

ООО «Ресурс Д»

ИНН 1660256113 КПП 166001001 ОГРН 1151690092168

р/с 40702810470210000342 к/с 30101810300000000770 БИК 049205770 Московский филиал АО
КБ «Модульбанк»

420000 г. Казань ул. Халезова д.12, помещение 1014

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**рыночной стоимости имущественного комплекса,
расположенного по адресу:
Республика Татарстан (Татарстан),
Зеленодольский муниципальный район,
г.Зеленодольск, ул.Королева,22а.**

Порядковый номер отчета: 17-10/2018

Дата составления отчета: 21.10.2018

Дата оценки: 21.10.2018

© Казань 2018

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 17-10/2018

21 октября 2018г.

Исполняющему обязанности
конкурсного управляющего
Ларягину В.В.

Уважаемый Валерий Владимирович!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 17-10/2018 от 15.10.2018 год направляем Вам Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский муниципальный район, г.Зеленодольск, ул.Королева,22а, составленный для целей совершения сделки купли-продажи.

Отчет содержит описание объекта оценки, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а так же допущения и ограничивающие условия. Кроме того, Отчет содержит выводы об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором. Оценка проведена по состоянию, в условиях и ценах на «21» октября 2018 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены в период с «15» октября 2018 г. по «21» октября 2018года.

При составлении отчета оценщик придерживался принципов существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

Рыночная стоимость имущественного комплекса, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский муниципальный район, г.Зеленодольск, ул.Королева,22а по состоянию на дату оценки, «21» октября 2018 года, составляет:

48 325 000 (Сорок восемь миллионов триста двадцать пять тысяч) рублей

В том числе пообъектно:

Наименование объекта	Стоимость , руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
Стоимость ЗУ, руб	5 089 568	3 344
Стоимость зданий и сооружений, руб.	43 235 000	76 917
Стоимость ЕОН, руб.	48 324 568	

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., Стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №7, ФСО №10 а так же стандартами и правилами оценочной деятельности партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС»

протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г. Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г. Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г).

Согласно указанным выше нормативным документам, итоговая величина стоимости объекта оценки «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 6 месяцев».

Сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета, т.е. с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений.

С уважением,
Директор ООО «Ресурс Д»

Оценщик



Конюхов С.В.

Вахитова Н.В.

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
6. ДОПУЩЕНИЯ и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	12
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	17
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
10. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ.....	32
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	41
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ... ..	43
13. Определение рыночной стоимости ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ в рамках ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	47
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	81
15 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	90
16 . ИТОговая величина рыночной стоимости объекта.....	102
17 .СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	103
Приложение 1 Копии документов Оценщиков.....	105
Приложение 2 аналитические материалы, используемые оценщиком.....	114
Приложение 3 Копии документов, предоставленных заказчиком.....	138

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.

Таблица 1.1

Наименование	Имущественный комплекс		
	АЗС	Автомойка туннельного типа на 2 поста	Земельный участок
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский муниципальный район, г.Зеленодольск, ул.Королева,22а		
Кадастровый номер	16:49:000000:1019	16:49:000000:665	16:49:000000:33
Общая площадь	153,7 кв.м. .	408,4	1522 кв.м
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права от 18.09.2015г.	Свидетельство о государственной регистрации права 16 АМ 863396 от 10 февраля 2014г.	Свидетельство о государственной регистрации права 16 АН 514705 от 05 июня 2014г.
Вид права	Собственность		
Собственник	ООО «Гранд Ойл»		
Балансовая стоимость объекта оценки	Не предоставлена		

Источник: задание на оценку

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке оборудования

Таблица 1.2

№ п/п	Параметры	АЗС с автомойкой	Земельный участок, общей площадью 1522 кв.м
1	Стоимость недвижимого имущества, полученная затратным подходом, руб.	58 735 924	Не применялся
2	Стоимость недвижимого имущества, полученная доходным подходом, , руб.	45 833 386	Не применялся
3	Стоимость недвижимого имущества, полученная сравнительным подходом, руб.	40 836 487	5 089 568
4	Рыночная стоимость объекта оценки,	48 325 000 (Сорок восемь миллионов триста двадцать пять тысяч) рублей	

Источник: расчеты Исполнителя

Итоговая величина стоимости объектов оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский муниципальный район, г.Зеленодольск, ул.Королева,22а с учетом разумного округления по состоянию на дату оценки, составляет:

48 325 000 (Сорок восемь миллионов триста двадцать пять тысяч) рублей

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Основанием для проведения оценки является договор №17-10/2018 от 15.10.2018г. оказания услуг по оценке, заключенный между **ООО «Гранд Ойл»** и **ООО «Ресурс Д»**.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Объект оценки:	Величина рыночной стоимости имущественного комплекса, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский муниципальный район, г.Зеленодольск, ул.Королева,22а
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Имущественный комплекс в составе: -АЗС, общей площадью 153,7 кв.м -Автомойка туннельного типа на 2 поста, общей площадью 408,4 кв.м -Земельный участок, общей площадью 1522 кв.м -ТРК «Шельф» 200, 8 пистолетов - ТРК «Шельф» 200, 6 пистолетов -Резервуар под нефтепродукты, 4 штук -Резервуар аварийный, 1 шт. -Резервуар для сбора ливневых сборов, 1 шт. -Система автоматизированного управления
Имущественные права на объекты оценки:	Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью «Гранд Ойл»: АЗС- Свидетельство о государственной регистрации права от 18.09.2015г. Автомойка туннельного типа на 2 поста- Свидетельство о государственной регистрации права 16 АМ 863396 от 10 февраля 2014г. Земельный участок- Свидетельство о государственной регистрации права 16 АН 514705 от 05 июня 2014г. (копии документов приведены в приложении настоящего отчета).
оцениваемые имущественные права	Право собственности
Цели оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для совершения сделки купли продажи
Вид стоимости	Рыночная
Срок проведения оценки:	15.10.2018-21.10.2018г.
Дата составления отчета:	21.10.2018 г.
Дата оценки:	21.10.2018 г.
Дата осмотра объекта оценки	15.10.2018 г.
Срок действия отчета:	6 месяцев с даты составления отчета
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объектов оценки: - Свидетельство о государственной регистрации права 16 АН 514705 от 05 июня 2014г. - Свидетельство о государственной регистрации права 16 АМ 863396 от 10 февраля 2014г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 18.09.2015г. - Технический паспорт автомойки туннельного типа на 2 поста от 29 октября 2013г. -Технический паспорт сооружения АЗС от 28 мая 2015г. -Кадастровый паспорт земельного участка 1600/301/14-268888 от 21 мая 2014г. -Кадастровый паспорт 1600/301/15-490993 от 09 сентября 2015г. -Информационное резюме объекта
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в	Вид права: Собственность, Обременения : АЗС- ипотека в силу закона в ПАО «Сбербанк» от 18.09.2015 г.

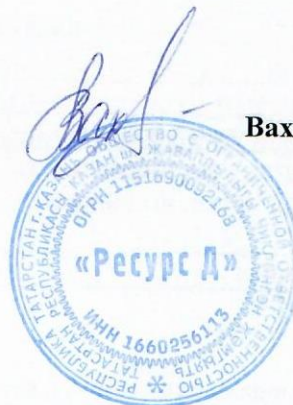
отношении каждой из частей объекта оценки	<p>по 10.04.2020 г., рег. № 16-16/022-16/093/002/2015-6735/1; Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации от 23.11.2016 г. рег. № 16-16/022-16/022/001/2016-887/1 , выписка из ФССП.</p> <p>Автомойка туннельного типа на 2 поста- ипотека в силу закона в ПАО «Сбербанк» от 15.07.2014 г. по 25.07.2019 г., рег. № 16-16-22/026/2014-357; Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации от 23.11.2016 г. рег. № 16-16/022-16/022/001/2016-888/1 , выписка из ФССП.; ипотека в силу закона ипотека в силу закона в ПАО «Сбербанк» от 05.06.2015 г. по 10.04.2020 г., рег. № 16-16/022-16/093/001/2015-6442/1.</p> <p>Земельный участок- ипотека в силу закона в ПАО «Сбербанк» от 05.06.2015 г. по 10.04.2020 г., рег. № 16-16/022-16/093/002/2015-6441/1; Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации от 23.11.2016 г. рег. № 16-16/022-16/022/001/2016-886/1 , выписка из ФССП</p>
Иное	Определение границ интервала не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
<p>1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.</p> <p>2. В рамках данного отчета оценщиком применяются стандарты оценки ФСО №1 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»), ФСО № 2 («Цель оценки и виды стоимости»), ФСО № 3 («Требования к отчету об оценке»), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297-299,). Данные стандарты используются в данном отчете, так как в соответствии с вышеуказанными приказами (Приказы Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297-299) настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, ФСО №10. Данные стандарты используются в данном отчете, так как в соответствии с вышеуказанными приказами настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>3. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</p> <p>4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.</p> <p>5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.</p> <p>6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p> <p>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки.</p> <p>8. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в Разделе 8 данного отчета</p>	

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Оценщики, подписавшие данный Отчет, настоящим удостоверяют, что:

- утверждение о фактах, представленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в Отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемых объектов или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному Отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- настоящая оценка произведена, а Отчет составлен, в соответствии с требованиями норм Кодекса этики и саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет», а также в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки.
- Осмотр объекта оценки был произведен Оценщиком 15.10.2018 года.

Оценщик, действующий член
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»



Вахитова Н.В.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1 Сведения о Заказчике

Заказчик	ООО «Гранд Ойл»
ИНН/КПП	1648028456/164801001
ОГРН	1101673000912
Адрес	Республика Татарстан, г. Зеленодольск, ул. Королева 22а

Источник: данные Заказчика

Таблица 5.2 Сведения об Оценщике

Показатель	Значение
Оценщик:	Вахитова Наталья Валерьевна
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний:	Частное образовательное учреждение дополнительного образования и профессиональной переподготовки «Комфест», диплом о профессиональной переподготовке № 2/Д-ПП-12 от 24 января 2012 года, «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Включен в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.05.2012 №0609
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в САО «ВСК» (страховой полис № 1700SB4001474, действующий с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г., размер страховой суммы 300 000 рублей), размер страховой суммы 300 000 рублей)).
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 03 мая 2012 года
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	паспорт 9213 606474 выдан Отделом УФМС России по РТ в Приволжском районе г.Казани 11.09.2013
Личные данные Оценщика	Емэйл: konyuhova_nataly@mail.ru :

Источник: данные Оценщика

Таблица 5.3 Сведения о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик/специалист заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации, с которой оценщик/специалист заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс Д»
Основной государственный регистрационный № (ОГРН) организации, с которым оценщик/специалист заключил трудовой договор	1151690092168

Дата присвоения ОГРН организации, с которым оценщик/специалист заключил трудовой договор	11.11.2015 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик/специалист заключил трудовой договор	Адрес места нахождения: РТ, г. Казань 420000, ул. Халезова д.12 помещение 1014
Банковские реквизиты юридического лица, с которым оценщик/специалист заключил трудовой договор	Московский филиал АО КБ «Модульбанк» ИНН/КПП 1660256113/166001001 р/с40702810470210000342 БИК 044525092
Телефон/факс юридического лица, с которым оценщик/специалист заключил трудовой договор	8-(917)2608939
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик/специалист заключил трудовой договор	Страховой полис № 177000-035-000247 на страховую сумму в размере 5 000 000 рублей со сроком действия с 08.12.2017 г. по 07.12.2018 г., выдан ОАО «САК Энергогарант»

Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.

Источник: данные Оценщика

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально;
- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться;
- согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета;
- все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.
- Иные допущения и ограничительные условия:
 - Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки.
 - Осмотр объекта оценки проходил 15.20.2018г. по адресу Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский муниципальный район, г.Зеленодольск, ул.Королева. Во время осмотра объекта оценки были идентифицированы следующие объекты:
 - АЗС, общей площадью 153,7 кв.м
 - Автомойка туннельного типа на 2 поста, общей площадью 408,4 кв.м
 - Земельный участок, общей площадью 1522 кв.м
 - ТРК «Шельф» 200, 8 пистолетов
 - ТРК «Шельф» 200, 6 пистолетов
 - Резервуар под нефтепродукты, 4 штук
 - Резервуар аварийный, 1 шт.
 - Резервуар для сбора ливневых сборов, 1 шт.
 - Система автоматизированного управления

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010г. № 508
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 328
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г. Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г. Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г).

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.

7.1 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на

основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Рыночная стоимость (определяется при целях оценки - при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен)

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)

Кадастровая стоимость (установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности).

Ликвидность - характеристика имущественного актива, определяющая степень возможности и легкости его обращения в денежную форму, а также способность сохранять свою номинальную стоимость неизменной. Степень ликвидности обеспечения определяется быстротой его возможного обращения в денежные средства при минимальном уровне издержек такого обращения.

Неснижаемый остаток топлива - технологически несливаемый остаток топлива в резервуарах, определяемый по паспортам резервуаров исходя из их конструктивных особенностей

Оптимальный запас топлива - запас топлива, необходимый для оптимальной реализации нефтепродукта потребителям с учетом логистических особенностей поставки топлива на конкретную АЗС.

Сопутствующие услуги – услуги от продажи различных товаров и оказания услуг (мойки, техпосты, и др.), а так же от услуги, связанные со сдачей части имущества в аренду («сопутствующая деятельность»).

Стандарт технологического оснащения - уровень технологических, конструктивных, решений, обеспечивающий эффективность работы АЗС сопоставимую с эффективностью конкурентных ей автозаправочных станций.

Топливо - горюче-смазочные материалы, (нефтепродукты) и/или сжиженный углеводородный газ, сжатый природный газ.

7.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1) «проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке».

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права 16 АН 514705 от 05 июня 2014г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 16 АМ 863396 от 10 февраля 2014г.
- Свидетельство о государственной регистрации права от 18.09.2015г.
- Технический паспорт автомойки туннельного типа на 2 поста от 29 октября 2013г.
- Технический паспорт сооружения АЗС от 28 мая 2015г.
- Кадастровый паспорт земельного участка 1600/301/14-268888 от 21 мая 2014г.
- Кадастровый паспорт 1600/301/15-490993 от 09 сентября 2015г.
- Информационное резюме

8.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 8.1. Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные Заказчиком.

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	- Свидетельство о государственной регистрации права 16 АН 514705 от 05 июня 2014г. - Свидетельство о государственной регистрации права 16 АМ 863396 от 10 февраля 2014г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 18.09.2015г.
2	Технические характеристики	- Технический паспорт автомойки туннельного типа на 2 поста от 29 октября 2013г. - Технический паспорт сооружения АЗС от 28 мая 2015г. - Кадастровый паспорт земельного участка 1600/301/14-268888 от 21 мая 2014г. - Кадастровый паспорт 1600/301/15-490993 от 09 сентября 2015г. - Информационное резюме
3	Рыночная информация	- Интернет-сайт Росреестра РФ - www.rosreestr.ru . - Интернет сайт Государственной службы государственной статистики http://www.gks.ru Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.

Источник: документы, предоставленные Заказчиком.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Зеленодольск — пятый по величине город Татарстана, центр Зеленодольского района с 1958 г. Зеленодольск расположен в северо-западной части Республики Татарстан на левобережье реки Волга, в 40 километрах к западу от Казани. Площадь города - 37,73 квадратных километра. Население Зеленодольска - более 100 тысяч человек, в нем живут люди более тридцати национальностей. Основные национальности - русские (51,4%), татары (43,5%), чувашаи (2,6%), марийцы (0,7%). Плотность населения - 41,8 чел/кв.м.

