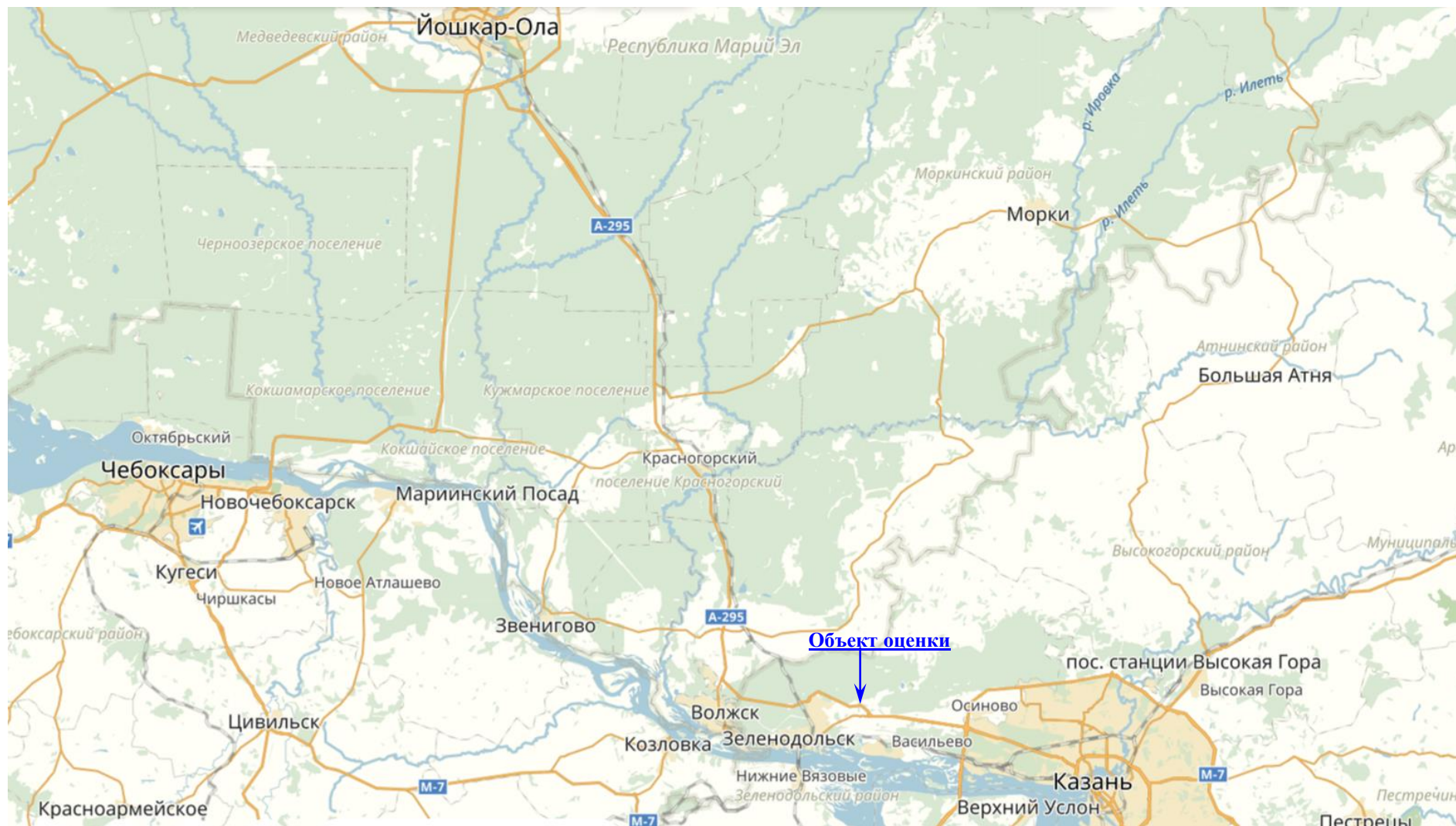


Рис. 1. Размещение объекта оценки относительно крупных городов



Рис. 2. Вид ближайших населенных пунктов со спутника

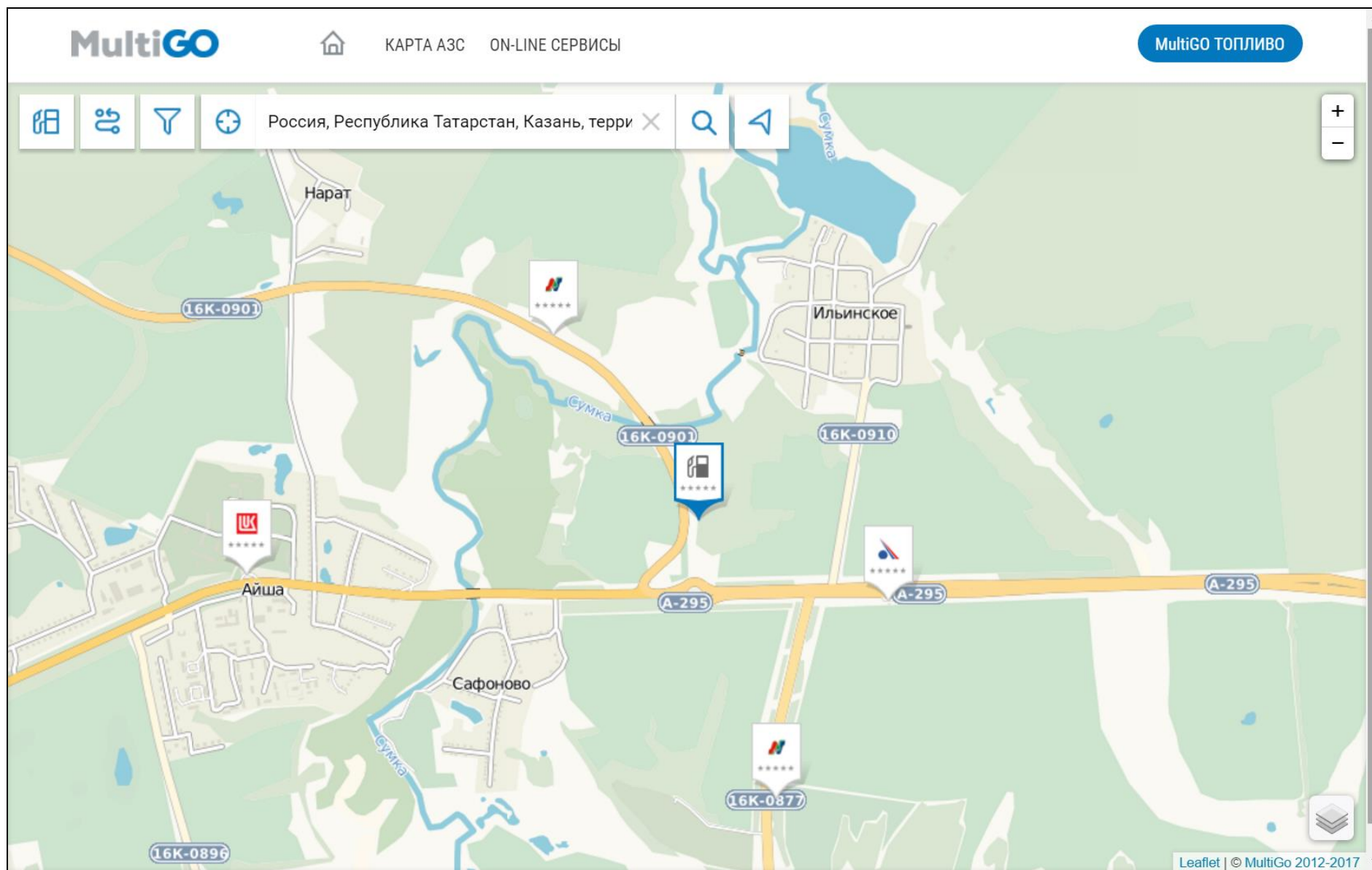


Рис. 3. Расположение ближайших конкурирующих АЗС



Рис. 4. Окружение объекта оценки

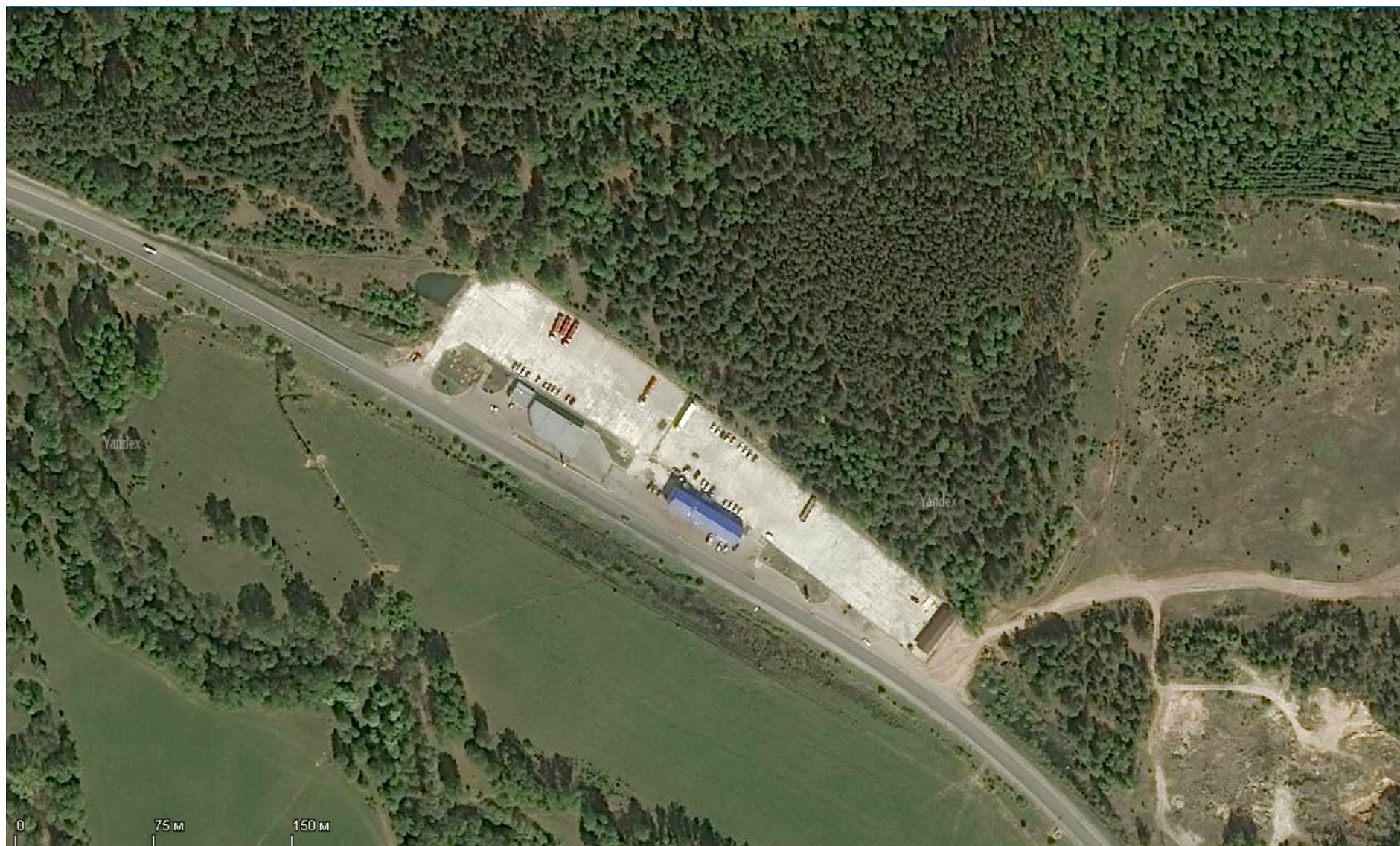


Рис. 5. Территория объекта оценки

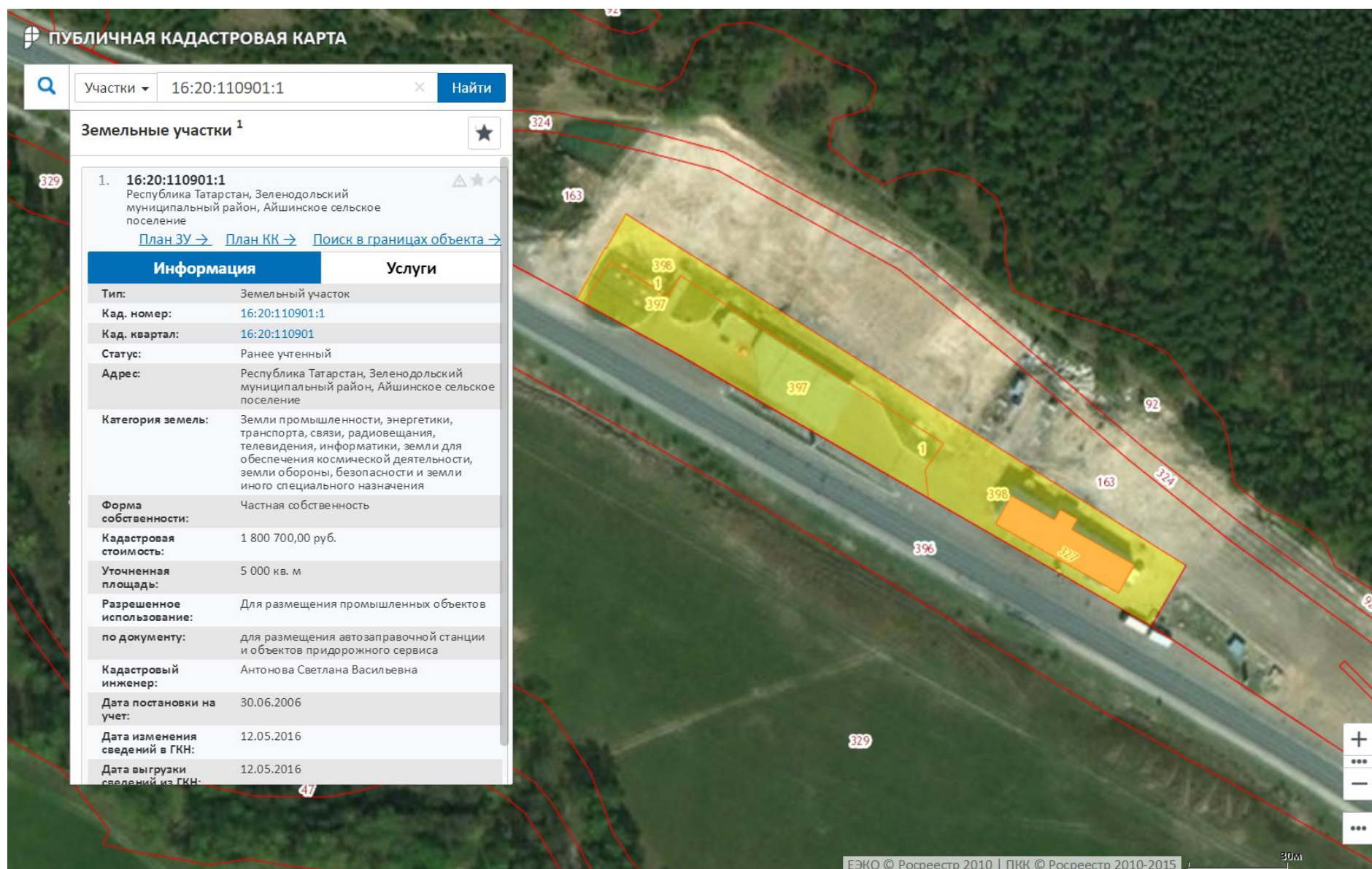


Рис. 6. Данные публичной кадастровой карты

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 55,880906 48,651655 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства¹

1. 16:20:110901:327
Республика Татарстан, р-н Зеленодольский муниципальный, примерно в 800 м от...
[Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	16:20:110901:327
Кад. квартал:	16:20:110901
Статус:	Учтенный
Наименование:	-
Адрес:	Республика Татарстан, р-н Зеленодольский муниципальный, примерно в 800 м от юго-западной границы с. Ильинское по направлению на запад
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	1 588 831,72 руб.
Общая площадь:	729,9 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	2
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	2012
ввод в эксплуатацию:	-
Назначение:	Нежилое здание
Кадастровый инженер:	Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан

Рис. 7. Данные публичной кадастровой карты

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с приведением фотографий

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

Земельный участок

Кадастровый номер 16:20:110901:1. Местоположение – Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение. Площадь 5000 кв.м. Категория земель – земли промышленности. Разрешенное использование – для размещения автозаправочной станции и объектов придорожного сервиса. Кадастровая стоимость земельного участка – 1 800 700 руб. или 360,14 руб./кв.м. Форма участка – правильная, прямоугольная. Ориентировочные габаритные размеры 25 x 200 м.

Автозаправочная станция

АЗС включает в себя здание операторной площадью 66,3 кв.м, навес площадью около 460 кв.м, заправочные островки, топливо-раздаточные колонки, резервуарный парк и сопутствующие системы (электрооборудование, системы управления подачи ГСМ, системы приема и отпуска топлива, система автоматической сигнализации и пожаротушения, очистные сооружения и пр.).