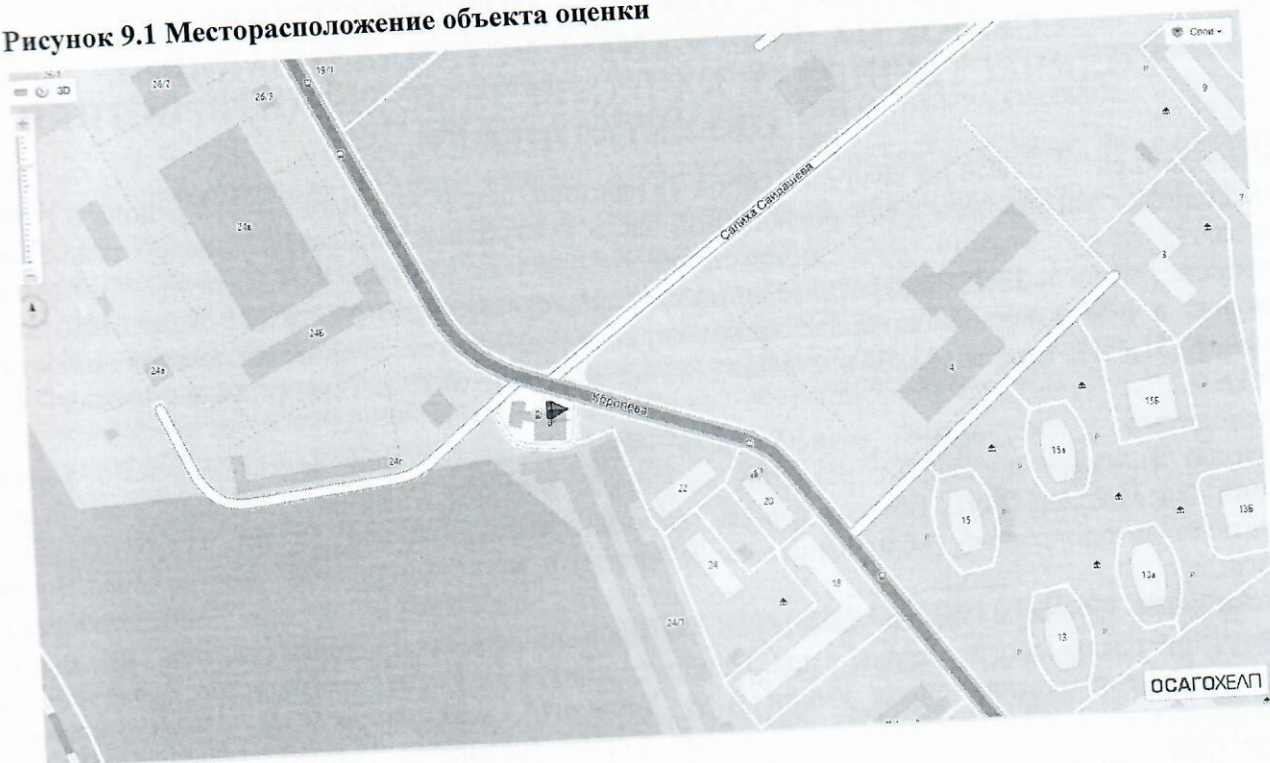
Зеленодольск - это важный транспортный узел. По территории Зеленодольского района проходят железные дороги (направления на Казань, Москву, Ульяновск, столицу Республики Марий Эл Йошкар-Олу). Вблизи города проходит автомобильная дорога на Йошкар-Олу. Действует автодорожный (вблизи поселка Займище) и железнодорожный мосты через Волгу, вблизи города - паромная автопереправа. В настоящее время в городе действует 14 промышленных предприятий, чья продукция экспортируется во многие страны мира. Наиболее важные отрасли производства: судостроение - ОАО "Зеленодольский завод имени А.М. Горького", машиностроение - Зеленодольское производственное объединение "Завод имени Серго" (компания POZIS), деревообработка - ЗАОР (НП) "Поволжский фанерно-мебельный комбинат", ОАО "Зеленодольский фанерный завод".

Для реализации продукции в городе имеется один из лучших крытых рынков Республики, в том числе и вещевой, что создает благоприятные условия для развития малого предпринимательства.

В Зеленодольском муниципальном районе 52 детских дошкольных учреждения, в 58 школах города и района обучается семнадцать с половиной тысяч учащихся, одно начальное профессиональное учебное заведение, пять среднепрофессиональных учебных заведений, три филиала высших учебных заведения, а также ряд учреждений дополнительного образования, таких, как детский оздоровительный центр «Дельфин», центр детского творчества и другие. В Зеленодольском районе и Зеленодольске развита сеть учреждений, которые берут на себя обеспечение и заботу о детях, оставшихся без попечения родителей, детях - инвалидов, престарелых граждан. Центр реабилитации детей - инвалидов работает в русле президентской программы " Дети России ", а также федеральной программы " Дети-инвалиды ". В районе и городе два Детских дома, где проживает около 170 детей от 3-х до 18 лет. В центре социальной помощи семье и детям всегда готовы помочь в сложной жизненной ситуации, есть возможность получить профессиональную консультацию врача-специалиста, юриста, психолога.

Источник : http://zelenodolsk.tatarstan.ru/rural_settlements/zelenodolsk/about.htm

Рисунок 9.1 Месторасположение объекта оценки



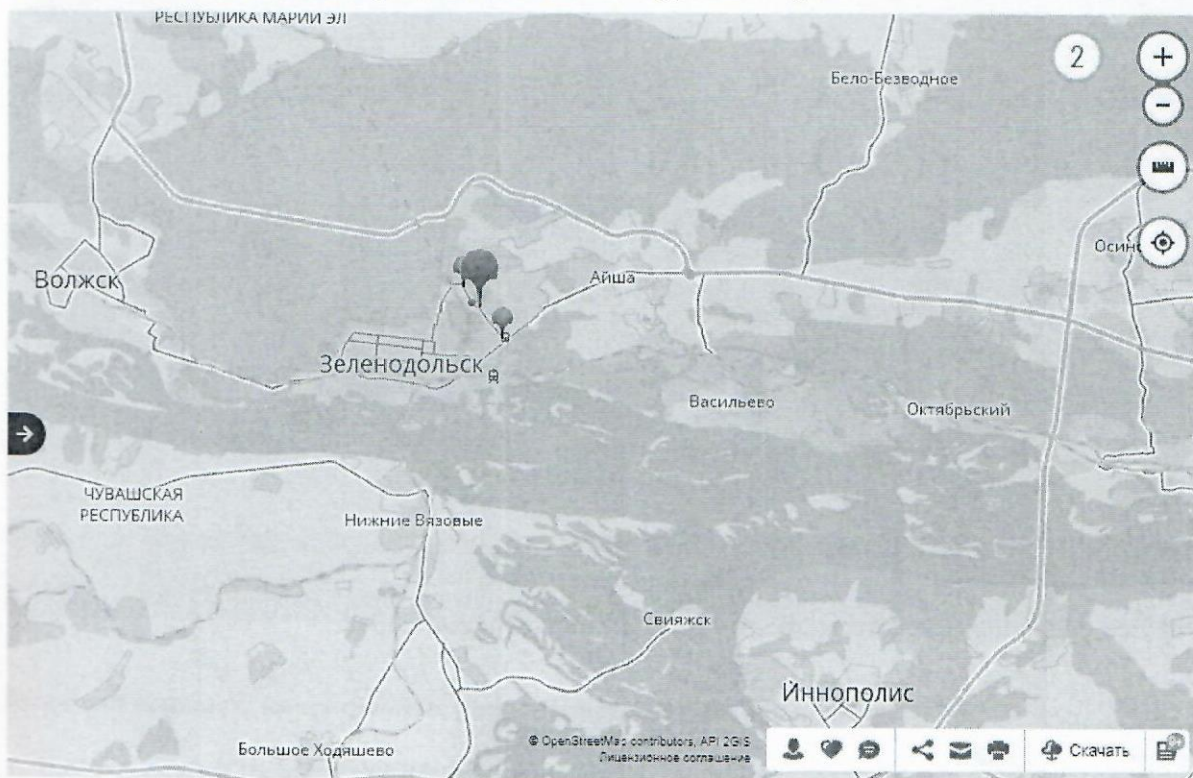
Источник: Дубль Гис

Рис. 9.2 Местонахождение объекта оценки в г. Зеленодольск



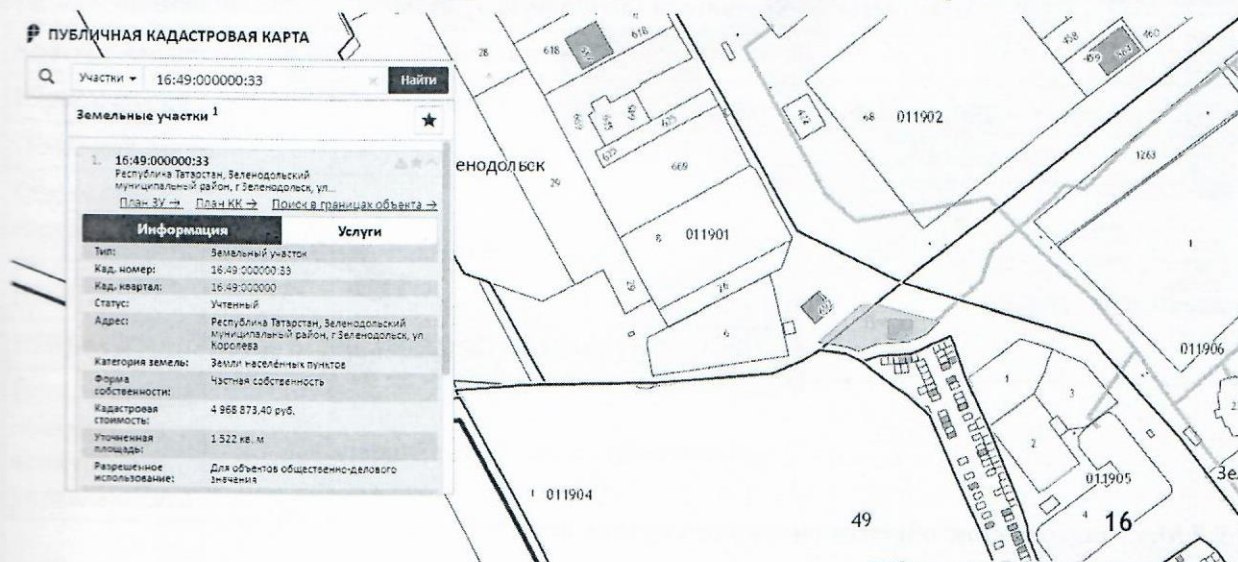
Источник: Дубль Гис

Рис. 9.3 Местоположение города относительно крупных городов



Источник: Дубль Гис

Рис. 9.4 Расположение земельного участка по данным кадастровой карты



Источник: maps.rosreestr.ru

Рис.9.5. Расположение АЗС по данным кадастровой карты

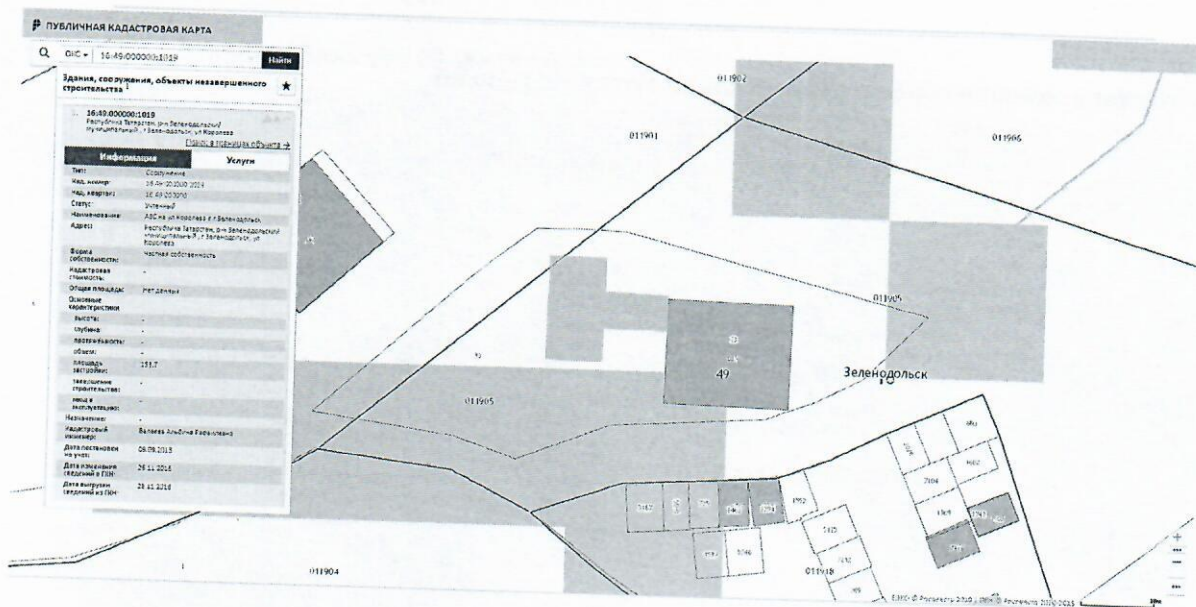


Рис. 9.6 Расположение автомойки по данным кадастровой карты

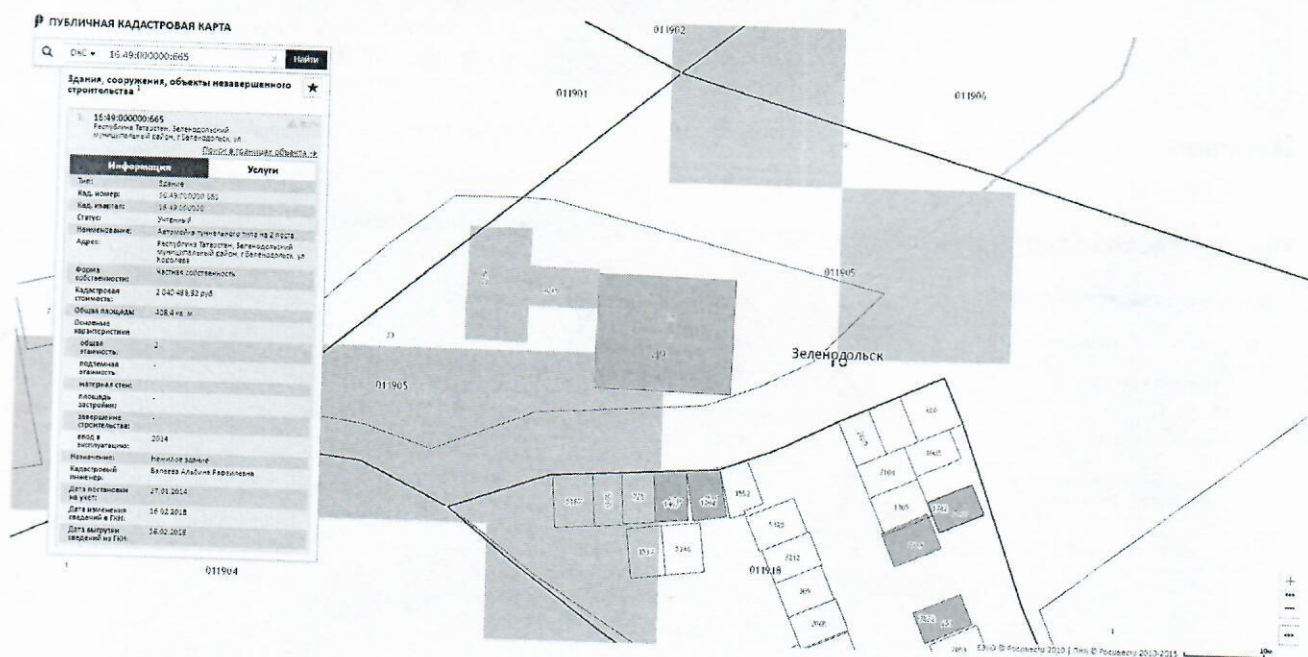


Рис.9.7 Местонахождение объекта оценки со спутника



Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Имущественные права.

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Гранд Ойл».