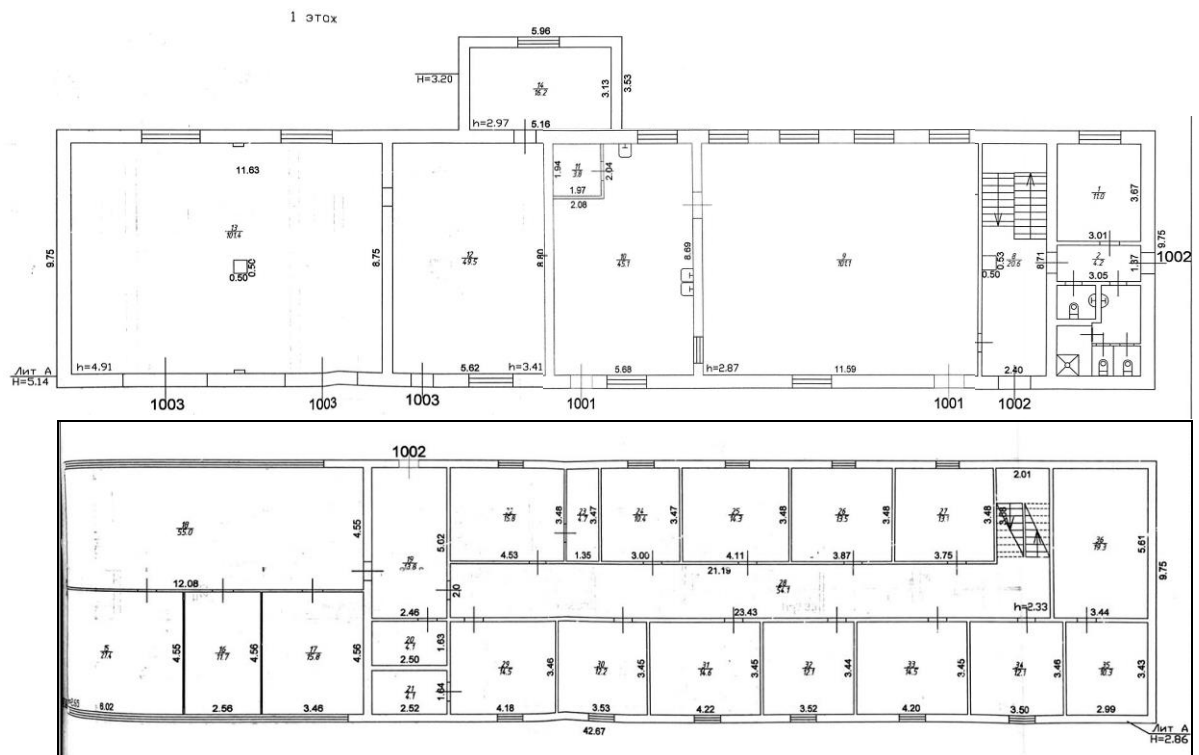


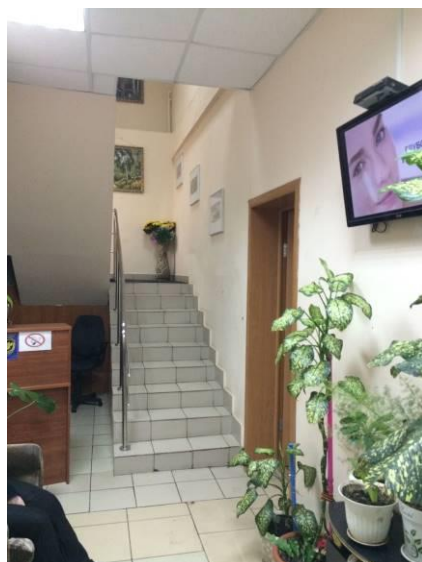
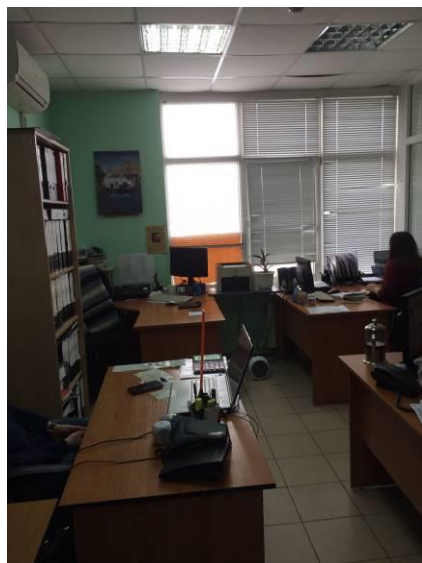
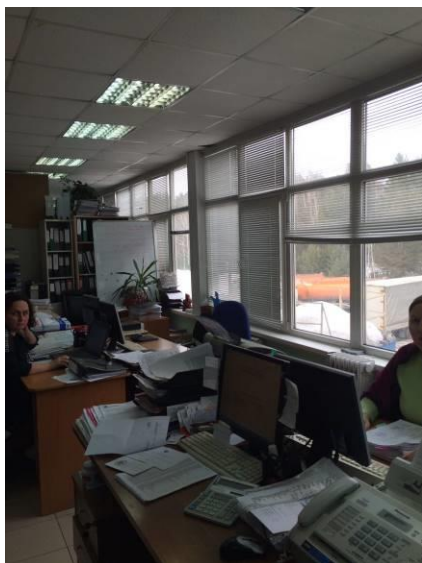


Здание гостиницы

Ориентировочные габаритные размеры здания 42 х 10 м. Высота около 8 м. Двухэтажное. Площадь помещений первого этажа составляет 367,4 кв.м, а второго этажа – 362,5 кв.м.

Здание обеспечено все коммуникациями, необходимыми для нормальной хозяйственной деятельности.







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:	16:20:110901:1
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	30.06.2006
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:	5000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1800700
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Дата внесения стоимости:	10.12.2014
Дата утверждения стоимости:	09.12.2014
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение
Дата обновления информации:	12.05.2016
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-22/038/2013-380 от 17.06.2013 (Собственность)	№ 16-16-22/040/2011-577 от 25.08.2011 (Ипотека)

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	16:20:110901:336
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2013
Площадь ОКС'а:	66,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1763545,52
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, примерно в 800 м от юго-западной границы с.Ильинское по направлению на запад
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Автозаправочная станция: здание операторной, навес с колонками)
(ОКС) Этажность:	1
Дата обновления информации:	11.02.2016
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	16-16-22/071/2010-402
Инвентарный номер:	20-5-1446
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-22/025/2011-510 от 15.06.2011 (Собственность)	№ 16-16-22/040/2011-577 от 25.08.2011 (Ипотека)

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	16:20:110901:380
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.11.2014
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	167,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	268033,41
Дата внесения стоимости:	28.12.2014
Дата утверждения стоимости:	09.12.2014
Дата определения стоимости:	19.11.2014
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, р-н Зеленодольский муниципальный, примерно в 800 м от юго-западной границы с. Ильинское по направлению на запад, пом 1003
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	11.02.2016
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	инв. 92:228:002:000063980-1003
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-22/038/2014-388 от 10.12.2014 (Собственность)	№ 16-16-22/040/2014-40 от 10.12.2014 (Залог в силу закона)

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	16:20:110901:379
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.11.2014
Этаж:	1, 2
Площадь ОКС'а:	403,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	646744,9
Дата внесения стоимости:	28.12.2014
Дата утверждения стоимости:	09.12.2014
Дата определения стоимости:	19.11.2014
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, р-н Зеленодольский муниципальный, пом 1002, примерно в 800 м от юго-западной границы с. Ильинское по направлению на запад
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	11.02.2016
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	инв. 92:228:002:000063980-1002
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-22/038/2014-387 от 10.12.2014 (Собственность)	№ 16-16-22/040/2014-39 от 10.12.2014 (Залог в силу закона)

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	16:20:110901:374
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	18.09.2014
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	150
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	240604,5
Дата внесения стоимости:	28.12.2014
Дата утверждения стоимости:	09.12.2014
Дата определения стоимости:	18.09.2014
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, р-н Зеленодольский муниципальный, примерно в 800 м от юго-западной границы с. Ильинское по направлению на запад, пом 1001
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	16.12.2016
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	инв. 92:228:002:000063980-1001
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 16-16/022-16/093/001/2015-791/2 от 31.03.2015 (Аренда)
№ 16-16-69/025/2014-194 от 10.12.2014 (Собственность)	№ 16-16-69/025/2014-198 от 10.12.2014 (Залог в силу закона)

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	16:20:110901:373
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	18.09.2014
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	9,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	15398,69
Дата внесения стоимости:	28.12.2014
Дата утверждения стоимости:	09.12.2014
Дата определения стоимости:	18.09.2014
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, р-н Зеленодольский муниципальный, примерно в 800 м от юго-западной границы с. Ильинское по направлению на запад, пом 1000
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	16.12.2016
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	инв. 92:228:002:000063980-1000
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 16-16/022-16/097/014/2016-3126/2 от 13.12.2016 (Аренда)
№ 16-16-69/025/2014-193 от 10.12.2014 (Собственность)	№ 16-16-69/025/2014-196 от 10.12.2014 (Залог в силу закона)
	№ 16-16/022-16/067/001/2015-1944/3 от 13.02.2015 (Аренда)

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.

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

Объект оценки представляет собой АЗС со вспомогательным направлением в виде придорожной гостиницы и станции технического обслуживания автомобилей. Поэтому считаем, что в перспективе объект оценки в чистом виде будет эксплуатироваться по прямому назначению.

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

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

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

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 124 369,18 литров в месяц. В пересчете на год принято значение 1 492,43 куб.м ($=124\,369,18 \cdot 12$). Объем реализации топлива «АИ-95» в среднем составлял 26 444,81 литров в месяц. В пересчете на год принято значение 317,34 куб.м ($=26\,444,81 \cdot 12$). От реализации судового маловязкого топлива оценщик в расчетах отказался, т.к. в связи с предпринимаемыми правительством мерами данный вид топлива может попасть под запрет для реализации на подобных АЗС.

Объемы реализации дизельного топлива в среднем за месяц колебались от 30 до 457 куб.м. Консультации с собственником показали, что значительные объемы реализации данного вида топлива в отдельные периоды связаны с подписанными соглашениями с крупными транспортными компаниями. По той причине, что часть объемов реализации ГСМ не связана непосредственно с оцениваемым объектом и его местоположением, а вызвана прочими бизнес-факторами и предпринимательскими обстоятельствами, для расчетов прогнозируемых доходов используется скорректированное значение. Принимается среднее значение за период с мая 2014 года по июнь 2015 года. Объем реализации дизельного топлива в среднем за месяц составлял 57 105,70 литров в месяц. В пересчете на год принято значение 685,27 куб.м ($=57\,105,70 \cdot 12$).

Среднесуточный объем реализации составил 6.8 куб.м ($=2495/365$).