Таблица 9.1 Сведения о правообладателе Объекта оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Гранд Ойл»
Краткое наименование	ООО «Гранд Ойл»
Юридический адрес	Республика Татарстан, г. Зеленодольск, ул.Королева 22а
Почтовый адрес	Республика Татарстан, г. Зеленодольск, ул.Королева 22а
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1101673000912
ИНН/КПП	1648028456/164801001
Исполняющий обязанности конкурсного управляющего	Ларягин Валерий Владимирович

Источник: данные Заказчика

Обременения, связанные с объектами оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора. По имеющимся у Исполнителя данным, на момент оценки объект имеет следующие обременения:

. АЗС- ипотека в силу закона в ПАО «Сбербанк» от 18.09.2015 г. по 10.04.2020 г., рег. № 16-16/022-16/093/002/2015-6735/1; Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации от 23.11.2016 г. рег. № 16-16/022-16/022/001/2016-887/1, выписка из ФССП.

Автомойка туннельного типа на 2 поста- ипотека в силу закона в ПАО «Сбербанк» от 15.07.2014 г. по 25.07.2019 г., рег. № 16-16-22/026/2014-357; Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации от 23.11.2016 г. рег. № 16-16/022-16/022/001/2016-888/1, выписка из ФССП.; ипотека в силу закона ипотека в силу закона в ПАО «Сбербанк» от 05.06.2015 г. по 10.04.2020 г., рег. № 16-16/022-16/093/001/2015-6442/1.

Земельный участок- ипотека в силу закона в ПАО «Сбербанк» от 05.06.2015 г. по 10.04.2020 г., рег. № 16-16/022-16/093/002/2015-6441/1; Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации от 23.11.2016 г. рег. № 16-16/022-16/022/001/2016-886/1, выписка из ФССП

Описание объекта оценки

Таблица 9.2 Описание земельного участка.

Характеристика	Земельный участок
Типичное окружение	Магистраль
Условия окружающей среды	Хорошие
Затопляемость	Отсутствует.
Площадь земельного участка, кв.м	1522
Кадастровый номер здания	16:49:000000:33
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное строительство	Для строительства АЗС и автомойки на 2 поста
Вид права	Собственность
Документы, подтверждающие право на дату оценки	Свидетельство о государственной регистрации права 16 АН 514705 от 05 июня 2014г.
Кадастровая стоимость земельного участка, рублей	4968873,40
Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка	ипотека в силу закона в ПАО «Сбербанк» от 05.06.2015 г. по 10.04.2020 г., рег. № 16-16/022-16/093/002/2015-6441/1; Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации от 23.11.2016 г. рег. № 16-16/022-16/022/001/2016-886/1, выписка из ФССП

Источник: осмотр Оценщика, документы предоставленные Заказчиком

Износ и устаревания для земельного участка.

Износ для земельных участков не определяется. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи, с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации».

Таблица 9.3 Физические свойства улучшений земельного участка. Недвижимость

№ п/п	Наименование	Этаж	Год постройки	Фундамент	Стены	Перегородки	Кровля	Полы	Проемы, окна	Отделка	Санитарно-технические и электрические устройства	Вид права	Кадастровый номер	Назначение / текущее использование	Документы, подтверждающие право на дату оценки
1	Здание АЗС	1 этажный	2015	Буронабивные сваи, железобетонные	Стальной каркас	Стальной каркас	Профилированные листы	-	-	-	-	Собственность	16:49:00 0000:101 9	АЗС	Свидетельство о государственной регистрации права от 18.09.2015г.
2	Автомойка туннельного типа с 2 постами	2 этажный	2013	Железобетонные сборные	кирпичные	кирпичные	железо	бетонные	Двери металлические, ворота металлические, стеклопакет	простая	Водопровод, канализация, электроснабжение, вентиляция, отопление	Собственность	16:49:00 0000:665	Автомойка	Свидетельство о государственной регистрации права 16 АМ 863396 от 10 февраля 2014г.

Источник: осмотр Оценщика, документы предоставленные Заказчиком

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

Износ и устаревания.

Эффективное осуществление управления объектами недвижимости (купля-продажа, аренда, залог и т.д.) невозможно без исчерпывающих сведений об их техническом состоянии, в том числе отдельных зданий, сооружений и инженерных систем.

Более полным и достоверным источником информации о техническом состоянии здания должны служить материалы визуального обследования, выполняемые специалистами (Оценщиками) в соответствии с установленными методическими принципами и положениями. При этом устанавливается уровень технического состояния объекта, учитывающий действующие на момент обследования функциональные требования и изменяющиеся факторы внешнего воздействия, а иногда и для случая изменения функционального назначения объекта в сравнении с его проектным решением.

Визуальное обследование зданий должно включать следующие виды работ:

- **обследование и анализ состояния оснований и фундаментов;**
- **обследование состояния несущих и ограждающих конструкций (стены, перекрытия и др.);**
- **исследование эксплуатационных средств;**
- **оценка ремонтпригодности и целесообразности его выполнения или проведения реконструкции.**

Для проведения визуального обследования и оценки технического состояния здания необходимо использовать ряд нормативных и рекомендательных документов, в том числе (но не ограничиваясь):

- об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения» - ВСН 58-88 (р);

Под физическим износом конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$I_{\phi} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

Информация о текущем использовании объектов оценки

Объект оценки используется по своему прямому назначению – автозаправочная станция и автомойка в рабочем состоянии.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

На величину рыночной стоимости оказывает влияние следующие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: местоположение объекта, физические характеристики, сервис и коммуникации.

Объект оценки расположен по следующему адресу:

Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский муниципальный район, г.Зеленодольск, ул.Королева.

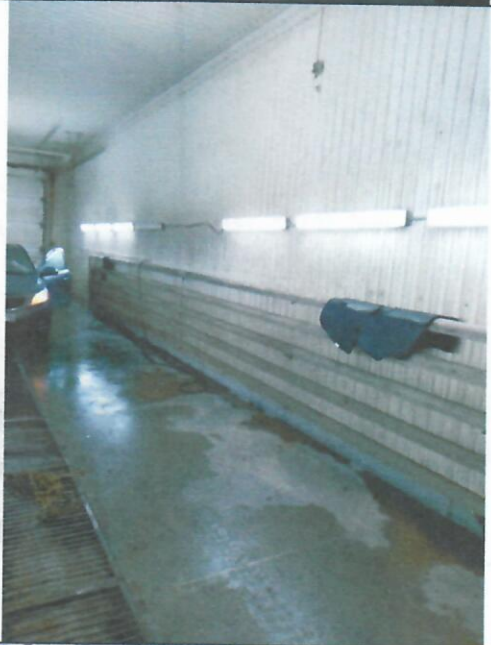
Фотографии объектов оценки.

АЗС, кадастровый номер 16:49:000000:1019

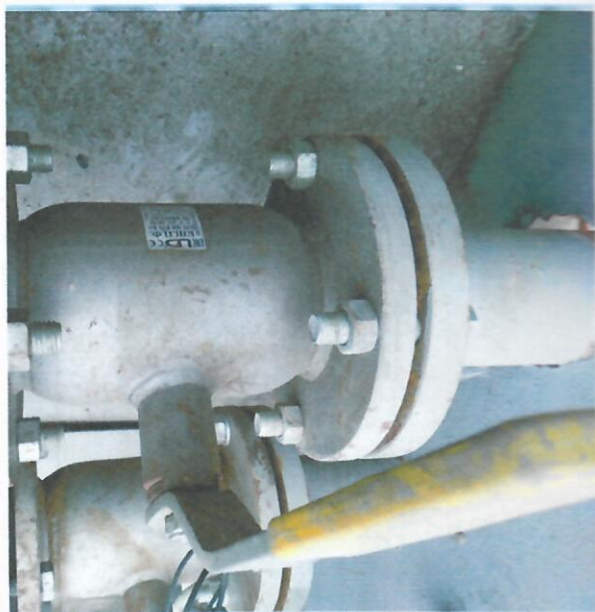


Автомойка туннельного типа на 2 поста, кадастровый номер 16:49:000000:665



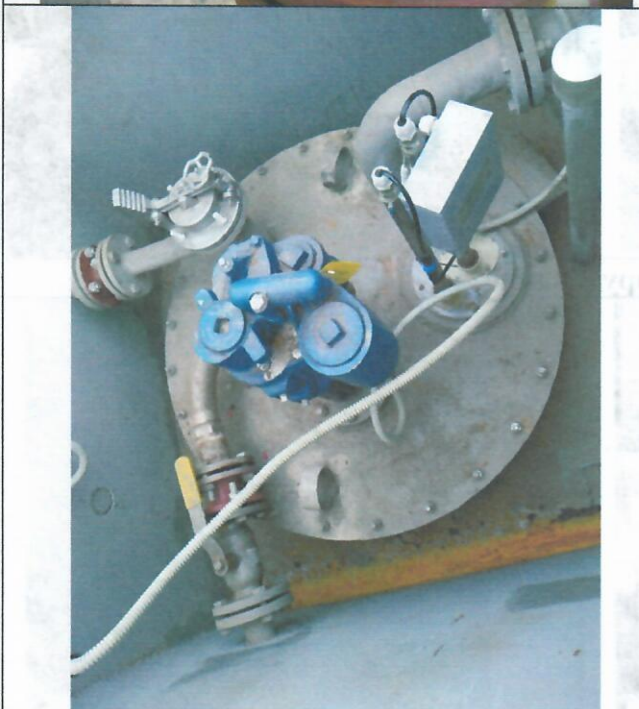
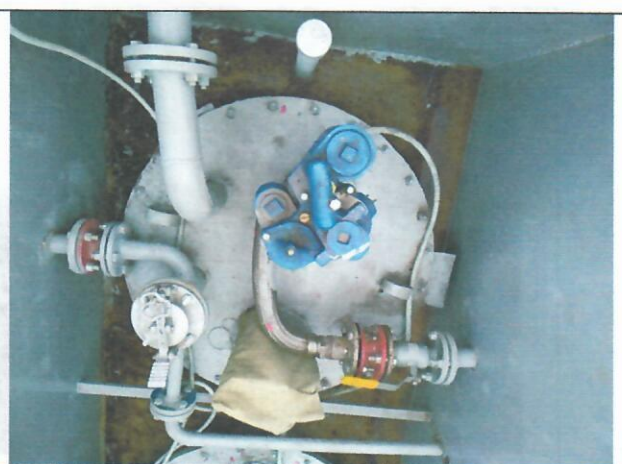
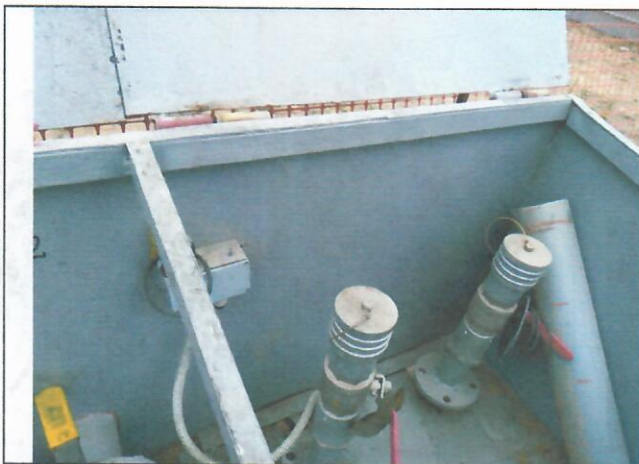


Земельный участок, кадастровый номер 16:49:000000:33



Оборудование







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 несоответствие, 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.

10. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ

Картина экономики в январе 2018 года

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д

транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Производственная активность

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %.

Поскольку спад затронул лишь узкий круг предприятий обрабатывающей промышленности, ноябрьские данные конъюнктурных опросов не содержали негативного сигнала. Значение индекса PMI обрабатывающих отраслей в ноябре (51,5) оставалось выше отметки 50, указывающей на перспективы расширения производства (в декабре индекс увеличился до 52,0). Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом для обрабатывающей промышленности, несмотря на традиционное для конца года снижение, в 4кв17 впервые за последние годы стабильно превышал значения соответствующих месяцев 2013 года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП им. Гайдара в ноябре резко увеличился и достиг многолетнего максимума, при этом улучшение продемонстрировали все компоненты индекса (текущие оценки спроса, запасов и выпуска, а также производственные планы). В декабре индекс сохранился на высоком уровне, достигнутом в ноябре.

Негативная динамика в добывающих отраслях в ноябре соответствовала ожиданиям Минэкономразвития России. Снижение добычи полезных ископаемых (на 1,0 % г/г в ноябре и 0,1 % г/г в октябре) обусловлено в первую очередь ответственным выполнением Россией принятых в рамках сделки ОПЕК+ обязательств по сокращению добычи нефти. Дополнительной причиной падения выпуска добывающей промышленности в ноябре стала теплая погода, которая привела к снижению спроса на газ как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Ухудшение годовой динамики нефтегазового сектора также оказало негативное влияние на показатели транспортной отрасли: из-за снижения объема транспортировки по трубопроводам грузооборот транспорта в ноябре сократился на 0,8 % г/г (после роста на 6,2 % г/г в октябре и на 6,7 % г/г в январе–сентябре).

Таблица 1. Показатели производственной активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-3,6	0,0	1,4	0,9	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-1,6	-0,3	-	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-1,0	-0,1	2,3	-0,1	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	0,0	-	-1,9	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-4,7	0,1	0,4	1,1	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,3	0,3	-	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-6,4	-2,1	0,2	-0,1	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,9	-1,6	-	-0,8	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,7	-5,7	-1,0	-3,7	-3,6	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-4,9	3,7	-	-0,6	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Сельское хозяйство

В декабре Росстат подвел предварительные итоги уборочной кампании 2017 года. Основной вклад в рост производства продукции растениеводства в 2017 году внес рекордный урожай зерновых и зернобобовых (134,1 млн. тонн в весе после доработки), который превзошел как постсоветский максимум 2016 года (120,7 млн. тонн), так и исторический рекорд 1978 года. Вместе с тем производство других сельскохозяйственных культур снизилось из-за неблагоприятных погодных условий весной и летом текущего года. По предварительной оценке, сбор подсолнечника и сахарной свеклы в 2017 году сократился соответственно на 12,6 % и 6,1 % относительно уровня прошлого года. Снижение валового сбора картофеля на 4,9 % было обусловлено сокращением площадей посадок. Производство других овощей открытого и защищенного грунта осталось на уровне прошлого года.

Положительную динамику в 2017 году показали основные показатели деятельности животноводства. Так, производство скота и птицы на убой (в живом весе) в хозяйствах всех категорий в январе–ноябре 2017 года выросло на 4,8% г/г, молока – на 0,9% г/г, яиц – на 3,0% г/г.

В результате за первые 11 месяцев 2017 года выпуск сельскохозяйственной продукции увеличился на 2,5% г/г (по сравнению с 4,8 % г/г в целом за 2016 год).

Потребительский спрос

В осенние месяцы наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (в ноябре 2,7 % г/г, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2 % г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки.

Индекс потребительских настроений в декабре незначительно увеличился по сравнению с предыдущим месяцем (до 99 п.п.), а по отношению к декабрю прошлого года показатель вырос на 7 п.п. Наибольший вклад в прирост общего индекса в 2017 году внесло повышение респондентами оценок своего текущего материального положения и улучшение их отношения к крупным покупкам, что стало отражением благоприятной ситуации на рынке труда и уверенного роста заработных плат в 2017 году.

Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования – как отечественного, так и зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в

отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.

Таблица 3. Показатели потребительской активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	2,7	3,1	2,1	3,2	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,1	0,0		0,6				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	2,2	3,1	1,9	3,7	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,2	-0,4		1,0				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	3,2	3,2	2,4	2,8	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,1	0,2		0,4				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,6	1,1	0,2	0,1	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,5	0,2		0,3				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рынок труда

Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении.

Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрём и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре).

Как и ожидалось, в конце года ускорился рост оплаты труда в социальном секторе. С сентября наблюдается увеличение темпов роста заработной платы в отраслях, условно относящихся к социальному сектору (образование, здравоохранение, культура). Это связано с повышением заработной платы отдельным категориям работников, для оплаты труда которых установлены целевые показатели на федеральном уровне (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).