Таблица 7.1.1 Среднемесячные объемы реализации ГСМ

Период	АИ-92			АИ-95			Диз технол фракция (СМТ)			ДТ			ВСЕГО
	л	руб./л	руб.	л	руб./л	руб.	л	руб./л	руб.	л	руб./л	руб.	
дек.12	100 827,48	26,67	2 688 568,13	12 598,78	30,49	384 156,08	84 371,33	24,46	2 063 960,03	422 842,93	29,52	12 481 408,89	17 618 093,13
январ.13	97 789,79	26,36	2 578 182,81	13 433,64	30,51	409 856,66	49 180,34	25,22	1 240 300,33	372 945,66	30,79	11 484 474,24	15 712 814,04
февр.13	90 814,52	26,45	2 401 870,47	10 709,39	30,50	326 595,51	75 272,10	25,09	1 888 573,11	296 885,25	30,58	9 079 812,25	13 696 851,34
мар.13	104 578,15	26,68	2 790 012,15	11 716,55	30,48	357 107,63	90 673,37	24,62	2 232 045,77	359 940,24	29,41	10 584 905,60	15 964 071,15
апр.13	116 558,08	26,51	3 090 069,74	13 361,72	31,07	415 181,74	124 142,60	24,39	3 028 202,68	387 240,96	28,07	10 869 033,89	17 402 488,05
май.13	129 918,09	26,52	3 445 381,67	18 683,74	30,40	568 054,57	124 152,39	24,38	3 027 108,43	383 329,27	27,46	10 527 769,15	17 568 313,82
июн.13	144 534,78	26,02	3 760 150,42	25 544,39	30,41	776 685,03	158 113,66	24,37	3 853 458,61	394 597,27	27,13	10 707 024,64	19 097 318,70
июл.13	125 902,00	26,37	3 319 825,50	24 674,70	30,44	751 053,00	145 640,57	24,38	3 550 803,59	400 160,22	27,23	10 898 008,27	18 519 690,36
авг.13	124 045,81	27,91	3 462 163,67	26 132,03	31,97	835 440,51	129 655,77	25,43	3 296 826,65	442 947,49	28,02	12 412 634,77	20 007 065,60
сен.13	116 219,50	28,56	3 319 401,23	20 448,69	32,29	660 381,31	110 306,88	25,47	2 809 655,11	421 899,37	28,43	11 996 619,24	18 786 056,89
окт.13	84 738,42	28,59	2 422 491,84	17 304,79	32,36	560 042,46	109 505,37	25,47	2 789 289,31	456 879,23	28,67	13 100 138,24	18 871 961,85
ноя.13	88 826,11	28,01	2 487 596,36	16 747,73	32,04	536 608,67	99 325,09	25,06	2 489 129,66	411 506,26	28,68	11 799 953,57	17 313 288,26
дек.13	86 926,33	27,66	2 403 966,19	16 387,94	31,49	516 126,15	78 667,95	24,84	1 954 451,60	460 240,11	30,67	14 116 202,94	18 990 746,88
январ.14	95 133,42	27,49	2 615 139,77	18 475,88	31,34	579 085,52	50 613,74	24,74	1 252 185,30	369 516,97	31,57	11 663 983,38	16 110 393,97
февр.14	80 128,94	27,66	2 216 448,61	12 523,76	31,53	394 906,40	39 701,30	24,73	981 712,23	395 585,94	30,89	12 217 971,30	15 811 038,54
мар.14	87 459,63	28,61	2 502 133,61	15 058,82	31,83	479 369,42	88 329,56	24,78	2 189 086,03	436 714,55	30,30	13 232 547,76	18 403 136,82
апр.14	103 686,58	29,26	3 033 535,74	21 829,91	31,46	686 693,76	133 242,69	24,68	3 288 063,66	279 165,26	30,69	8 566 694,53	15 574 987,69
май.14	130 651,01	33,47	4 373 151,62	35 010,69	32,36	1 133 048,72	189 361,50	24,80	4 696 049,19	29 561,99	29,95	885 442,59	11 087 692,12
июн.14	207 414,30	29,24	6 065 114,90	51 193,54	32,59	1 668 173,02	249 173,46	24,88	6 199 314,34	42 558,24	30,56	1 300 714,18	15 233 316,44
июл.14	237 543,64	30,43	7 228 862,42	63 274,68	33,58	2 124 854,40	301 763,36	24,81	7 486 422,24	47 163,94	31,33	1 477 820,51	18 317 959,57
авг.14	244 562,81	30,91	7 558 795,71	64 749,09	34,30	2 220 610,04	276 513,68	25,10	6 940 922,39	48 982,67	31,69	1 552 143,16	18 272 471,30
сен.14	178 596,91	32,53	5 810 489,22	48 111,35	35,14	1 690 494,50	277 553,33	25,08	6 960 871,85	69 666,72	30,68	2 137 600,36	16 599 455,93
окт.14	147 485,03	32,84	4 843 168,08	47 399,63	35,29	1 672 838,65	262 886,18	25,07	6 591 698,53	115 370,90	32,10	3 703 576,68	16 811 281,94
ноя.14	150 116,95	31,97	4 799 375,78	41 898,84	35,22	1 475 637,20	201 750,80	24,48	4 939 570,51	74 803,12	30,94	2 314 144,77	13 528 728,26
дек.14	153 230,30	31,31	4 797 415,87	32 581,72	35,16	1 145 627,39	298 571,00	24,39	7 283 210,09	80 738,27	31,91	2 576 347,02	15 802 600,37
январ.15	154 796,67	30,42	4 709 429,24	31 356,39	34,56	1 083 624,23	163 183,18	24,30	3 965 298,09	68 550,66	31,83	2 182 177,06	11 940 528,62
февр.15	111 846,44	29,90	3 343 787,40	19 996,20	34,23	684 390,90	156 854,45	25,18	3 949 212,59	52 011,89	31,85	1 656 476,87	9 633 867,76
мар.15	77 220,62	30,91	2 387 153,99	15 854,84	34,26	543 132,20	107 058,10	28,22	3 020 952,95	37 482,55	32,12	1 204 120,85	7 155 359,99
апр.15	79 936,15	29,96	2 394 929,90	18 671,81	34,24	639 396,07	80 728,69	28,17	2 273 903,11	23 684,48	32,95	780 402,54	6 088 631,62
май.15	111 701,72	29,05	3 245 378,28	25 027,25	33,98	850 360,38	91 827,13	26,61	2 443 731,40	51 956,45	32,04	1 664 645,12	8 204 115,18
июн.15	92 254,32	31,12	2 871 371,04	29 030,76	34,54	1 002 822,50	94 972,24	26,40	2 506 876,15	56 947,85	31,39	1 787 847,83	8 168 917,52
Среднее:	124 369,18			26 444,81			143 325,54			241 673,44			

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

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/>

MultiGO

КАРТА АЗС ON-LINE СЕРВИСЫ

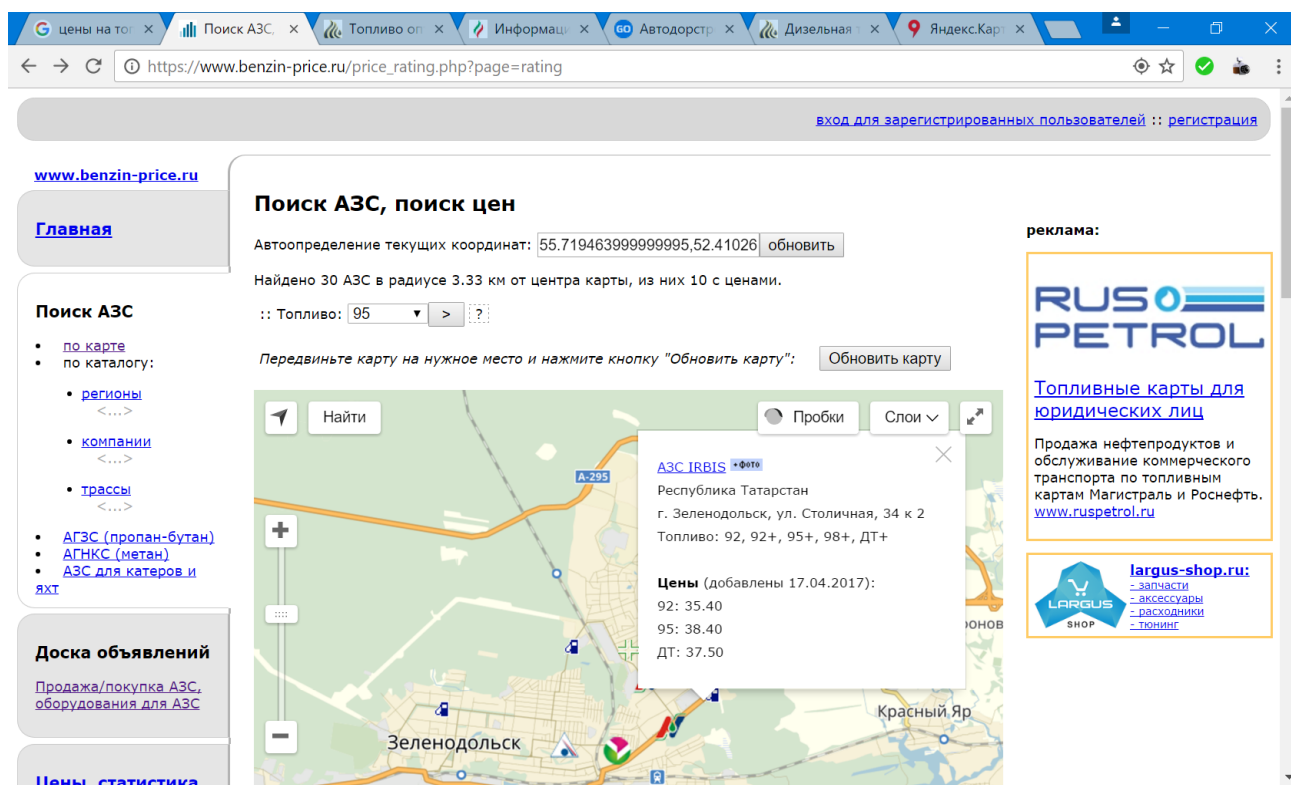
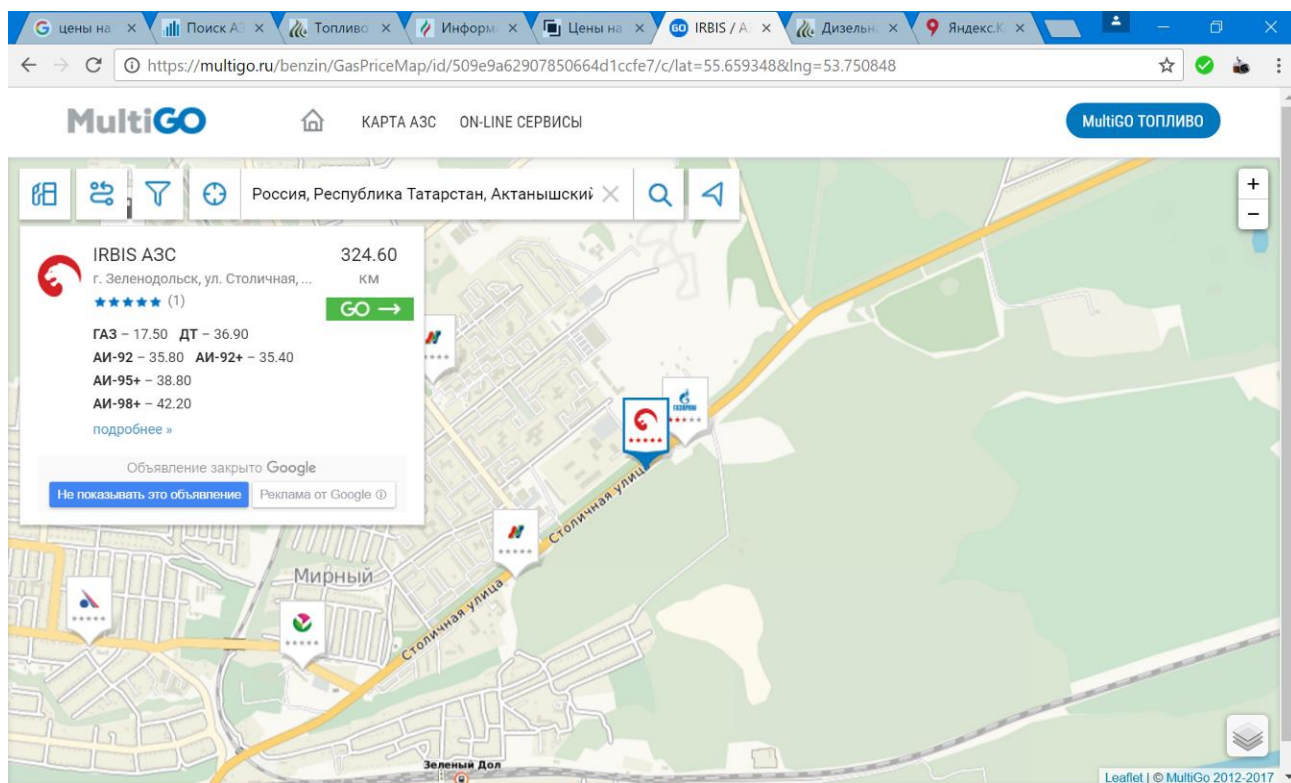
Россия, Республика Татарстан, Актанышский