Инфляция

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения». В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на

постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

В декабре потребительская инфляция ускорилась в помесечном выражении под влиянием роста цен на продовольственные товары и бензин. Цены на плодоовощную продукцию и на остальное продовольствие в декабре увеличились по отношению к предыдущему месяцу (с поправкой на сезонность) после дефляции в ноябре. В условиях сохранения высоких цен на нефть в декабре подорожал бензин (на 1,4 % м/м по сравнению с 0,4 % м/м в ноябре). В результате месячный темп роста потребительских цен увеличился до 0,4 % м/м в декабре (0,2 % м/м в ноябре и октябре), с устранением сезонности – до 0,3 % м/м SA (0,1 % м/м SA в ноябре и октябре).

В январе, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4–0,5 % м/м, в годовом выражении – 2,3–2,5 % г/г.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

№ №	Объявление	Назначение	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость за кв.м, руб.	Ссылка на сайт
1	Продаю участок промышленного назначения общей площадью 40 соток в Высокогорском районе РТ п. Высокая гора . (в 3 км) Участок ровный , практически прямоугольный . Местоположение от Высокой Горы 3 км по асфальтированной дороге . Рассматриваем продажу и обмен. Коммуникации Электричество (60квт) , вода- необходимо бурить скважину или подключить от ближайшей соседней линии , при необходимости есть возможность подключения газа. Взрослый собственник .Срочным покупателям торг !!!	промназначения	Республика Татарстан, с.Высокая гора	2600000	4000	650	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/169767373/
2	Продается земельный участок площадью 400 кв.м., расположенный по адресу: с. Высокая Гора, ул. Молодежная 2-я, д.36М. Хорошее месторасположение для строительства магазина, размещение объекта торговли, кафе, автомастерской, автомойки. Все коммуникации (газ, электричество) подведены. Удачное месторасположение рядом с центральной улице села. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Продажа от собственника.	промназначения	Республика Татарстан, Высокая гора	1500000	400	3750	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_proмышlennogo_naznacheniya_ploschadyu_4_sotok_respublika_tatarstan_vysokogorskiy_rayon_selo_vysokaya_gora_molodejnaya_ulica_39b_6809005240/
3	Продам участок 30 соток. Район Замелекесье, трасса М7. ?По ЛЮБЫМ вопросам- звонить, писать	промназначения	Республика Татарстан, Набережные Челны	9000000	3000	3000	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_proмышlennogo_naznacheniya_ploschadyu_30_kvvm_ploschadyu_30_sotok_vfo_menko_pr-

№ №	Объявление	Назначе ние	Местополож ение	Рыночн ая стоимос ть, руб.	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость за кв.м, руб.	Ссылка на сайт
							kt 6801135421/
4	Продается отличный участок (Пестрецы, осиновский, в центре) для вашего бизнеса. Отлично подходит для строительства магазина. Все разрешения и категории есть. Ровный, прямоугольной формы. Коммуникации все на участке. Асфальт до участка, напротив жилые многоквартирные дома. Территория вокруг участка облагорожена. Инфраструктура очень развита	промназна чения	Республика Татарстан, с.Высокая гора	550000	750	733	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/167799333/
5	продается участок пром.назначения на 1й линии федеральной трассы М7. вид разрешенного использования :объекты придорожного сервиса , автозаправки и т.д. участок расположен на федеральной трассе М7 МОСКВА-УФА. 1009 км.около ЕЛАБУГИ	промназна чения	Республика Татарстан, Елабуга	2150000 0	30000	717	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya__pl_oshadyu_300_sotok_m-7_volga_6806674385/
6	Собственник продает земельный участок в г. Зеленодольск, Королева,28 площадью 34 соток. На территории производственно-складской базы. Назначение: для осуществления производственной деятельности. Все коммуникации подведены. Отличное место для ведения бизнеса.Стоимость договорная. Подробности по телефону	промназна чения	Республика Татарстан, Зеленодольск, ул.Королева	4420000	3400	1300	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya__pl_oshadyu_34_sotok_ul_koroleva_28a_2275271802/
7	Земельный участок находится в центре города, в 10 мин. пешком до администрации города, на территории бывшего завода ЖБИ, используется как открытый склад. Есть возможность приобретения данного земельного участка с другим участком, с песчаным покрытием, площадью 1034 м2, расположенным рядом. Цена будет дешевле	промназна чения	Республика Татарстан, Елабуга	1750000	700	2500	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya__pl_oshadyu_7_sotok_ul_stroiteley_25_2275041432/
8	Собственник продает земельный участок в г. Зеленодольск, Королева,28 площадью 50 соток. На территории производственно-складской базы. Назначение: для осуществления производственной деятельности	промназна чения	Республика Татарстан, Зеленодольск, ул.Королева	6500000	5000	1300	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya__pl_oshadyu_50_sotok_ul_koroleva_28a_2274803853/
9	Земля 5 соток в собственности 50метров от конечной остановки трамвая ЗМА по пр.Вахитово (на остановке есть буфет)торг обмен отличное место для небольшого автосервиса КТП рядом	промназна чения	Республика Татарстан, Набережные Челны	1800000	500	3600	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya__pl_oshadyu_5_sotok_respublika_tatarstan_naberejnye_chelny_2265248539/
1	Земельный участок находится в	промназна	Республика	3900000	500	7800	https://tatarstan

№ №	Объявление	Назначение	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость за кв.м, руб.	Ссылка на сайт
0	в центре Нижнекамска, рядом с Центральным городским рынком. Отличные подъездные пути, выход на первую линию, подъезд с двух сторон. Вокруг участка расположены крупные ВУЗы, жилой массив. Есть возможность установки торговых павильонов. Зона градостроительного регламентирования - Д1. Кадастровый номер: 16:53:040506:34	чтения	Татарстан, Нижнекамск				move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_45_kv_m_ploschadyu_5_sotok_ahtubinskaya_ulica_2_6804636317/

Источник: Авито, kazan.cian.ru, tatarstan.move.ru

Средняя рыночная стоимость земельных участков промышленного назначения в Республике Татарстан варьируется от 650 до 7800 руб. за кв.м. Цена может изменяться в зависимости от местоположения и размера участка.

Анализ рынка коммерческой недвижимости, схожей с объектом оценки, по Республике Татарстан

№ №	Объявление	Назначение	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость за кв.м, руб.	Ссылка на сайт
1	Продам действующий бизнес: автомойка, автосервис, магазин. Имеются арендаторы. Отдельно стоящее здание, подведены все коммуникации, есть скважина для воды. Земля в собственности, есть отдельный подъезд, автопарковка. Возможность расширения: рядом со зданием есть пустой участок земли.	под автомойку, автосервис	Республика Татарстан, Елабуга	17000000	630	26984	https://www.avito.ru/elabuga/gotoviy_biznes/proizvodstvennoe_pomeschenie_630_m_1640708123
2	Собственник предлагает к продаже автозаправочную станцию, располагающуюся по адресу: Республика Татарстан, г. Лениногорск, ул. Белинского, строение 16А (экономически выгодное местоположение). -Здание АЗС площадью 141 кв.м, (оборудована необходимой офисной техникой)данная площадь позволяет установить минимаркет совмещенный с операторной;	АЗС	Республика Татарстан, Лениногорск	8200000	141	58156	https://www.avito.ru/leninogorsk/gotoviy_biznes/prodazhaarendy_azs_184_1639513442
3	Республика Татарстан, город Набережные Челны, пос. ГЭС, 10 комплексЦентральный тепловой пункт 7, площадью 132,9 кв.м. (кадастровый 16:52:02 04 03:250).Год подстройки: 1978Материал стен: кирпич.Централизованное водоснабжение.Централизованная канализация.Потенциальное использование: автосервис, автомойка, торговый объект, склад, бытовое обслуживание населения.Земельный участок 154 кв.м. (16:52:020403:100) в аренде до 2054г., имеется возможность	под автомойку	Республика Татарстан, Набережные Челны	3929530	133	29545	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1329_kv_m_respublika_tatarstan_na_berejnye_chelny_poselok_ges_10-y_kompleks_6809508366/

№ №	Объявление	Назначение	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость за кв.м, руб.	Ссылка на сайт
	изменения вида разрешенного использования.Подъездные пути имеются.В собственности, все документы готовы.						
4	Республика Татарстан, город Набережные Челны, пос. ГЭС, 10 комплексЦентральный тепловой пункт 2, площадью 167,6 кв.м. (кадастровый 16:52:020403: 251).Год подстройки: 1973Материал стен: крупнопанельныеЦентрализованное водоснабжение.Централизованная канализация.Потенциальное использование: автосервис, автомойка, торговый объект, склад, бытовое обслуживание населения.Земельный участок 197 кв.м. (16:52:020403:101) в аренде до 2054г., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.Подъездные пути имеются.В собственности, все документы готовы.	под автомойку	Республика Татарстан, Набережные Челны	2537025	168	15101	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_167_6_kv_m_respublika_tatarstan_na_berejnye_chelny_poselok_ges_1_0-y_kompleks_68_09508313/
5	Республика Татарстан, город Набережные Челны, пос. ГЭС, 10 комплексЦентральный тепловой пункт 5, площадью 134,2 кв.м. (кадастровый 16:52:020403:196).Год подстройки: 1972Материал стен: кирпич.Централизованное водоснабжение.Централизованная канализация.Потенциальное использование: автосервис, автомойка, торговый объект, склад, бытовое обслуживание населения.Земельный участок 156 кв.м. (16:52:020403:99) в аренде до 2054г., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.Подъездные пути имеются.В собственности, все документы готовы.	под автомойку	Республика Татарстан, Набережные Челны	5226723	134	39005	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_134_2_kv_m_respublika_tatarstan_na_berejnye_chelny_poselok_ges_1_0-y_kompleks_68_09508233/
6	В городской черте продается оснащенное производственное помещение площадью 438 кв. м. и прилегающая территория площадью 80 кв. м.Согласно кадастровой оценки 5 мл. рублей	производство	Республика Татарстан, Набережные Челны	5000000	438	11416	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_438_kv_m_respublika_tatarstan_naberejnye_chelny_prospekt_raisa_belyaeva_16_68_08949649/
7	Продается производственный цех с бытовыми помещениями площадью 625 кв.м, Количество этажей - 2. Пристроен открытый цех оборудованный тельфером. Удобный подъездной путь.	производство	Республика Татарстан, Альметьевск	10000000	625	16000	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_625_kv_m_almetevsk_respublika_tatarstan_bazovaya_ulica_6810411_803/

Средняя стоимость коммерческой недвижимости, схожей с объектом оценки, по Республике Татарстан, варьируется от 11 419 до 58 186 руб. за кв.м. Стоимость зависит от размера помещения, размера земельного участка, конструктивных элементов и местоположения объекта.

Ценообразующие факторы.

К факторам оказывающим влияние на стоимость недвижимости относятся целевое назначения помещения и его разрешенное использование, местоположение, подведенные коммуникации или перспектива их наличия, транспортная доступность, состояние прилегающей территории.

Для получения наиболее вероятной рыночной стоимости необходимо применять меньшее количество корректировок по объектам-аналогам. То есть надо отбирать те аналоги, которые более схожи по ценообразующим факторам с объектом оценки. На рынке достаточное количество объектов-аналогов, схожих по следующим факторам с объектом оценки: качество прав (собственность), условия финансирования (единовременный платеж), условия рынка (предложение на открытом рынке). Трудность возникает при подборе аналогов по местоположению и физическим характеристикам, так как каждый объект уникален по своим физическим характеристикам и местоположению.

Местоположение. Относится к важнейшим факторам. Как правило, чем ближе помещение к центру крупного населенного пункта, тем стоимость его дороже. Это объясняется тем, что потенциальный покупатель или инвестор более заинтересован приобрести помещение ближе к центру в личных целях, в целях перепродажи или сдачи в аренду.

Физические характеристики. При прочих равных условиях помещения с хорошим ремонтом и развитыми коммуникациями предлагаются в аренду по более высоким ценам.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества, прежде всего, необходимо определить возможные пути его использования и выбрать наиболее эффективные из них.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту - НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Однако следует отметить, что анализ НЭИ не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Исполнителя в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Исполнитель.

Понятие АНЭИ, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Таким образом, вариант наиболее эффективного использования должен отвечать четырем критериям:

юридической допустимости;
физической осуществимости;
финансовой обеспеченности;
максимальной продуктивности.

Физически возможные варианты использования.

На дату оценки АЗС и автомойка находятся в рабочем состоянии. Варианты использования объекта: под АЗС и автомойку, часть помещений сдается в аренду под магазин автошин.

Законодательно разрешенное использование

На дату оценки функционирование объекта не нарушало никакие имеющиеся законодательные ограничения. Вариант реконструкции объекта не рассматривается.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность, из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся объектов оценки.

В нашем случае объектом оценки является автозаправочная станция и автомойка. Снос или реконструкция здания, расположенного на земельном участке, не предполагается. Поэтому анализ НЭИ проводится только для данного объекта с учетом исторических особенностей здания и ближайшего окружения.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например здания операторской, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта¹.

Объектом оценки является автозаправочная станция и автомойка по адресу: Республика Татарстан, г. Зеленодольск, ул. Королева, 22а.

¹Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

Выводы АНЭИ: Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности коммерческого использования, мы пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является эксплуатация его в качестве АЗС и автомойки, часть помещений под магазин автошин. Данный факт выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Фактическое использование объектов оценки может отличаться от рекомендуемого.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ.

Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки

В соответствии с п. 24 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подходы к оценке описаны в федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» июля 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования 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.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов);

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения; по каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения; выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком; оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам; оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» мая 2015 г. №297 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
 - б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - д) составление отчета об оценке.
- Характеристика подходов к оценке недвижимости

Затратный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Применительно к Объекту оценки алгоритм применения затратного подхода к оценке включает следующие основные этапы:

- определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение затрат на воспроизводство (затрат на замещение) улучшений;
- оценка величины накопленного износа как функции от величины физического износа, функционального и внешнего устареваний;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки по следующей формуле (общий вид):

$$C = f(\text{Затраты}) = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{3У},$$

- где: C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- C_H - затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;
- I_H - величина накопленного износа, %;
- $C_{3У}$ - рыночная стоимость прав на земельный участок, ден.ед.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где: C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{A_i}^{CKOP}$ - скорректированная цена i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - вес i -го аналога, доли ед.;

C_{A_i} - цена предложения (сделки) i -го объекта-аналога, ден. ед.;

k_1, \dots, k_i - относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед. (%);

k^1, \dots, k^m - абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

).

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 13 ФСО №1).

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

где: S - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

денежный поток в период времени j , ден. ед.;

ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

период времени с даты оценки до даты возникновения j -го денежного потока, период времени;

стоимость перепродажи объекта оценки в конце прогнозного периода (реверсия), ден. ед.;

коэффициент капитализации, доли ед.

13.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Стоимость земельного участка в рамках настоящего отчета определялась методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Данный метод применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на свободном рынке. Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Используя рыночную информацию о ценах, уплаченных за сопоставимые объекты, отражается рыночная стоимость оцениваемых объектов или их группы.

Теоретической основой подхода является следующее положение: стоимость объектов оценки определяется путем внесения в цены сопоставимых объектов поправок по элементам и единицам сравнения. Причем, если сопоставимый объект имеет лучшие показатели, чем объект оценки, то поправка будет иметь отрицательный знак и наоборот.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых.

Выбор района с развитым рынком

Рынок недвижимости Республики Татарстан умеренно развивается по всем сегментам – жилая, коммерческая. Рынок земли развивается в достаточной степени, на рынке присутствуют предложения на продажу земельных участков. В дальнейших расчетах возможно использование информации по Республике Татарстан, где имеются предложения по продаже земельных участков для строительства объектов придорожного сервиса.