БАШНЕФТЬ АЗС №16-0... 326.17 км
г. Зеленодольск, ул. Молодежна...
★★★★★ (0)
ДТ – 37.00 АИ-92 – 35.80
АИ-95 – 38.80
[подробнее »](#)

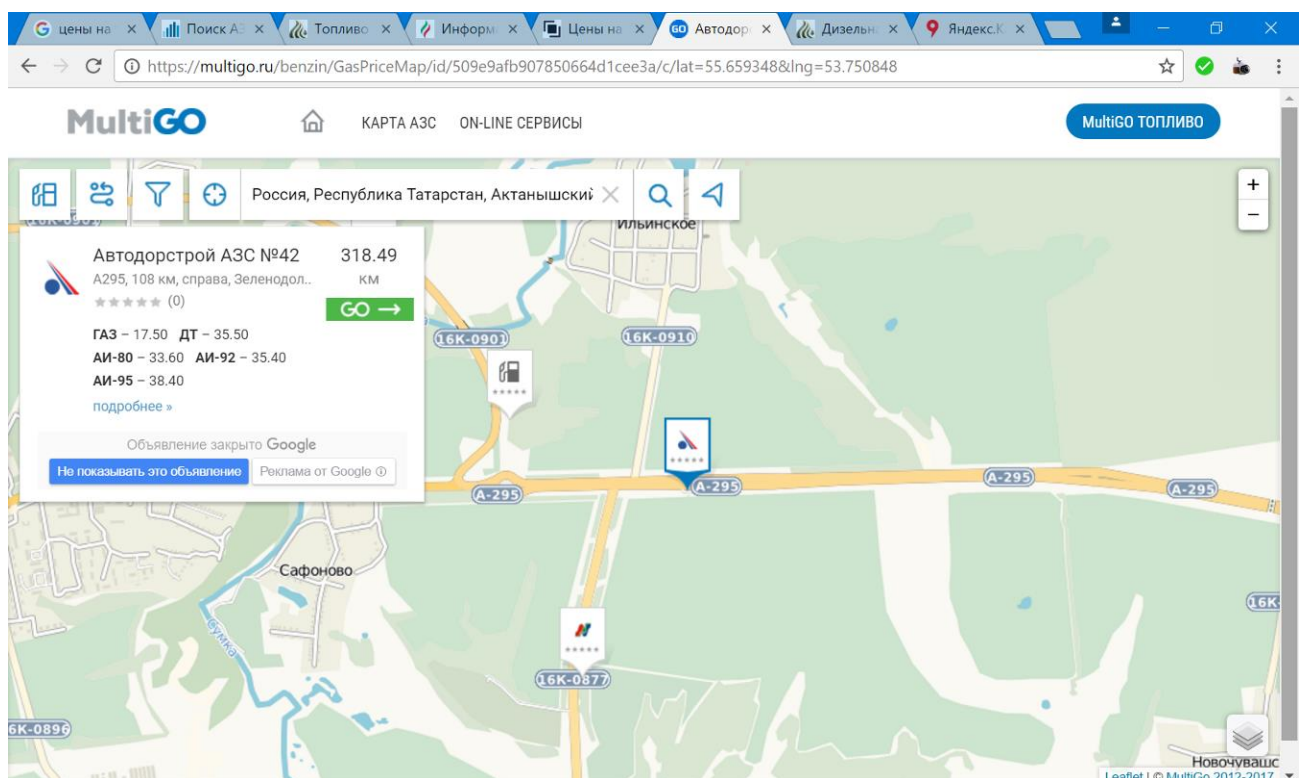
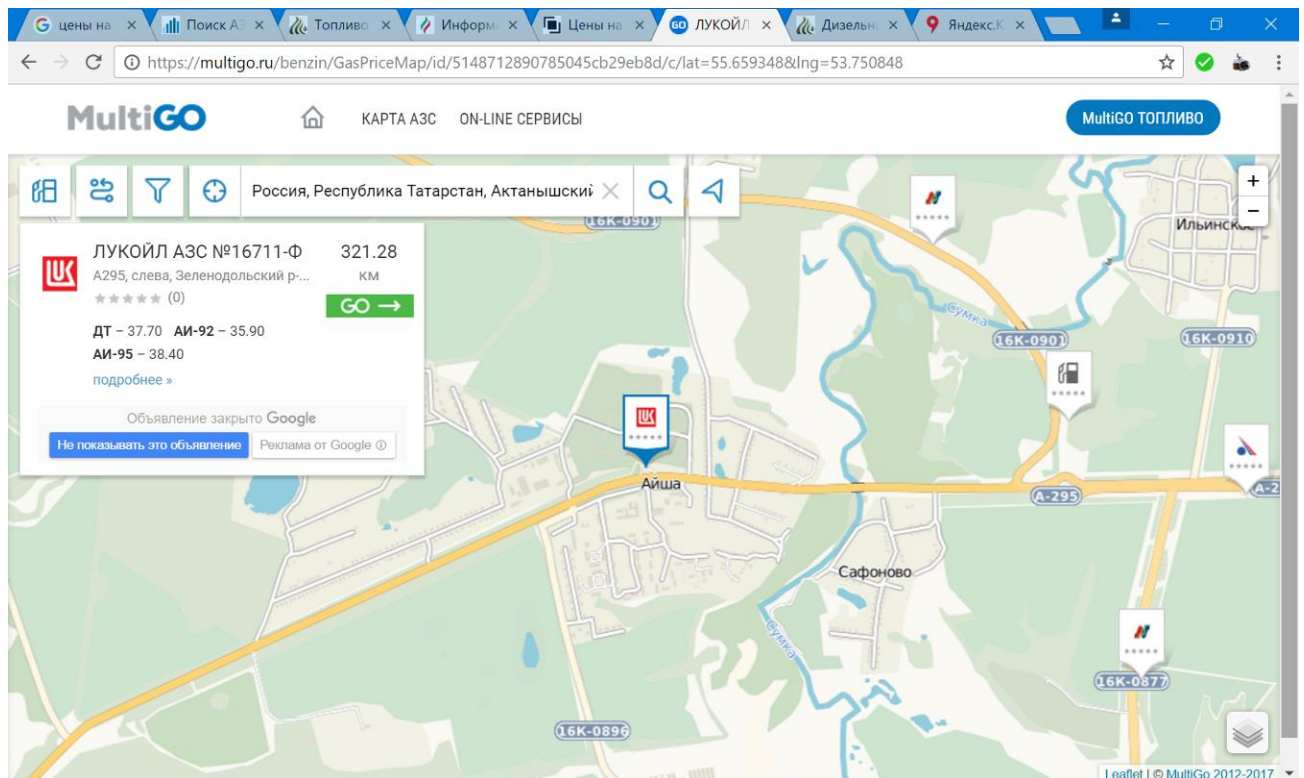
Объявление закрыто Google
[Не показывать это объявление](#) [Реклама от Google](#)