Выбор объектов аналогов.

При применении метода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти выставленные на дату оценки предложения по продаже земельных участков. В результате исследования были выявлены объекты, потенциально являющиеся аналогами для оцениваемого. Однако, их количество невелико. Для целей настоящей оценки было принято решение в пользу качества оценки и, в связи с ограниченностью выборки, Исполнителем было принято решение использовать небольшое количество аналогов, но максимально соответствующих оцениваемым объектам.

Описание объектов-аналогов для земельного участка представлено в следующей таблице:

Таблица 13.1 *Описание подобранных объектов-аналогов по элементам сравнения для расчета стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода*

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Октябрь 2018	Сентябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Разрешенное использование	-	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение
Номера видов разрешенного использования	5	5	5	5
Местоположение	Республика Татарстан, Зеленодольский район, г. Зеленодольск, ул. Королева	Республика Татарстан, Зеленодольский район, г. Зеленодольск, ул. Столичная	Республика Татарстан, г. Бугульма, ул. Никитина	Республика Татарстан, г. Альметьевск, ул. Нарифа Ахунова д.1 "Б"
Расположение	расположен на первой линии от дороги второстепенного значения	расположен в непосредственной близости от магистрали	расположен на первой линии от дороги второстепенного значения	расположен на первой линии от дороги второстепенного значения
Наличие коммуникаций	имеются	имеются	На границе участка	На границе участка
Площадь, кв. м	1 522,0	750	500	1 674
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Форма участка (отношение ширины к длине)	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Цена предложения за объект, руб.	-	4 500 000	2 000 000	9 000 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	-	6 000	4 000	5 376
Контакты	-			
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/zelenodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot_promnaznacheniya_1082989064	https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_promnaznacheniya_929435905	https://kazned.ru/note/atarstan_nurlatskiy-raion_prodzaha_uchastki_42s_299515

Источник: анализ Исполнителя

Все выбранные объекты аналоги имеют возможное назначение под объекты придорожного сервиса. Таким образом, разрешенное использование земельных участков, идентичное и выбранные объекты могут быть приняты к расчету в качестве аналогов, без расчета поправки на вид разрешенного использования.

Для учета других факторов, влияющих на стоимость рассматриваемых участков, таких как: инфраструктура рядом с объектами, возможность подключения коммуникаций, площадь и др., вводятся поправочные коэффициенты.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю. В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

При определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность внесения корректировок:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;

- Условия продажи;
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Местоположение;
- Физические характеристики;
- Экономические характеристики;
- Вид использования и (или) зонирование и т.д.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки, как в %, так и в денежных суммах.

Пояснение. Информация, не указанная в объявлении, но необходимая для расчетов, была выяснена Оценщиком по телефону, указанному в объявлениях.

Описание вносимых поправок

Условия продажи. Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

Корректировка на результаты возможного торга. На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание. Рынок земельных участков имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры, иногда приводят к положительному результату для покупателя.

Пояснение. «Исследования, проведенные Лейфером Л.А. не являются экспертным мнением, это официально опубликованный источник информации. Данные исследования являются общепринятыми в оценочном сообществе по всей России. Корректировками, опубликованными в данных справочниках, пользуются и при оценке государственного имущества, и при оценке залога для банков.

Значение корректировки на торг принято на уровне среднего значения расширенного интервала для активных рынков в размере -12%, согласно таблице, приведенной ниже:

Таблица 13.2 Скидки на торг, активный рынок

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Земельные участки под придорожный сервис	-12%	-11,1%	-12,8%	-7,7%	-16,2%

Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., "Справочник оценщика недвижимости", Нижний Новгород, 2017, стр. 297, табл.194

Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования. Согласно проведенному анализу, объект оценки и выбранные имеют идентичную категорию и вид разрешенного использования. Таким образом, для целей настоящей оценки Исполнитель принял решение не рассчитывать поправку на разрешенное использование.

Корректировка на передаваемые имущественные права ограничения (обременения) этих прав

В зависимости от вида права собственности на земельные участки, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды», «право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большей стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды».

Поправка на юридические права на земельный участок не применялась, поскольку на данном этапе расчетов необходимо определить рыночную стоимость земельного участка на праве собственности.

Дата предложения

Данные о предложениях на продажу объектов аналогов взяты на момент оценки. Корректировка на дату предложения не производилась.

Условия финансовых расчетов

У Оценщика нет информации о вариантах финансовых расчетов. Предполагается, что все предложения по сделкам будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи и не обременены чем-либо. Корректировка по данному элементу не применялась.

Корректировка на наличие коммуникации.

Для целей настоящей оценки определялась стоимость земельного участка как незастроенного, без учета улучшений и коммуникаций.

Корректировка на местоположение

Поправка на месторасположение учитывает престижность района расположения объекта недвижимости, а так же ближайшее окружение и другие особенности. Оцениваемый объект находится в г. Зеленодольск, в то время как другие объекты расположены в других городах Республики Татарстан, Оценщик посчитал необходимым применить корректировку на износ ко всем объектам аналогам.

Корректировка рассчитывалась сравнением средней кадастровой стоимости участков в районах Республики Татарстан.

Таблица 13.3 *Корректировка на местоположение*

Местоположение участка	Средняя кадастровая стоимость, руб.	Корректировка, %
Республика Татарстан, Зеленодольский район, г. Зеленодольск, ул. Королева	2256,48	
Республика Татарстан, Зеленодольский район, г. Зеленодольск, ул. Столичная	2256,48	0,00%
Республика Татарстан, г. Бугульма, ул. Никитина	2718,69	-17,00%
Республика Татарстан, г. Альметьевск, ул. Нарифа Ахунова д.1 "Б"	3203,27	-29,56%

Источник: расчеты, анализ Исполнителя

Корректировка на расположение и выход на магистраль

Объект аналог, №1 расположен в непосредственной близости от главной магистрали города, объект оценки расположен на первой линии от дороги второстепенного значения, поэтому Оценщик решил применить корректировку на близость к магистрали.

Значение корректировки для Аналога №1 принято на уровне среднего значения в размере -26%, согласно таблице, приведенной ниже:

Таблица 13.4 *Поправка на расположение (транспортную доступность)*

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены ЗУ под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог.	1,35	1,30	1,39		

Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., "Справочник оценщика недвижимости", Нижний Новгород, 2017, стр. 135, табл.70

$$1/1,35-1 = -26\%$$

Корректировка на общую площадь земельного участка.

Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Не является исключением из этого правила и рынок земельных участков: с увеличением площади участка стоимость одного кв.м. при прочих равных условиях снижается.

В данном случае корректировка не применялась.

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости. Исполнитель рассчитал:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);

- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости, руб.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость земельного участка составляет:

5 089 568 рублей

Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице:

Таблица 13.5 Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Цена предложения за объект, руб.	-	4 500 000	2 000 000	9 000 000
2	Корректировка на результаты возможного торга (%)	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
	Цена после корректировки, руб.	-	3 960 000	1 760 000	7 920 000
3	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель	-	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.	-	3 960 000	1 760 000	7 920 000
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	5 280	3 520	4 731
4	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка на передаваемые имущественные права (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	5 280	3 520	4 731
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	5 280	3 520	4 731
6	Дата предложения	Октябрь 2018	Сентябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
	Корректировка на время продажи/предложения (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	5 280	3 520	4 731
7	Разрешенное использование	Для объектов общественно-делового значения, под строительство АЗС (для заправки легкового автотранспорта с 3-Х трк) и автомойка на 2 поста.	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Номера видов разрешенного использования	9	5	5	5
	Корректировка на разрешенное использование (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	5 280	3 520	4 731
8	Наличие коммуникаций		имеются	На границе участка	На границе участка
	Корректировка на коммуникации (%)	-	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	5 280	3 520	4 731
9	Местоположение	Республика Татарстан, Зеленодольский район, г. Зеленодольск, ул. Королева	Республика Татарстан, Зеленодольский район, г. Зеленодольск, ул. Столичная	Республика Татарстан, г. Бугульма, ул. Никитина	Республика Татарстан, г. Альметьевск, ул. Нарифа Ахунова д.1 "Б"
	Корректировка на местоположение (%)	-	0,0%	-17,0%	-29,6%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	5 280	2 922	3 333
10	Расположение	расположен на первой линии от дороги второстепенного значения	расположен в непосредственной близости от магистрали	расположен на первой линии от дороги второстепенного значения	расположен на первой линии от дороги второстепенного значения
	Корректировка на расположение (%)		-26%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		3 907	2 922	3 333
11	Площадь, кв. м	1 522,0	750,0	500,0	1 674,0
	Корректировка на общую площадь (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	3 907	2 922	3 333
12	Наличие ж/д ветки на участке	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие ж/д ветки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	3 907	2 922	3 333

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
13	Форма участка (отношение ширины к длине)	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
	Корректировка на форму участка (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	3 907	2 922	3 333
14	Показатель совокупной корректировки		38%	29%	42%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	8,49	2,63	3,45	2,41
	Удельный вес объекта аналога	1,00	0,31	0,41	0,28
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		10 282,11	10 073,92	8 019,80
	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м		3 344		
Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.					3 344
Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м					1 522,0
Стоимость права собственности на земельный участок, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.					5 089 568

Источник: расчет Исполнителя

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ОБОРУДОВАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

Применение метода расчета стоимости по укрупненным показателям стоимости строительства зданий и сооружений

Руководствуясь положением ФСО №1, о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель исходя из объема информации о технических характеристиках зданий, предоставленных Заказчиком, определил следующий метод расчета затрат на замещение в рамках затратного подхода: метод расчета стоимости по укрупненным показателям стоимости строительства

Применение метода расчета по укрупненным показателям стоимости строительства

Для расчета стоимости СМР здания в качестве информационной базы использовались:

- Сборник укрупненных показателей стоимости строительства Справочник Ко-Инвест "Магистральные сети" на 01.01.2016г. (далее в отчете МС2016). Показатели стоимости в сборнике указаны в ценах на «01» января 2016г.
- Сборник укрупненных показателей стоимости строительства Справочник Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" на 01.01.2016г. (далее в отчете СГИ 2016). Показатели стоимости в сборнике указаны в ценах на «01» января 2016г.

Расчеты стоимости в рамках данного метода производились с использованием табличного редактора (Microsoft® Excel 2010).

Как уже было указано, структура затрат на замещение включает в себя четыре основных элемента:

$$З = Ип + Ик + Иф + Пп,$$

где:

- З – затраты на замещение объекта;
- Ип – прямые издержки на строительство;
- Ик – косвенные издержки на строительство;
- Иф – издержки на финансирование капиталовложений;
- Пп – прибыль предпринимателя.

Прямые издержки (Ип) – это расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте и включающие:

- стоимость строительных материалов, изделий и инженерного оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий, сооружений, инженерных сетей и коммунальных услуг в период строительства;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- стоимость мероприятий по контролю за ходом строительства и вводом его в эксплуатацию.

Косвенные издержки (Ик) – это расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К косвенным издержкам относятся:

- стоимость проектных и изыскательских работ;
- затраты на подготовку территории строительства;
- дополнительная заработная плата и пособия рабочим;
- налоги и обязательные платежи;

- административные затраты застройщика;
- проценты по кредитам;
- страховые платежи и т.п.

В косвенные расходы входят также согласование исходно-разрешительной документации и получение технических условий на строительство зданий и включают как официальные, так и прочие платежи.

Издержки на финансирование капиталовложений (прибыль предпринимателя)

Исходя из принципов, которых должен придерживаться Оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в отчете рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятий «прибыль предпринимателя» (Пп) и «издержки на финансирование» (Иф).

Прибыль предпринимателя (Пп) является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости, поэтому она становится объектом конкуренции между предпринимателями.

Наличие прибыли предпринимателя при строительстве и ее величина зависят как от многих факторов внешнего влияния, так и от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель.

Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

Процесс создания объектов недвижимости растянут во времени, поэтому для Оценщика целесообразно правильно определить время создания объекта, потребности предпринимателя в кредитах и стоимость отдельных элементов объекта.

Прибыль предпринимателя должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство, так как помимо этого, предприниматель должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта.

Таблица 13.6 Анализ основных терминов, имеющих отношение к понятию «прибыль предпринимателя»

№п/п	Содержание определения	Источник
1	Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.	Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151
2	Предпринимательская прибыль (tradingprofit) – расчетная величина предпринимательского стимула (дохода, вознаграждения) или прибыли (убытка) девелопера.	Глоссарий терминов МСО 2005, Международные стандарты оценки, Седьмое издание, 2005, Москва, РОО, 2005
3	Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.	http://proocenka.ru/p_disk_2.htm
4	Прибыль застройщика (доход девелопера) – в нормальных условиях при завершении строительства доход (или убыток) девелопера определяется как разница между суммой всех затрат по проекту и рыночной стоимостью законченного объекта.	http://proocenka.ru/p_disk_2.htm
5	Прибыль застройщика (инвестора) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.	Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002
6	Прибыль подрядчика (сметная прибыль) – прибыль подрядных организаций, идущая в основном на развитие производственной базы и социальной сферы подрядчика	Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве» СПб.: Питер, 2001
7	Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств	http://www.cpcpa.ru/Publications/ , МОНИТОРИНГ №1 прибыли

№п/п	Содержание определения	Источник
	производства, платательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.	предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ, статья к.т.н. Яскевича Е.Е.
8	Предприниматель – лицо, не выполняющее функции проектировщика, генподрядчика - строителя, поставщика материалов, риэлтора и осуществляющего строительство за свои собственные деньги (идеальная и редкая ситуация)	http://www.crcpa.ru/Publications/ , МОНИТОРИНГ №1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ, статья к.т.н. Яскевича Е.Е.
9	Девелопмент (инвестиционный девелопмент) – метод организации инвестиционного процесса, подразумевающий: организацию финансирования и осуществления проекта по развитию недвижимости так называемым девелопером (в том числе на основе собственных средств) в заданные сроки и в пределах соответствующих бюджетных ограничений с целью извлечения коммерческой выгоды.	Д.В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.15
10	В сознании многих девелопер и строитель – это одно и то же. Это смешений понятий возникло из-за того, что девелоперами часто становились организации, выросшие из советских строительных трестов (особенно характерно для рынка жилой недвижимости). Здесь необходимо провести четкую границу между этими двумя участниками рынка: строительный подрядчик отвечает только за сроки и качество строительно-монтажных работ, тогда как девелопер отвечает за то, чтобы на рынке появился новый объект недвижимости – продукт, готовый к реализации.	Н.Ф. Вечер, А.А. Ольховский «Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта», С-Пб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2005, стр. 85
11	Девелопер – предприниматель, получающий прибыль от создания объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; покупателя прав на земельный участок под застройку; организатора проектирования объекта, нанимателя заказчика, генподрядчика, брокеров для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью. финансирует сам или привлекает необходимые инвестиции. Соответственно, понятие девелопер (developer) можно более широко трактовать как юридическое или физическое лицо, обеспечивающее продвижение (реализацию) проекта.	Д.В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14
12	Инвестор – основной субъект инвестиционной деятельности, осуществляющий вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающий их целевое использование.	В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14
13	Заказчик – физическое или юридическое лицо, а также иные физические и юридические лица, уполномоченные инвестором осуществлять реализацию инвестиционного проекта, не вмешиваясь в предпринимательскую и иную деятельность других участников инвестиционного процесса, если иное не предусмотрено договором (контрактом) между ними.	В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14
14	Заказчик (застройщик) – организация, предприятие или учреждение, которым выделяются (инвестором на договорной основе) средства для осуществления капитального строительства или которые располагают для этих целей собственными средствами. Заказчик–застройщик является юридическим лицом, должен иметь лицензию на выполнение функции заказчика и заключает в пределах установленных прав договор на производство проектно-изыскательских работ с подрядной организацией (подрядчиком). Функции заказчика, застройщика и инвестора могут совмещаться в одном лице или передаваться другим юридическим и физическим лицам.	Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве» СПб.: Питер, 2001, стр.12
15	Подрядчик (генеральный подрядчик, субподрядчик) — юридическое лицо, несущее ответственность за выполнение работ в соответствии с контрактом.	В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14

Источник: анализ Исполнителя

Издержки на финансирование (Иф), в частности, строительства объектов недвижимости промышленного предприятия, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом

финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

Из вышеуказанного можно сделать следующие далее выводы:

- прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимости, то есть когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке;
- девелоперская деятельность на сегодняшний день в РФ характерна для таких сегментов коммерческой недвижимости, как торговая, офисная, логистическая (премиум сегмент);
- девелоперская деятельность в отношении объектов промышленного назначения в РФ практически отсутствует (иными словами, нет девелоперов, строящих заводы для последующей продажи или сдачи в аренду);
- строительство объектов недвижимости промышленного предприятия осуществляется собственником предприятия с привлечением как собственных, так и заемных средств;
- издержки на финансирование отражают плату за использование заемных денежных средств;
- в процессе расчетов Оценщик должен четко определить, к какому сегменту недвижимости относится оцениваемый объект, исходя из чего, использовать в расчетах либо прибыль предпринимателя, либо издержки на финансирование строительства недвижимости.