Мирный
Стопниная улица
Зеленый Дол

Leaflet | © MultiGo 2012-2017



https://www.benzin-price.ru/price_rating.php?page=rating



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	2 495
	- бензин АИ-95 (плотность 0,748 кг/л)	куб.м	317
		тн	237
	- бензин АИ-92 (плотность 0,732 кг/л)	куб.м	1 492
		тн	1 092
	- дизельное топливо (плотность 0,830 кг/л)	куб.м	685
		тн	569
2	Стоимость приобретения ГСМ по оптовым ценам	руб./год	76 886 973
	- бензин АИ-95	руб.	10 339 786
		руб./л	32,58
		руб./кг	43,56
	- бензин АИ-92	руб.	45 184 094
		руб./л	30,28
		руб./кг	41,36
	- дизельное топливо	руб.	21 363 093
		руб./л	31,17
		руб./кг	37,56
3	Стоимость реализации ГСМ по розничным ценам	руб./год	88 439 931
	- бензин АИ-95	руб.	12 027 110
		руб./л	37,9
	- бензин АИ-92	руб.	52 085 807
		руб./л	34,9
	- дизельное топливо	руб.	24 327 014
		руб./л	35,5
4	Абсолютная величина наценки (торговая маржа)	руб.	11 552 958
	- бензин АИ-95	руб.	1 687 324
	- бензин АИ-92	руб.	6 901 713
	- дизельное топливо	руб.	2 963 921
5	Средняя величина наценки	%	15%
	- бензин АИ-95	%	16%
	- бензин АИ-92	%	15%
	- дизельное топливо	%	14%
6	Операционные расходы, - всего	руб./год	4 325 422
	- операционные расходы, - всего	руб./мес.	360 452
	в том числе:		
	1) затраты на оплату труда обслуживающего персонала	руб./мес.	150 000
	- зарплата начальника АЗС (по совместительству)	руб./мес.	20 000
	- зарплата бухгалтера	руб./мес.	35 000
	- зарплата 3-х операторов	руб./мес.	75 000
	- зарплата технического персонала и уборщицы	руб./мес.	20 000
	2) страховые взносы (30.6%)	руб./мес.	45 900
	3) транспортные расходы	руб./мес.	124 752
	- количество поездок для снабжения АЗС	ед./мес.	10,4
	- время одной поездки для поставки ГСМ	час.	8,0
	- ставка арендной платы за бензовоз	руб./час	1 500
	4) расходы на коммунальные платежи	руб./мес.	19 800
	- площадь операторной и вспомогательных помещений АЗС	кв.м	66,0
	- ставка коммунальных платежей	руб./кв.м	300
	5) услуги сторонних организаций	руб./мес.	20 000
7	Разность между доходами и расходами	руб./год	7 227 536
8	Единый налог, руб.	руб./год	1 084 130
9	Чистый доход АЗС от реализации ГСМ	руб./год	6 143 406

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	6 143 406
2	Ставка капитализации	%	15%
3	Стоимость методом капитализации (округленно)	руб.	41 000 000

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

7.1.6 Корректировка стоимости на дополнительные активы

В предыдущем разделе была рассчитана стоимость именно тех активов, которые непосредственно участвуют в генерации рассмотренных денежных потоков. В нашем случае оцениваемая АЗС в своем составе имеет также здание гостиницы.

Придорожный сервис в данных условиях и для конкретного местоположения является сопутствующим видом услуг, особо привлекательным бизнесом в силу низкой рентабельности и доходности не является. Считаем, что стоимость данного актива можно рассчитать на основе затратного подхода.


МОДУЛЬ
РОССИЙСКАЯ
ПРОИЗВОДИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ

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

8 (800) **777-05-25** Обратный звонок
Бесплатно для всей России
ПН-ПТ с 8.00 - 18.00
Москва, ул. Халтуринская, дом 6 А
Телефон: 8 (495) 777-05-25

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

Цены модульных зданий

Классификация и стоимость быстровозводимых модульных зданий (БВМЗ)

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

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

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

Классификация строится на основе **четырёх параметров** проекта заказчика:

- масштабы проекта (количество задействованного на проекте персонала),
- длительность реализации проекта,
- регион эксплуатации (южный, центральный, северный),
- особая значимость соблюдения сроков (поставка, монтаж, сдача).

Предложения быстровозводимых модульных зданий более высокого класса по цене более низкого класса, связаны, скорее всего, с **недобросовестностью или искреннем заблуждением поставщика**.

Ниже, более подробно раскрываются:

- условия выбора класса БВМЗ;
- цена;
- условия перехода в следующий класс.

Модульные здания эконом-класса

Условие выбора — только цена. Если ваш проект:

- краткосрочен (до трёх лет),
- в нем задействовано менее 150 человек (рабочих и ИТР)
- и реализуется он в тёплое время года — компании выбирают эконом-класс (бытовки и здания подобной конструкции).

Также, заказчики не должны предъявлять строгие требования по срокам поставки, возведения и сдачи зданий в эконом-классе. **Надёжность производителей** и поставщиков зданий эконом-класса не всегда гарантирована, поскольку отсутствует необходимость высокой организации производственных и бизнес-процессов.

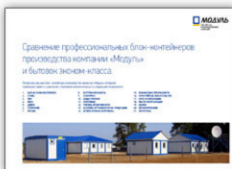
Обычно, быстровозводимые здания эконом-класса после года эксплуатации списывают, уничтожают и покупают новые.

Основные **назначения** зданий в этом классе:

- бытовки для рабочих,
- хоз. помещения для хранения инвентаря,
- штабы-строительства упрощённой конструкции.



Благодарственные письма в адрес компаний
Благодарственные письма в адрес компании «Модуль»
Скачать Adobe PDF (8.18 MB)



Сравнение профессиональных блок-контейнеров
Сравнение профессиональных блок-контейнеров и бытовок эконом-класса
Скачать Adobe PDF (1.59 MB)



ПЛАНИРОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ СРОКОВ
СЕМЬ КЛЮЧЕВЫХ ПУНКТОВ — ГЛАВНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО РПК «МОДУЛЬ» ПО СРАВНЕНИЮ С ДРУГИМИ ПРОИЗВОДИТЕЛЯМИ БЫСТРОВОЗВОДИМЫХ МОДУЛЬНЫХ ЗДАНИЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО КЛАССА
Сроки решают все!
Скачать Adobe PDF (1.48 MB)

[Важные поселки](#)
[Общезижития](#)
[Офисы](#)
[Столовые](#)
[Штабы строительства](#)
[Индивидуальные модульные здания](#)

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



ЗАВОД

МОДУЛЬНЫХ

ЗДАНИЙ

г. Санкт-Петербург

Санкт-Петербург, г. Красное Село, офис №309 - ул.Огородная д.18

Поиск по сайту

Санкт-Петербург

(812) 389-31-05

многоканальный

info@zavodmz.ru

Москва

(495) 134-26-30

О компании

Прайс-лист

Заказ

Новости

Статьи

Построенные объекты

Дилерам

Фотогалереи

Контакты

КАТАЛОГ ПРОДУКЦИИ

Модульные здания

Блок-контейнеры РосМодуль

Блок-контейнеры РосМодуль СЕВЕР

Главная

Каталог продукции

Модульные здания: цена, производство, строительство модульных зданий в Москве и Санкт-Петербурге - доставка и монтаж по России.

Модульные здания

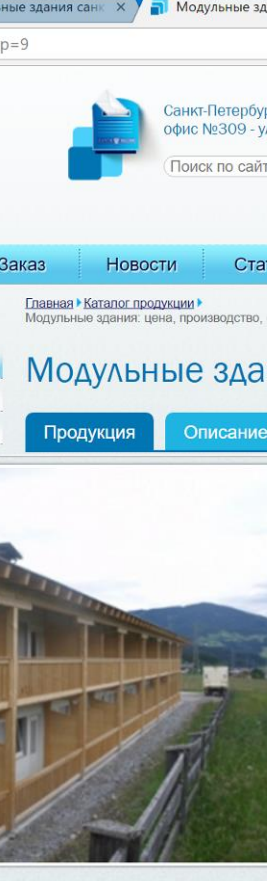
Продукция

Описание

Внутренняя отделка

Внешняя отделка

ГОСТы

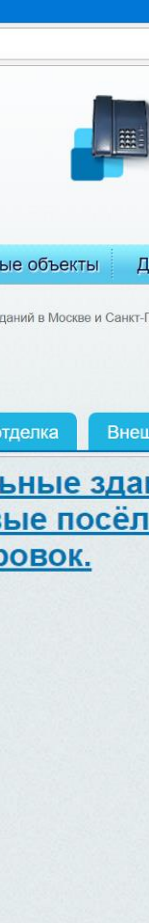


Модульные здания под общежития и вахтовые посёлки, примеры планировок.

Размеры: любые размеры и планировки по заказу

Цена: от 20 300 руб. за кв.м.

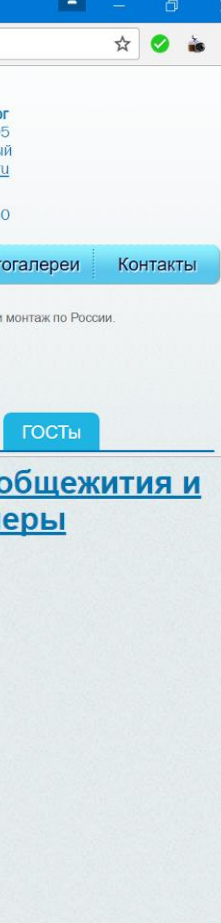
Модульный бытовой комплекс на 24 человека со встроенной столовой (03-44)



Ориентировочная стоимость за конструктив здания с учётом электрики и санитарных помещений, но без учёта прочих инженерных коммуникаций, доставки и монтажа

Комплектация	Без мебели	
Базис	8 832 000 руб.	16 356 руб./кв.м
Стандарт	9 966 000 руб.	18 456 руб./кв.м
Север	11 154 000 руб.	20 656 руб./кв.м
Люкс	12 342 000 руб.	22 856 руб./кв.м

Вахтовое здание (общежитие) на 66 чел. 2-х этажное.



Ориентировочная стоимость за конструктив здания с учётом электрики и санитарных помещений, но без учёта прочих инженерных коммуникаций, доставки и монтажа

Комплектация	Без мебели	
Базис	11 898 000 руб.	15 195 руб./кв.м
Стандарт	13 542 300 руб.	17 295 руб./кв.м
Север	15 264 900 руб.	19 495 руб./кв.м
Люкс	16 987 500 руб.	21 695 руб./кв.м

http://zavodmz.ru/catalog.php?p=9

Цены на подобные модули колеблются от 15 000 до 24 000 руб./кв.м. С учетом качества выполненных строительно-монтажных работ по оцениваемому зданию его стоимость принята по верхней границе указанного ценового диапазона, т.е. в целом за оцениваемое здание гостиницы составила 17 517 000 руб. ($= 729,9 \cdot 24\,000$).

Таким образом, скорректированная (итоговая) стоимость оцениваемой АЗС со зданием гостиницы составляет 58 517 000 руб. ($= 41\,000\,000 + 17\,517\,000$).

***Рыночная стоимость оцениваемого комплекса АЗС и придорожного сервиса округленно составляет:
58 517 000 (Пятьдесят восемь миллионов пятьсот семнадцать 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

По той причине, что оцениваемая автозаправочная станция является достаточно новым объектом, оценщик принял решение рассчитать стоимость замещения на основе прайс-листов специализированных организаций. Подобные услуги по строительству в настоящее время достаточно широко распространены.



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 АЗС - "Servio Pump".

Использование защищенных каналов связи между объектами.

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

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

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

Найти

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

Информация

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 автоматик 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 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.		

Видеоролики

Benza. Контейнерная...

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

топливные модульн...

Мини АЗС и АГЗС (к...

автоматические мин...

Автоматические АЗС...

Производим мини А...

Мини АЗС и АГЗС (к...

автоматические мин...

Автоматические АЗС...

Производим мини А...

азs-mini.ru

ПЗРМПРОДУКЦИЯФОТОГАЛЕРЕЯУСЛУГИПРОИЗВОДСТВОСЕРТИФИКАТЫАКЦИИКОНТАКТЫ

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. 51

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.

По данным сайта «100кв.рф» стоимость строительства кирпичного объекта под ключ составляет около 30 000 руб./кв.м. Поэтому затраты по возведению операторной приняты в размере 1 989 000 руб. ($=66,3 \times 30000$).


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](#)

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»	21000 руб
	с учетом предчистовой отделки*	от 26000 руб (зависит от проекта и его сложности)

По данным компании «Истмаш» стоимость строительства каркаса навеса (подобного оцениваемому) составляет от 3608 до 4441 руб./кв.м. Поэтому затраты по возведению навеса (без учета облицовки композитным материалом) приняты в размере 1 840 000 руб. ($=460 * 4000$).

Истмаш
Телефоны:
8 (495) 994-42-79, 8 (495) 994-42-78

О КОМПАНИИ
НОВОСТИ
ЗАКАЗАТЬ ON-LINE
КОНТАКТЫ
ПРОДУКЦИЯ
ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ

СВАРНАЯ ДВУТАВРОВАЯ БАЛКА

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА МЕТАЛЛА

ШПУНТОВЫЕ СВАИ

ГРУЗОПОДЪЕМНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ И ВОДОСНАБЖЕНИЯ

ДОСКА ОБЪЯВЛЕНИЙ

ФОТОГАЛЕРЕЯ

КАРТА САЙТА

СПИСОК НЕДОБОСОВЕСТНЫХ КОМПАНИОНОВ

ПРОДУКЦИЯ КОМПАНИИ ООО "РУУККИ РУС"

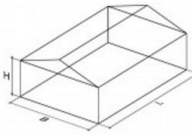
НЕЛИКВИДЫ

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

Главная » Металлоконструкции » Ангары и быстровозводимые здания » Прайс-лист на ангары, здания и сооружения

Прайс-лист на ангары, здания и сооружения

Прайс-лист на металлические каркасы быстровозводимых зданий (действует с 1 июля 2007 года). Цены указаны в рублях с учетом НДС 18% за 1 кв.м общей площади пола здания. В цену включена стоимость изготовления металлического каркаса ангара (колонн, ферм, ригелей, прогонов, связей, метизов, анкерных блоков и т.д.) с покрытием грунтом. Срок изготовления от 4-х недель.



Стоимость и изготовление конструкций ангаров с ограждением и без кран.балки

	Стоимость ангара	H=5м.			H=7м.		
		L=18м.	L=30м.	L=60м.	L=18м.	L=30м.	L=60м.
B=12м.	Стоимость м/к каркаса за 1м ²	3 080,00р.	2 443,00р.	1 987,00р.	3 575,00р.	2 820,00р.	2 225,00р.
	Стоимость м/к каркаса, с проф листом за 1м ²	4 907,00р.	4 073,00р.	3 466,00р.	5 367,00р.	4 416,00р.	3 676,00р.
	Стоимость м/к каркаса, с сендв панелью за 1м ²	6 905,00р.	5 979,00р.	5 307,00р.	8 750,00р.	6 956,00р.	6 083,00р.
B=15м.	Стоимость ангара						
	Стоимость м/к каркаса за 1м ²	2 516,00р.	2 002,00р.	1 605,00р.	2 940,00р.	2 288,00р.	1 796,00р.
	Стоимость м/к каркаса, с проф листом за 1м ²	4 511,00р.	3 384,00р.	2 815,00р.	4 441,00р.	3 608,00р.	2 986,00р.
	Стоимость м/к каркаса, с сендв панелью за 1м ²	6 249,00р.	5 575,00р.	5 090,00р.	6 950,00р.	6 215,00р.	4 549,00р.
B=18м.	Стоимость ангара						
	Стоимость м/к каркаса за 1м ²	3 405,00р.	2 932,00р.	2 536,00р.	3 831,00р.	3 262,00р.	2 779,00р.
	Стоимость м/к каркаса, с проф листом за 1м ²	4 930,00р.	4 279,00р.	3 213,00р.	5 580,00р.	4 791,00р.	4 153,00р.
	Стоимость м/к каркаса, с сендв панелью за 1м ²	6 688,00р.	6 000,00р.	5 495,00р.	6 886,00р.	6 176,00р.	6 177,00р.

<http://istmash.com/price>

Стоимость облицовки конструкций композитным материалом принята в размере 4000 руб./кв.м. Общие затраты по облицовке и оформлению АЗС приняты в размере 2 400 000 руб. ($=600 * 4000$).

топливные модульные x Мини АЗС и АГЗС (конт x Сто квадратов казань x Вентилируемые фасады x

← → ↻ www.5805858.ru

ПРОСТЫЕ РЕШЕНИЯ

О Компании Услуги Цены Материалы Оборудование Наши работы Контакты

+7 (495) 580 58 58

Наши услуги
Производим облицовку и остекление фасадов. Быстро. Просто. Красиво.

Отправить заявку
Ваше имя: *
Номер телефона: *
Контактный e-mail: *
Комментарии:
Дополнительно прошу направить мне
☒ Коммерческое предложение
☐ Сотрудника для осмотра
Отправить

Прайс стоимости готового фасада **Стоимость облицовки**

Стоимость облицовки фасада административных зданий и бизнес-центров

№	Наименование типа услуги	Стоимость*, руб./м.кв. с НДС
1	Фасад Alucobond A2®. Навесной вентилируемый фасад с облицовкой алюминиевыми композитными панелями Alucobond A2®, толщиной 4 мм. на алюминиевой подблицовочной конструкции, без утепления, высотой до 75 метров. Оконные, дверные примыкания и парапетные крышки выполняются из основного материала облицовки. Цоколь облицован керамогранитом на подблицовочной системе.	6 000,00 руб.
2	Фасад Г1. Навесной вентилируемый фасад, стоимость на которые ниже чем у конкурентов, с облицовкой алюминиевыми композитными панелями российского или китайского производства, толщиной 4 мм. и группой горючести Г1 на алюминиевой подблицовочной конструкции, без утепления, высотой до 50 метров. Оконные, дверные примыкания и парапетные крышки выполняются из оцинкованной стали, толщиной 0,7 мм., окрашенной по RAL. Цоколь облицован керамогранитом на подблицовочной системе.	4 000,00 руб.
3	Фасад декоративный Г4. Декоративный фасад с облицовкой алюминиевыми композитными панелями российского или китайского производства, толщиной 3 мм. и группой горючести Г4 на стальной подблицовочной конструкции, без утепления, высотой до 10 метров. Оконные, дверные примыкания, парапетные крышки и цоколь выполняются из основного материала облицовки.	3 000,00 руб.

* - Утепление фасада не входит в данную стоимость и рассчитывается отдельно.