В рамках данного Отчета Исполнитель использовал величину прибыли предпринимателя (Пп).

Прибыль предпринимателя составляет 17,6 % для объектов придорожного сервиса, согласно «Справочника оценщика недвижимости», авторы: Л. А. Лейфер., Шегурова Д. А., г. Нижний Новгород, 2018г., табл. 44.

Алгоритм расчета затрат на замещение по Справочникам КО-Инвест

Анализ полученных данных с техническими параметрами здания

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами здания, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного источника (справочника цен).

Для здания Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- тип здания;
- высота здания;
- строительный объем, куб. м;
- общая площадь здания, кв. м;
- этажность здания;
- объем подвала, куб. м;
- фундамент (преобладающий материал);
- стены (преобладающий материал);
- перекрытия (преобладающий материал);
- наличие каркаса.

Подбор наиболее близких объектов-аналогов по соответствующему справочнику

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

- производился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и

функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетной таблице результаты данного подбора отражаются в столбце «Стоимость единицы измерения на дату справочника (источника), руб., без НДС, для Московской области».

В расчетной таблице в столбце «Ссылка на объект или таблицу в источнике информации» отражается сокращенное название (код) справочника (источника). Таким образом, в расчетных таблицах в соответствующих столбцах отражены показатели стоимости единицы сравнения (площадь, объем) и количество единиц сравнения.

Внесение корректировок (поправок), указанных в соответствующем Справочнике «Ко-Инвест»

В расчетной таблице к стоимости сравнительной единицы вносились корректировки (поправки), учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Ниже рассмотрены применявшиеся корректировки к величине удельной стоимости, применяемые в процессе расчета стоимости сравнительной единицы зданий и сооружений:

Корректировки (поправки), вносимые к стоимости сравнительной единицы

1. **Поправка на наличие (отсутствие) отдельных конструктивных элементов, руб. (K0)**

Корректирующая поправка на наличие (отсутствие) отдельных конструктивных элементов (K0) определяется как сумма удельных весов отсутствующих конструктивных элементов и видов благоустройств оцениваемого здания по сравнению с соответствующим зданием, указанным в сборнике Ко-Инвест. При отсутствии одного или нескольких видов благоустройства удельный показатель стоимости здания уменьшается в соответствии с указанными в сборниках размерами.

К данной поправке относится также поправка на отсутствие наружной стены. Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и может определяться по формуле:

$$C_{ст} = - a \times C_{ст_аналог},$$

где:

a — доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;
 $C_{ст_аналог}$ — справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой» таблиц стоимостных показателей справочника Ко-Инвест».

2. **Корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях (K1)**

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием (сооружением) и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблице 2.4 соответствующего сборника КО-Инвест.

Таблица 13.7 *Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме оцениваемого объекта и аналога*

На разницу в объеме ($V_0/V_{спр}$)	Коэффициент (K4)
<0,1	1,22
0,29-0,10	1,22
0,49-0,30	1,2
0,70-0,50	1,16
0,71-1,30	1

На разницу в объеме ($V_0/V_{спр}$)	Коэффициент (К4)
1,31-2,00	0,87
>2,00	0,87

Источник: С.А. Табакова В.М. Дидковский А.В. Дидковская. Складские здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®», 2014г.

3. Регионально-климатические поправки (К2)

Применяется для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составил величину 1,00 для зданий и сооружений промышленного назначения.

4. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К3)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ®, данный коэффициент для Республики Татарстан составляет величину 1,0.

5. Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К4)

Применялся для учета отличия в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий затрат на строительство в Московской области, в зависимости от класса конструктивных систем оцениваемого недвижимого имущества. Рассчитывался как отношение соответствующих различным конструктивным системам зданий и сооружений коэффициентов для Республики Татарстан, представленных в Справочнике Оценщика «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве» Вып. 104, июль 2018, стр, 148-151, Табл. 8.2.1.

Таблица 13.8 Региональные коэффициенты стоимости строительства по классам конструктивных систем зданий и сооружений

Код	Экономический район	Здания и сооружения с конструкциями преимущественно из:		
		кирпича	сборного железобетона	конструкционной стали
		с несущими конструкциями из:		
		железобет, и стали		
		Класс конструктивных систем		
		КС-1	КС-10	КС-11
55	Республика Татарстан	0,873	0,831	0,94

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве", - М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 104, июль 2018, стр, 148-151, Табл. 8.2.1

6. Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты, указанной в справочнике до даты оценки (К5)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников Оценщика. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области на дату выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

K5= И, где:

И– значение индекса цен производителей в строительстве по видам экономической деятельности (строительно-монтажные работы) на дату оценки по сравнению с датой справочника. (Источник: Федеральная служба государственной статистики РФ, www.gks.ru для отрасли «Строительство» в Московской области).

Таблица 13.9 Индексы цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) в Московской области, в % к предыдущему месяцу:

Период	2016	2017	2018
январь	0,9937	1,0974	1,0391
февраль	1,0032	1,0983	1,0355
март	0,9856	1,12	1,0339
апрель	1,0017	1,1226	1,0236
май	1,0185	1,1038	1,0446
июнь	1,0087	1,0984	1,0416
июль	1,0154	1,0825	1,0388
август	1,0169	1,0677	1,0253
сентябрь	1,0137	1,0596	1,0193
октябрь	1,0079	1,0545	
ноябрь	1,0054	1,0518	
декабрь	1,0028	1,0534	
Итого	0,9937	1,0974	
Итого к расчету		3,80 – к справочнику МС2016	

Источник: www.gks.ru

Таблица 13.10 Индексы цен производителей в строительстве (производство готовых металлических изделий) в Московской области, в % к предыдущему месяцу:

Период	2016	2017	2018
январь	1,0014	0,9774	1,083
февраль	1,0021	0,9687	1,0428
март	0,9963	0,9844	1,05
апрель	1,0019	0,9942	1,0256
май	1,0058	1,0411	0,9973
июнь	1,0107	1,0171	1,0005
июль	1,0126	1,0145	0,9941
август	1,011	1,0164	0,9997
сентябрь	1,0086	1,0318	0,9915
октябрь	1,0071	1,0211	
ноябрь	1,0068	1,0443	
декабрь	1,0011	1,0608	
Итого	1,0014	0,9774	
Итого к расчету		1,507 – к справочнику СГИ2016	

Источник: www.gks.ru

Значение индекса на строительные-монтажные работы на дату оценки составило с расценками УПСС по состоянию на 01.01.2016г- 3,80 для автомойки и АЗС; 1,507 для резервуаров.

Расчет затрат на замещение с учетом стоимости сравнительной единицы и внесения корректировок (поправок)

Таким образом, расчет затрат на замещение здания методом сравнительной единицы с использованием справочников укрупненных показателей стоимости строительства, производится по формуле:

$$ЗЗ = (Сб - К0) \times К1 \times К2 \times К3 \times К4 \times К5 \times (1+Иф) \times (1+Пп) \times Vзд(Sзд), \text{ где:}$$

ЗЗ – затраты замещения, руб.;

Сб – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

К0 - Поправка на наличие (отсутствие) отдельных конструктивных элементов, руб.

К1 - корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях;

К2 - регионально-климатические поправки;

К3 - коэффициент на различие в сейсмичности;

К4 - региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К5 - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки;

Иф - издержки на финансирование, %;

Пп – прибыль предпринимателя, %

Vзд(Sзд) - количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Рассмотренная в настоящем разделе методология определения стоимости затрат на замещение зданий методом сравнительной единицы с использованием стоимостных показателей справочников Оценщика КО-ИНВЕСТ была реализована в разработанной Исполнителем расчетной таблице, учитывающей все вышеперечисленные факторы и параметры, определяющие затраты на замещение оцениваемых объектов недвижимого имущества.

Таблица 13.11 Расчет затрат на замещение с учетом стоимости сравнительной единицы и внесения корректировок (поправок)

№	Наименование основного средства	Год постройки	Класс конструктивной системы ОО	Источник информации	Код табл. по справочнику	Класс конструктивной системы ОА	Дата источника	Сравнительная единица (кв. м, м, шт, км, куб. м)	Количество сравнительных единиц ОО	Количество сравнительных единиц ОА	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сбора для Моск. обл., руб.	Соотношение объема или площади ОО/АО	Поправка на наличие (отсутствие) отдельных конструктивных элементов, руб. (КО)		на отсутствие конструктивных элементов	на отсутствие наружной стены
													-	1		
1	Автомобиль туннельного типа на 2 поста	2013	КС-1	МС2016	гИМ4.01.009.00 01, стр. 294	КС-1	01.01.2016	куб. м	1 728	1 728	7 283,0	1,000	-	-	-	-
2	АЗС на ул. Королева	2015	КС-11	СТИ2016	гИИЗ.12.004.00 01, стр. 248	КС-11	01.01.2016	кв. м	154	154	35 284,0	1,000	-	-	-	-
3	Подземный резервуар	2015	КС-10	СТИ2016	гИИЗ.07.034.00 06, стр. 125	КС-10	01.01.2016	куб. м	72	72	16 145,0	1,000	-	-	1	-
4	Подземный резервуар	2015	КС-10	СТИ2016	гИИЗ.07.034.00 06, стр. 125	КС-10	01.01.2016	куб. м	62	62	16 145,0	1,000	-	-	1	-
5	Подземный резервуар (итог на 4 шт)	2015	КС-10	СТИ2016	гИИЗ.07.034.00 06, стр. 125	КС-10	01.01.2016	куб. м	36	36	16 145,0	1,000	-	-	1	-

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 13.12 Расчет затрат на замещение с учетом стоимости сравнительной единицы и внесения корректировок (поправок)

№	Наименование основного средства	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К1)	Регионально-климатические поправки (К2)	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К3)	Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К4)	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К5)	Прибыль предпринимателя, %	Затраты на замещение сравнительной единицы на дату оценки, руб.	Затраты на замещение на дату оценки, без учета износа, руб.
1	Автомойка туннельного типа на 2 поста	1,000	1,000	1,000	0,873	3,803	17,6%	28 435	49 136 242
2	АЗС на ул. Королева	1,000	1,000	1,000	0,940	3,803	17,6%	148 334	22 798 863
3	Подземный резервуар	1,000	1,000	1,000	0,831	1,507	17,6%	23 778	1 712 020
4	Подземный резервуар	1,000	1,000	1,000	0,831	1,507	17,6%	23 778	1 474 239
5	Подземный резервуар (итог на 4 шт)	1,000	1,000	1,000	0,831	1,507	17,6%	23 778	856 010

Источник: расчеты Исполнителя

Определение накопленного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:
 $СИ = 1 - (1 - Ифиз.) \times (1 - Ифунк.устар.) \times (1 - Иэкон.устар.)$,

где:

Ифиз. – физический износ (physical deterioration);

Ифунк.устар. – функциональное устаревание (functional obsolescence);

Иэкон.устар. – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

В рамках данного отчета физический износ определяем методом срока жизни и методом экспертной оценки.

Определение физического износа

Таблица 13.13 Срок полезной службы по подклассам (видам) основных средств

№ подкласса	Наименование	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)	По Постан СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
	Здания	КС-1	100	100	100
	Здания	КС-1А	100	100	100
	Здания	КС-2	60	59	60
	Здания	КС-3	65	83	74
	Здания	КС-4	65	83	74
	Здания	КС-5	65	83	74
	Здания	КС-6	-	59	59
	Здания	КС-6А	-	59	59
	Здания	КС-7	25	40	33
	Здания	Здания мобильные	15	15	15
	Здания	Здания сборно-разборные	20	20	20
	Сооружения	КС-8	20	20	20
	Сооружения	КС-9	60	30	45
	Сооружения	КС-10	65	50	58
	Сооружения	КС-11	20	20	20
	Сооружения	КС-12	15	15	15
	Сооружения	КС-13	10	10	10
	Сооружения	КС-14	15	15	15

Используя описанные выше исходные данные, Исполнитель произвел расчет показателей физического износа в процентах. Расчет физического износа здания методом срока жизни приведен в расчетной таблице 13.15 к Отчету, где в столбцах «Хронологический возраст, лет», «Срок полезной службы, лет», «Физический износ %» представлены соответствующие значения показателей.

Таблица 13.145 Расчет физического износа объекта оценки

ID	Наименование основного средства	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ, %
1	Автомойка	5	100	5%
2	АЗС	3	20	15%
3	Подземный резервуар	3	58	5,17%

Источник: расчеты Исполнителя

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание связано с рассогласованием эксплуатационных, функциональных и эстетических характеристик улучшений с характеристиками, предпочитаемыми типичными пользователями в современных рыночных условиях.

Аналогично физическому износу, функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое, которые различаются отношением затрат на их устранение к последующему приращению стоимости объекта.

Оба типа функционального устаревания чаще всего вызываются «элементными» недостатками трех типов:

- отсутствием элементов конструкций или инженерного оборудования, необходимых для типичного пользователя;
- несоответствие характеристик элементов конструкций современным требованиям;
- избытком величины количественной характеристики какого-либо элемента над величиной, предпочитаемой типичным пользователем.

Функциональное устаревание не определялось в связи с его отсутствием.

Определение экономического износа

Экономический износ (или внешний износ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

К внешним факторам, уменьшающим полезность, и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

В рамках данного Отчета Исполнитель выявил экономический износ автомойки в размере 50% на основании данных теоретической (по расчету любого бизнес плана) и фактической загрузки (обоснование экономического износа Оценщик привел в Приложении данного отчета).