<http://www.5805858.ru/>

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 6 330 000 руб. (=3000 * 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](#)
[Альпинарии 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
<i>Мощение</i>			
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](#)



Таблица 7.2.1 Расчет стоимости замещения АЗС

№ п/п	Наименование объекта	Источник ценовой информации	Стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта как нового, руб.
1	Здание операторной	http://www.modul.org/modulnye-zdaniya/ceny/	1 989 000
2	Блок приема, хранения и отпуска топлива	http://init-e.ru/content/view/27/	8 200 000
3	Блок приема, хранения и отпуска топлива	http://init-e.ru/content/view/27/	8 200 000
4	Навес	http://istmash.com/price	1 840 000
5	Облицовка композитным материалом	http://www.5805858.ru	2 400 000
6	Электрооборудование в комплекте	http://www.azsk74.ru/	222 000
7	Система управления подачи ГСМ	http://www.pk-electronics.ru/	335 000
8	Система автоматической сигнализации и пожаротушения	http://topazelectro.ru	200 000
9	Очистное сооружение	http://sipolex.ru/store/82378/	370 000
10	Стелла и наружная реклама	http://alfametrika.ru/offers_price/stela_AZS.php	84 000
11	Благоустройство территории	http://plaisir-landshaft.ru/prays-list-na-blagoustroystvo	6 330 000
ИТОГО:			30 170 000

7.2.3 Определение физического износа улучшений

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.4 Определение стоимости земли

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

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

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

Оценка осуществляется из принципа предполагаемой продажи оцениваемого комплекса имущества единым лотом. Несмотря на это, требуется формальное распределение стоимости между отдельными элементами. Осуществляемое распределение носит условный характер. Распределение производится с учетом приблизительных затрат на замещение.

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 41 млн. руб. Соответственно, стоимость земельного участка 10 830 000 руб. (= 41 000 000 – 30 170 000).

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 составляет около 18,5%. 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:***

30 170 000 (Тридцать миллионов 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.

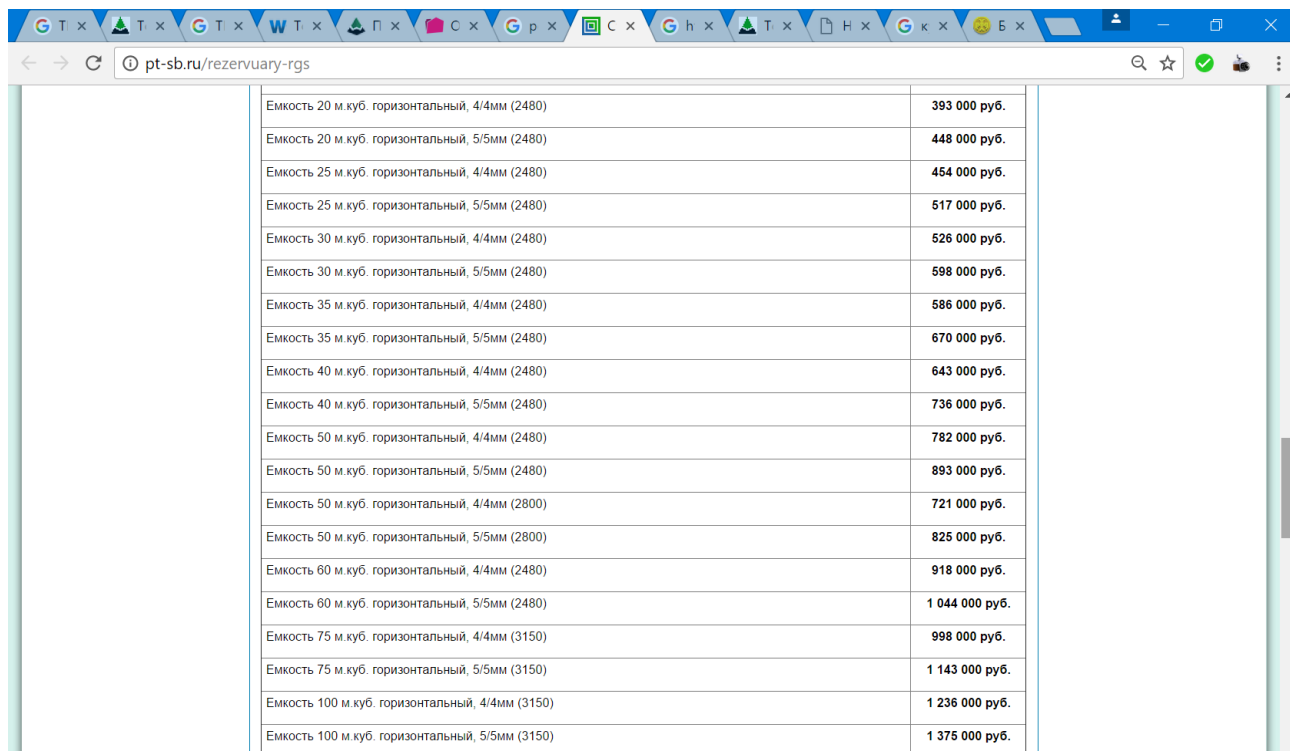
Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки. Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание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



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

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

Оцениваемые резервуары 2002 года выпуска, т.е. хронологический возраст составляет 15 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.

Соответственно, физический износ по нормативному методу составляет 75% ($=15/20 \cdot 100\%$).

Таблица 7.3.1 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 АЗС № 1	Дата установки: 2002 год Дата выпуска: 2002 год Изготовитель: Целиноградский экспериментальный механический завод Номинальная вместимость резервуара: 75 куб.м. Вид расположения: подземный Форма резервуара: горизонтальный цилиндрический Форма днищ резервуара: плоские Кол-во поясов, кол-во секций: 9/1 шт. Высотный трафарет: 3583 мм Длина прямолинейной части резервуара: 9920 мм Внутренний диаметр резервуара: 2997 мм Толщина металла стенок/днищ: 7/7 мм Высота горловины резервуара: 200 мм	http://pt-sb.ru	998 000	75%	250 000
2	Резервуар АЗС № 2	Дата установки: 2002 год, Дата выпуска: 2002 год Изготовитель: Целиноградский экспериментальный механический завод Номинальная вместимость резервуара: 75 куб.м. Вид расположения: подземный Форма резервуара: горизонтальный цилиндрический Форма днищ резервуара: плоские Кол-во поясов, кол-во секций: 9/1 шт. Высотный трафарет: 3592 мм Длина прямолинейной части резервуара: 9920 мм Внутренний диаметр резервуара: 3002 мм Толщина металла стенок/днищ: 7/7 мм Высота горловины резервуара: 200 мм	http://pt-sb.ru	998 000	75%	250 000
3	Резервуар АЗС № 3	Дата установки: 2002 год Дата выпуска: 2002 год Изготовитель: Целиноградский экспериментальный механический завод Номинальная вместимость резервуара: 60 куб.м. Вид расположения: подземный Форма резервуара: горизонтальный цилиндрический	http://pt-sb.ru	918 000	75%	230 000
ИТОГО:				2 914 000		730 000

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.

Относительно здания гостиницы ситуация несколько иная. Объект расположен на трассе вдали от городской местности. Доходность не прогнозируема. Кроме того, подобный тип объектов приобретается потенциальными покупателями несколько по иным причинам. Объект по сути выполняет вспомогательную роль при АЗС, требует еще довольно-таки серьезной «раскрутки», чтобы стать рентабельным. Доход подобных объектов (придорожного сервиса) в большей степени связан с другими активами бизнеса, нежели с недвижимым имуществом. Поэтому результат по затратному подходу принят как соответствующий рыночной стоимости.

В соответствии с принятой методикой оценки в рамках настоящего отчета стоимость технологического оборудования учтена в стоимости сооружения АЗС как неотделимые элементы (составные части или принадлежности главной вещи). Однако рассмотренное отдельно технологическое оборудование находится в залоге как самостоятельные объекты. Поэтому возникла необходимость выделить их стоимость из состава единого комплекса АЗС, хотя подобное выделение также носит достаточно условный характер. Поэтому рассчитанная стоимость технологического оборудования вычитается из стоимости АЗС как сооружения и указывается обособленно.

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 201896 от 15.06.2011, запись регистрации № 16-16-22/071/2010-402 от 15.06.2011 (автозаправочная станция);

2. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 824545 от 10.12.2014, запись регистрации № 16-16-22/038/2014-388 от 10.12.2014 (помещение 167,1 кв.м);
3. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 824546 от 10.12.2014, запись регистрации № 16-16-22/038/2014-387 от 10.12.2014 (помещение пл. 403,2 кв.м);
4. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 733428 от 10.12.2014, запись регистрации № 16-16-69/025/2014-194 от 10.12.2014 (помещение пл. 150 кв.м);
5. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 733429 от 10.12.2014, запись регистрации № 16-16-69/025/2014-193 от 10.12.2014 (помещение 9,6 кв.м);
6. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 093282 от 17.06.2013, запись регистрации № 16-16-22/038/2013-380 от 17.06.2013 (земельный участок пл. 5000 кв.м);
7. Технический паспорт нежилого помещения № 1000, выдан Зеленодольским подразделением ОКД РГУП БТИ (по состоянию на 16.10.2012; помещение 9,6 кв.м);
8. Технический паспорт нежилого помещения № 1003, выдан Зеленодольским подразделением ОКД РГУП БТИ (по состоянию на 16.10.2012; помещение 167,1 кв.м);
9. Технический паспорт нежилого помещения № 1001, выдан Зеленодольским подразделением ОКД РГУП БТИ (по состоянию на 16.10.2012; помещение 150 кв.м);
10. Технический паспорт нежилого помещения № 1002, выдан Зеленодольским подразделением ОКД РГУП БТИ (по состоянию на 16.10.2012; помещение 403,2 кв.м).
11. 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.