Результат определения рыночной стоимости зданий, проводимого в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости здания в рамках затратного подхода производится по формуле:

$С_{зп} = ЗЗ (ЗВ) - СИ.$, где:

С_{зп} – стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки;

Таблица 3.156 Расчет стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода

№	Наименование	Корректирующая площадь (К1) или объем	Региональные климатические поправки (К2)	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К3)	Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К4)	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К5)	Прибыль предпринимателя, %	Затраты на замещение сравнительной единицы на дату оценки, руб.	Затраты на замещение на дату оценки, без учета износа, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ, %	Функциональные устаревания, %	Экономический устаревание, %	Накопленные и процентные износ, %	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, без учета стоимости участка, НДС, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, без учета стоимости участка, НДС, руб.	Источники: расчеты Исполнителя	
																		Итого на 4	Итого на 5
1	Автомобилька типа на 2 поста	1,000	1,000	1,000	0,873	3,803	17,6%	28 435	49 136 242	5,00	100	5,00%	0,00%	50,00%	52,50%	23 339 715	27 540 864		
2	АЗС на ул. Королева	1,000	1,000	1,000	0,940	3,803	17,6%	148 334	22 798 863	3,00	20	15,00%	0,00%	0,00%	15,00%	19 379 033	22 867 259		
3	Подземный резервуар	1,000	1,000	1,000	0,831	1,507	17,6%	23 778	1 712 020	3,00	58	5,17%	0,00%	0,00%	5,17%	1 623 467	1 915 691		
4	Подземный резервуар	1,000	1,000	1,000	0,831	1,507	17,6%	23 778	1 474 239	3,00	58	5,17%	0,00%	0,00%	5,17%	1 397 985	1 649 622		
5	Подземный резервуар (итог на 4 шт)	1,000	1,000	1,000	0,831	1,507	17,6%	23 778	856 010	3,00	58	5,17%	0,00%	0,00%	5,17%	3 246 932	3 831 380		

Таким образом, стоимость зданий, рассчитанная в рамках затратного подхода, на дату оценки составляет без учета стоимости земельного участка с учетом НДС: **53 973 437 рублей.**

Расчет рыночной стоимости движимого имущества

В рамках данной оценки необходимо рассчитать рыночную стоимость движимого имущества:

Наименование	Количество	Год выпуска
ТРК Шельф 200-3 (6 рукавов)	1	2015
ТРК Шельф 200-4 (8 рукавов)	1	2015

Допущение: в информационном письме, предоставленном Заказчиком было выявлено и другое оборудование (например трубы и т.д.), но Заказчик не предоставил данные по остальным объектам движимого имущества, в связи с этим Оценщик не рассчитывает остальное движимое имущество в рамках затратного подхода. Данное допущение работает только в рамках настоящего Отчета при указанных выше условиях

Описание метода сравнения с идентичным (ЗВ) и аналогичным (ЗЗ) объектом первичного рынка (МСИАО)

В качестве затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта на дату оценки в рамках данного метода принимается стоимость приобретения идентичного или аналогичного объекта на первичном рынке.

Формула определения затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта методом сравнения с идентичным (ЗВ) и аналогичным (ЗЗ) объектом первичного рынка:

$$ЗЗ (ЗВ) = Цан.пр. \times Кф.вр. \times Кторг. \times Кс.з.,$$

где:

ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемого объекта на дату оценки;

Цан.пр. – цена предложения (продажи) аналогичного (идентичного) объекта с первичного рынка, без НДС;

Кф.вр. – корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки;

Кторг. – корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);

Кс.з. – корректировка на сопутствующие затраты.

Алгоритм применения метода сравнения с идентичным (ЗВ) и аналогичным (ЗЗ) объектом первичного рынка

Этап 1. Идентификация и выбор оцениваемых объектов.

В процессе идентификации оцениваемых объектов необходимо определить:²

- вид объекта (универсальный, специализированный, импортный);
- полное наименование (марка, модель);
- главные технические параметры;
- техническое состояние.

К объектам, оцениваемым в рамках данного метода, как правило, относятся специализированные, а также иные объекты, вторичный рынок которых на дату оценки не развит.

Специализированное имущество (*specialised property*) – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и другими свойствами.³

В процессе реализации 1-го этапа Исполнитель провел идентификацию оцениваемого объекта.

Этап 2. Подбор аналогов.

Исходя из данных о полном наименовании и главных технических параметрах оцениваемого объекта, подбираются аналоги (идентичные или аналогичные), для которых имеются ценовые предложения на первичном рынке.

При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходства принято говорить об идентичности объектов, а при приблизительном и частичном сходстве – об аналогичности.⁴

Источниками информации для подбора аналогов могут являться:

- прайс-листы фирм, торгующих оборудованием;
- информация, размещенная на информационных интернет-порталах или в печатных изданиях;
- ответы на запросы, которые отправляются на предприятия, являющиеся изготовителями или поставщиками оборудования;
- устные консультации с представителями фирм, торгующих оборудованием или изготавливающих его.

Если стоимость аналога определена по данным нескольких источников, то в качестве затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта принимается средняя величина. Рекомендуется в случае, когда известно несколько цен на аналоги, использовать наиболее надежную и близкую к условиям оценки цену, а не приводить цену предложения аналога к стоимости оцениваемого объекта посредством внесения корректировок.

В случаях, где цены на аналоги указываются с НДС, осуществляется их приведение к ценам без НДС (цена предложения делится на коэффициент 1,18).

Оценщиком было принято решение рассчитать стоимость объекта оценки затратным подходом с учетом износа, чтобы получить рыночную стоимость для совершения сделки купли-продажи.

² Источник: по материалам учебного пособия "Основы оценки стоимости машин и оборудования": учебник, А.П.Ковалев и др., Москва, Финансы и статистика, 2007, стр. 73.

³ Источник: Глоссарий терминов МСО 2007.

⁴ Источник: Электронный учебный комплекс "Оценка бизнеса", п. 7.2. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования, http://ozenka-biznesa.narod.ru/Main/bsn_72.htm.

Таблица 13.17 Расчет среднерыночной стоимости аналогов объектов оценки

№п/п	Наименование аналога	Цена нового оборудования	Источник информации
1	ТРК Шельф 200-3 (6 рукавов)	473 600	Скрины в Приложении настоящего отчета
2	ТРК Шельф 200-4 (8 рукавов)	578 500	Скрины в Приложении настоящего отчета

Источник: Анализ и расчет Оценщика

Этап 3. Внесение корректировок к ценам предложений (продажи) объектов-аналогов.

На данном этапе проводится процедура внесения корректировок к ценам предложения (продажи) аналогов с целью приведения цены аналога к затратам на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта.

Как указано выше в формуле определения затрат на воспроизводство (замещение) методом МСИАО, в рамках применения данного метода могут использоваться следующие корректировки:

- корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки;
- корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- корректировка на сопутствующие затраты.

Последовательность внесения корректировок на итоговый результат не влияют.

Корректировки (поправки) делятся на:

- процентные и коэффициентные;
- стоимостные (денежные).

Процентные и коэффициентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на износ, время продажи.

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср.до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

Сед. ср. – стоимость оцениваемого объекта;

Сед. ср.до – стоимость оцениваемого объекта до учета поправки;

П% – величина процентной поправки.

Приведенная стоимость аналога с учетом коэффициентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср.до} \times \text{Пк},$$

где:

Сед. ср. – стоимость оцениваемого объекта;

Сед. ср.до – стоимость оцениваемого объекта до учета поправки;

Пк– величина коэффициентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическим методом. Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которой оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср.до} + \text{Пст.},$$

где:

Сед. ср. – стоимость оцениваемого объекта;

Сед. ср.до – стоимость оцениваемого объекта до учета поправки;

Пст. – величина стоимостной (денежной) поправки.

Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки

Данная корректировка учитывает изменение рыночной ценовой ситуации от даты предложения к дате оценки и по смыслу данная корректировка показывает отношение цены объекта в p -м месяце к цене того же объекта в i -м месяце. Интервал между датой, когда была зафиксирована цена аналога, и датой оценки обычно небольшой (в пределах одного года), поэтому речь идет о так называемой краткосрочной индексации.

Для определения корректировки используются данные следующих организаций:

- индексы цен производителей промышленной продукции Федеральной службы государственной статистики РФ (ФСГС);
- индексы Евростат (англ. Eurostat);
- индексы Федеральной службы статистики США (англ. Federal Interagency Council on Statistical Policy);⁵
- данные других организаций соответствующих стран-производителей оборудования.

Индекс цен – процентное отношение средневзвешенных цен одного периода к средневзвешенным ценам базового периода. При этом индекс цен базового периода равен 100%. Индекс цен производителей промышленной продукции в РФ рассчитывается на основе зарегистрированных цен на товары-представители в базовых промышленных организациях. Он используется для изучения и характеристики ценовых процессов в экономике, сравнительного анализа изменения цен на продукцию отдельных отраслей промышленности, при переоценке

⁵ Источник: www.fedstats.gov.

⁶ Источник: http://www.gks.gov.ru/free_doc/new_site/prices/prom/meta.htm; Постановление государственного комитета РФ по статистике №33 от 21.05.1999 г. "Об утверждении методологических положений по наблюдению за ценами производителей промышленной продукции и расчету индексов цен и производителей".

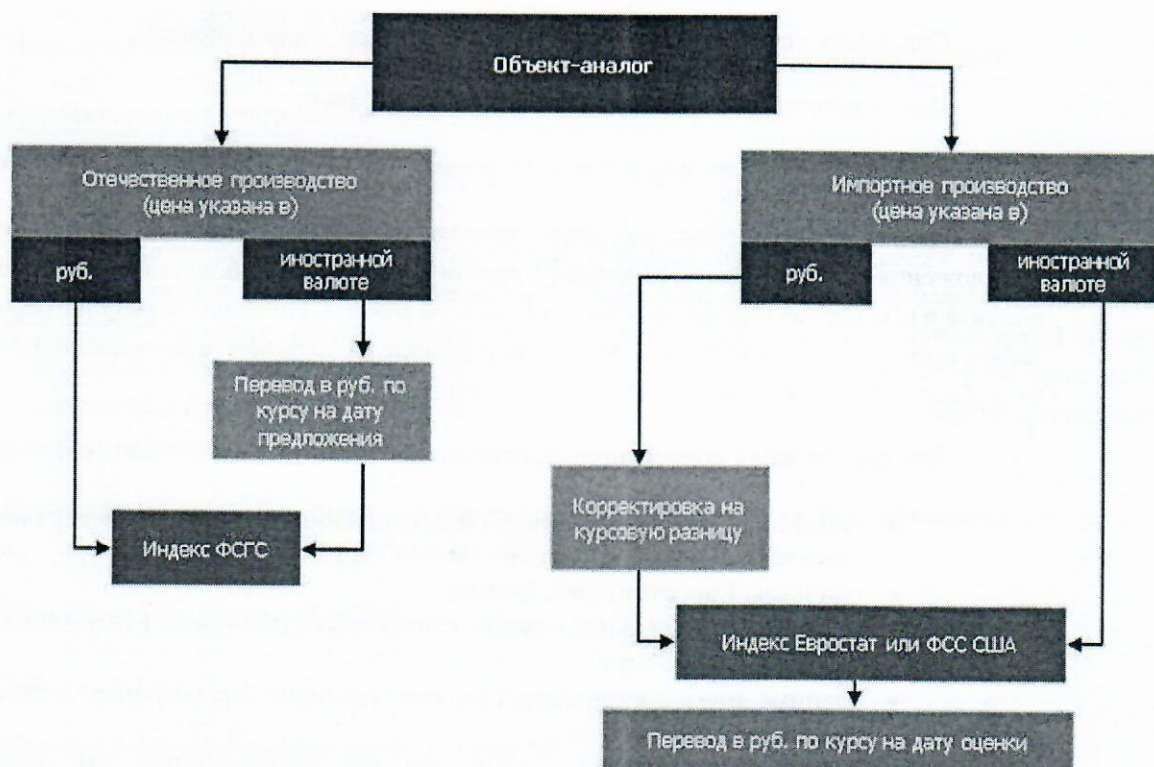
основных фондов, проведении приватизации, пересмотре ставок арендной платы, индексации задолженности между промышленными организациями. Корректирующие коэффициенты по фактору времени на основе данных ФСГС представлены в соответствующей таблице, в которой по горизонтали указаны подотрасли промышленного производства (например, производство механического оборудования, производство насосов, компрессоров и гидравлических систем, производство станков, производство промышленного холодильного и вентиляционного оборудования и др.), а по вертикали указаны возможные периоды ввода оборудования.

Евростат – статистическая служба Европейского союза, занимающаяся сбором статистической информации по странам-членам ЕС и гармонизацией статистических методов, используемых данными странами (офис Eurostat находится в Люксембурге).

Федеральная служба статистики США объединяет информацию от 70 статистических агентств по всем направлениям.

Цены предложения представляются либо в рублях, либо в иностранной валюте. При определении источника корректировки на период между датами сделок (предложений) и оценки необходимо следовать схеме представленной ниже.

Рисунок 13.1 Схема определения источника корректировки на период между датами сделок (предложений) и оценки



Источник: анализ Исполнителя

Для определения корректировки использовались данные следующих организаций:

– Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, для активов произведенных на территории России (индексы-дефляторы, разработанные в ГУП "НИИ статистики Госкомстата России" и рекомендованные ФСГС РФ для использования при определении стоимости воспроизводства ОС).

Расчетная формула для определения индекса изменения цен на оборудование по Федеральной службе государственной статистики Российской Федерации имеет следующий вид:

$$\text{Кф.вр.} = \text{КФСГС},$$

где:

Кф.вр. – корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки;

КФСГС – коэффициент, учитывающий изменение стоимости с даты ввода оцениваемой инвентарной позиции, до даты оценки с использованием индексов – дефляторов, разработанных ФСГС РФ.

Индексы изменения стоимости статистические органы определяют исходя из реально сложившихся к моменту проведения оценки условий производства ОС: договорных цен и сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь, транспортных тарифов.

Указанные индексы (коэффициенты) разрабатываются на основе систематизации данных регулярных статистических наблюдений цен на все виды основных средств (ОС) и капитальных вложений (КВ) и могут быть только среднегрупповыми. Это значит, что, допуская существование нормального распределения цен на однотипные виды ОС, среднегрупповая оценка соответствует модальной части этого распределения (центру распределения для нормального закона распределения).

Стоимость нового оборудования выставлена поставщиком в рублях, в связи с этим корректировка на курсовую разницу не применялась.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Соответствующая корректировка учитывает возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. В соответствии с аналитическими заключениями операторов рынка стандартные скидки составляют до 10% в зависимости от состояния и комплектации оборудования.

Так как скидки на новые объекты не носят типичный характер, в рамках данного Приложения величина скидки принята равной 0%.

Корректировка на сопутствующие затраты

Наиболее существенными разделами сопутствующих затрат, являются транспортные расходы (включая тару, упаковку и погрузку/разгрузку), затраты на монтаж и установку (включая устройство фундаментов и внеобъектные работы), затраты на пусконаладочные работы, прочие затраты, непосредственно связанные с приобретением и доведением оборудования до состояния, в котором оно пригодно к использованию.

Сопутствующие затраты могут определяться по устоявшимся значениям как определенный коэффициент, рассчитанный от цены оборудования, либо на основании проведения полного расчета.

По многим группам технологического оборудования для всех отраслей промышленности разработаны усредненные показатели структуры сопутствующих затрат.

Практика определения сопутствующих затрат показывает, что в большинстве случаев при оценке технологического оборудования в различных отраслях промышленности коэффициент сопутствующих затрат имеет значение, близкое к 0,2 от цены оборудования.

В особых случаях значение коэффициента составляет:

- химическое и нефтяное оборудование, оборудование для газовой промышленности – около 0,4;
- оборудование, предназначенное для транспортировки нефти и газа, подъемно-транспортное оборудование – 0,7-0,8;
- крупное электротехническое оборудование (трансформаторы мощностью более 125 тыс. кВт, электрические машины, масса которых превышает 30-35 т) – коэффициент близок к значению 1,1-1,3 от цены оборудования.⁷

Таким образом, при оценке оборудования в подавляющем большинстве случаев применяется коэффициент сопутствующих затрат как доля от цены оборудования.

Примечание. В зависимости от целей и задач проведения оценки корректировка на сопутствующие затраты может как применяться, так и нет с учетом вида определяемой стоимости – "стоимость в пользовании" или "стоимость в обмене". В данном случае корректировка не применяется.

Этап 4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов.

Выводятся итоговые величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов движимого имущества, определенные в рамках затратного подхода.

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель согласовал скорректированные цены объектов-аналогов и вывел итоговую величину затрат на воспроизводство (замещение) объектов движимого имущества.

Ниже в таблице представлен пример расчета затрат на замещение (воспроизводство) оцениваемого объекта в рамках рассматриваемого метода "МСИАО".

Расчет методом сравнения с идентичным (ЗВ) и аналогичным (ЗЗ) объектом первичного рынка (МСИАО) затрат на замещение части оцениваемого движимого имущества приведен в таблице ниже настоящего Отчета.

Определение физического износа движимого имущества

Для определения физического износа объектов движимого имущества применялся метод срока жизни.

Степень физического старения объекта характеризуется общим коэффициентом физического износа, который показывает относительную потерю стоимости по сравнению с затратами на замещение. Для определения физического износа объектов движимого имущества применим метод, когда износ определяется через отношение хронологического возраста объекта оценки к его сроку полезной службы:

$$\text{Ифиз} = \text{ХВ/СПС} \times 100\%,$$

где:

ХВ – хронологический возраст, лет;

⁷ Источник: Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. Коллектив авторов. – М: Интерреклама, 2003, стр. 290-292.

СПС – срок полезной службы, лет.

Таким образом, физический износ определялся путем деления хронологического возраст на срок полезной службы и умножением на 100%.

Хронологический возраст данного оборудования составляет 3 года, срок полезной службы 12 лет (скрин с указанием срока службы в Приложении к Отчету). Таким образом, износ составил 25%.

Анализ наличия функционального износа у оцениваемых объектов движимого имущества

В соответствии с экспертной шкалой оценок функционального устаревания, по мнению Исполнителя, необходимо учесть функциональный износ объектов движимого имущества, для которых стоимость определялась в рамках метода сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка (МСИАО).

Таблица 13.18. Экспертная оценка функционального устаревания для объектов движимого имущества

Оценка функционального состояния имущества	Характеристика функционального состояния	Коэффициент износа
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам. Вполне вписывается в современный технологический процесс. Объект используется в соответствии со своим назначением и проектными характеристиками	0%
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются объекты, превосходящие по второстепенным параметрам (коммуникации, теплоизоляция и т. д.). На имеющихся площадях возможно организовать современный технологический процесс с незначительными эксплуатационными затратами. Объект используется в соответствии со своим назначением и проектными характеристиками	5–20%
Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако, имеются объекты, превосходящие по основным параметрам (конструктивные элементы, материал стен и т. д.). На площадях возможно организовать технологический процесс, незначительно устаревший по сравнению современным. Объект используется ниже уровня своих проектных характеристик, некоторые основные параметры избыточны/недостаточны и требуют незначительного ремонта	20–50%
Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает современным объектам по основным параметрам (конструктивные элементы, материал стен и т. д.). Объект используется ниже уровня своих проектных характеристик, большая часть основных параметров избыточна/недостаточна. Для организации действующего технологического процесса требуется реконструкция	50–70%
Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, значительно уступает современным объектам по всем параметрам. Объект не используется на уровне своих проектных характеристик. На имеющихся площадях невозможно организовать действующий технологический процесс	70–90%

Источник: анализ Исполнителя

В соответствии с экспертной шкалой оценок функционального устаревания, по мнению Исполнителя, функциональный износ оцениваемого объекта движимого имущества 0%.

Помимо технологических причин функционального устаревания, присутствует еще и моральный аспект, который, как правило, выражается в снижении стоимости движимого имущества, при переходе на вторичный рынок.

Обесценение, связанное с переходом на вторичный рынок, является подвидом функционального устаревания. Прежде всего, это связано с неким психологическим восприятием покупателем объекта, который уже не является «новым». Бывший в употреблении ТО, хоть и произведен заводом-изготовителем несколько месяцев назад, будет для потенциального покупателя всегда являться «подержанным». Кроме того, для покупателя существует риск того, что он может приобрести товар со скрытыми дефектами. Продавец же осознает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке, поэтому готов снижать цену. Вышеуказанные психологические аспекты покупателя и продавца формируют поведенческую мотивацию участников рынка, которая и приводит к появлению обесценения при переходе на вторичный рынок.

По своему экономическому смыслу обесценение, возникающее при переходе на вторичный рынок, является подвидом технологического функционального устаревания, поскольку связано с уменьшением капитальных затрат на приобретение ТО.

Количественное выражение коэффициента этого вида обесценения формируется, как правило, на основе экспертного опроса участников рынка. По мнению сотрудников залоговых подразделений банков, оценщиков, представителей дилерских и комиссионных компаний, средний диапазон коэффициента перехода на вторичный рынок для машин и оборудования представлен в следующей таблице

Таблица 13.20 Группы объектов движимого имущества для расчета коэффициента изменения стоимости при переходе на вторичный рынок

Группа	Описание	Диапазон	Фактор износа	Пример групп
1	Узкопрофильное, специализированное, металлоемкое, как правило фондоемкое оборудование, изготавливается под заказ, практически не существует складской базы, по фактору спроса/предложения первичного рынка - преимущественно дефицит.	1...1,2	0%...+20%	Буровые установки, вагоны, установки химического машиностроения
2	Специализированное/неспециализированное, изготавливается как серийно, так и под заказ, как правило, существует складская база, по фактору спроса/предложения первичного рынка - спрос немного превышает или равен предложению.	0,85...1	-15%...0%	Технологические линии, транспорт, металлоемкое оборудование станочного парка, специализированные насосы, компрессоры
3	Неспециализированное нефондоемкое оборудование, изготавливается как серийно, так и под заказ, как правило, существует складская база, по фактору	0,65...0,85	-35%...-15%	Неспециализированные насосы, компрессоры, неметаллоемкое оборудование

Группа	Описание	Диапазон	Фактор износа	Пример групп
	спроса/предложения первичного рынка - предложение равно спросу или немного превышает его.			станочного парка, лабораторное оборудование, вычислительная и оргтехника, сварочное оборудование
4	Неспециализированное, нефондоемкое оборудование, изготавливается серийно, существует складская база, по фактору спроса/предложения первичного рынка - префицит.	0,5...0,65	-50%...-35%	Бытовая техника, мебель, инвентарь

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Внешний износ для оцениваемого движимого имущества, по мнению Оценщика составляет 0%.

Определение экономического износа (устаревания) движимого имущества

Экономическое устаревание (или внешний износ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

Экономическое устаревание для оцениваемого имущества отсутствует.

Определение совокупного износа движимого имущества

Совокупный износ – общее обесценение оцениваемого имущества, вызванное износом всех видов, которым подвергалось имущество к моменту оценки. Расчет совокупного износа производится по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - Ифиз.) \times (1 - Ифунк.) \times (1 - Иэкон.),$$

где:

Ифиз. – физический износ (physical deterioration), %;

Ифунк. – функциональное устаревание (functional obsolescence), %;

Иэкон. – экономическое устаревание (economic obsolescence), %.

Расчет совокупного износа по объектам движимого имущества приведен в таблице 10.7 настоящего Отчета.

Результат расчета рыночной стоимости части движимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$С_{зп} = ЗЗ (ЗВ) - СИ,$$

где:

С_{зп} – стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ оцениваемого объекта

Результаты расчета рыночной стоимости части движимого имущества в рамках затратного подхода приведены в таблицах ниже.

Таблица 13.21 Расчет восстановительной стоимости движимого имущества с учетом износа

Источник: Расчет Оценщика

№	Наименование основного средства	Год выпуска	Затраты на замещение на дату оценки, без учета износа, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, без учета стоимости участка, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, без учета стоимости участка, с НДС, руб.
1	ТРК Шельф 200-3 (6 рукавов)	2015	473 600	3,00	12	25,00%	0,00%	0,00%	25,00%	355 200	419 136
2	ТРК Шельф 200-4 (8 рукавов)	2015	578 500	3,00	12	25,00%	0,00%	0,00%	25,00%	433 875	511 973

Источник: Расчет Оценщика

Итого рыночная стоимость оцениваемого оборудования составляет:

Таблица 13.22 Рыночная стоимость оборудования

№п/п	Наименование аналога	Рыночная стоимость без НДС	Рыночная стоимость с НДС
1	ТРК Шельф 200-3 (6 рукавов)	355 200	419 136
2	ТРК Шельф 200-4 (8 рукавов)	433 875	511 973

Комментарий: Оценка остального оборудования не производилась, в связи с тем, что Заказчик не предоставил необходимых документов.

Таким образом, рыночная стоимость единого объекта, без учета стоимости земельного участка составляет:

58 735 924 рубля

Таблица 13.23 Рыночная стоимость единого объекта недвижимости

№	Наименование основного средства	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, без учета стоимости зем. участка, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, без учета стоимости зем. участка, с НДС, руб.
1	Автомойка туннельного типа на 2 поста	23 339 715	27 540 864
2	АЗС на ул. Королева	19 379 033	22 867 259
3	Подземный резервуар	1 623 467	1 915 691
4	Подземный резервуар	1 397 985	1 649 622
5	Подземный резервуар (итог на 4 шт)	3 246 932	3 831 380
6	ТРК Шельф 200-3 (6 рукавов)	355 200	419 136
7	ТРК Шельф 200-4 (8 рукавов)	433 875	511 973
	Итого:	49 776 207	58 735 924

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Методика оценки в рамках доходного подхода

Методы, используемые в рамках доходного подхода, можно разделить на две группы:

- методы, основанные на пересчете будущих ежегодных доходов от использования имущества в его текущую стоимость (методы дисконтирования доходов);
- методы, базирующиеся на капитализации средней величины дохода (методы капитализации доходов).

Оценка объектов недвижимости в рамках доходного подхода производилась по методу капитализации по расчетным моделям, предусматривающему анализ доходности объектов оценки за один наиболее репрезентативный год. Метод дисконтирования, предполагающий проведение подробного анализа и прогнозирования за ряд лет, в данном случае Исполнителем не использовался, поскольку в сегодняшних условиях крайне трудно с достаточной достоверностью спрогнозировать величину дохода от использования помещений в будущем, а также те риски, которые будут влиять на итоговую стоимость.

Применение метода капитализации по расчетным моделям

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Определение величины чистого операционного дохода

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 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 АГЗС отвечает данному критерию. Более того, оцениваемая АГЗС 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, 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:

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

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.

Расчет чистого операционного дохода

В рамках данной оценки расчет чистого операционного дохода не производился, так как данные по нему были предоставлены Заказчиком и составили:

Для автомойки- 1740 000 рублей в год.

Для АЗС- 4 560 000 рублей в год.

Данные представлены в Приложении настоящего отчета (информативное резюме)

Расчет коэффициента капитализации

Для дальнейших расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации. Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации. В рамках настоящего Отчета был использован метод кумулятивного построения. Этот метод предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации K предполагает определение ставки дохода (R_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$K = R_n + O_f$$

Ставка дисконтирования R_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка R_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается путем суммирования следующих элементов⁸:

$$R_n = BC + P + L + M,$$

где:

BC – безрисковая ставка дохода,

P – премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив,

L – премия за низкую ликвидность объекта,

M – премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка дохода (BC)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята эффективная доходность к погашению облигаций ОФЗ-46020-АД (погашение в 2036г.), которая составила 8,652%⁹.

Допущение. Премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив, премия за низкую ликвидность объекта, премия за инвестиционный менеджмент определяются экспертно. Данное допущение основано на том факте, что «...не существует формальных методов оценки премий за эти (дополнительный риск, риск неликвидности и риск инвестиционного менеджмента) риски. Их определение в настоящее время проводится экспертно»¹⁰. «Риск определяется субъективным мнением Оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования»¹¹. «При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка перечисленных рисков должна приводить к определению соответствующих премий за риски. Такое определение проводится экспертно. В условиях

8 «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. /М.: «Финансы и статистика» 1998 г.

9 Источник: <http://www.rusbonds.ru>

10 Источник: рекомендованное Министерством образования Российской Федерации в качестве учебника для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим специальностям, при оценке недвижимости, учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. М.: Интерреклама, 2003, стр. 137.

11 Источник: статья доцента, к.э.н. Синогейкиной Е.Г. «Общая характеристика процесса оценки бизнеса», стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты»¹².

По данным различных оценочных изданий, диапазон премий (надбавок) за риски может составлять от 0% до 5%¹³.

Премия за риск, соответствующий риску вложения в объект недвижимости (Р)

Премия за риск вложения в конкретную недвижимость учитывает возможные изменения стоимости объекта в будущем, обусловленные потерей потребительских свойств.

В настоящем Отчете для определения величины премии за риск вложения в объект недвижимости использовался метод взвешенной оценки рисков. В данном методе размер премии находится в диапазоне 0-5%.

Метод взвешенной оценки разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски – это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Расчет премии за риск вложения в оцениваемый объект (Р) приведен в таблице ниже.

Таблица 15.1 Расчет премии за риск вложения в объект недвижимости

Вид и наименование риска		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Социально-экономические и политические факторы											
1	Ухудшение общей экономической ситуации					1					
2	Изменение федерального или местного законодательства			1							
3	Тенденции развития экономики в регионе				1						
Предпринимательский фактор											
4	Увеличение числа конкурирующих объектов						1				
5	Социальная стабильность в регионе					1					
6	Инвестиционная привлекательность региона				1						
7	Тенденции развития отрасли			1							
8	Недостаточно эффективный менеджмент				1			1			
9	Бизнес риск						1				
Фактор условий строительства											
10	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации в регионе	1									
11	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства	1									
12	Геологические особенности строительной площадки	1									
13	Наличие трудовых ресурсов	1									
14	Квалификация трудовых ресурсов	1									

¹² Источник: Учебник для ВУЗов «Оценка бизнеса», В.Есипов, Г.Маховикова, В.Терехова, С.-Петербург: Питер, 2001, стр. 75

¹³ Источник: статья доцента, к.э.н. Синогейкиной Е.Г. «Общая характеристика процесса оценки бизнеса», стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Итого:										
Количество наблюдений	5	1	3	2	3	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	5	2	9	8	15	0	0	0	0	0
Итого:	39									
Количество факторов	14									
Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %	2,79									

Источник: расчеты Исполнителя

На дату оценки премия за риск вложений в Объект оценки (Р) составляет 2,79%.

Премия за низкую ликвидность объекта недвижимости (Л)

Под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости. Данная премия учитывает уровень ликвидности объектов недвижимости, которые относятся к низколиквидным инвестициям в силу ряда причин: плохой информированности участников рынка недвижимости, высокой капиталоемкости инвестиций. На ликвидность недвижимости оказывает влияние и длительность оформления сделки, которая требует обязательной государственной регистрации.

Расчет премии за низкую ликвидность основан на определении потери доходности инвестора в течение срока экспозиции оцениваемого объекта. Типичный срок экспозиции – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

Расчет премии за низкую ликвидность объекта (Л) может быть произведен исходя из срока экспозиции объектов¹⁴, подобных оцениваемому, и безрисковой ставки дохода (БС) по формуле:

$$Л = БС \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 8,652\% \times 9 / 12 = 6,49\%.$$

На дату оценки премия за низкую ликвидность объекта (Л) составила 6,49%.

Премия за инвестиционный менеджмент (М)

Инвестиционный менеджмент – управление инвестициями в конкретную отрасль экономики, сферу деятельности либо в развитие компании, предприятия, фирмы. Охватывает поиск источников инвестиций, установление рациональных каналов и сроков их использования, обеспечение отдачи вложений, возврат заимствований¹⁵.

Для некоторых видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других – большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент требует дополнительной компенсации, включает заполнение налоговых деклараций, выбор среди различных вариантов финансирования и принятия решения об удержании или продаже активов; инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, которое предусматривает ежедневный контроль¹⁶.

Премия за инвестиционный менеджмент (М) определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения, в данном случае премия отражает уровень сложности управления инвестициями в объект. Для определения данной премии Исполнитель изучил теоретические положения, представленные в ряде источников¹⁷, выделил факторы риска, определил диапазон премии. Результаты анализа были сведены в таблицу.

¹⁴ «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 105.

¹⁵ Финансовый словарь, М: Инфра-М, стр.124; <http://glossary.bank24.ru/glossary/page.1/char.%C8/word.2932>

¹⁶ Дж. Фридман, Н. Ордудэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, ДЕЛО Лтд, Москва, 1995, стр.73

¹⁷ Проанализированные источники по вопросу премии за инвестиционный менеджмент: Финансовый словарь, М: Инфра-М, стр.124; www.businessproekt.ru

Расчет описанной премии (М) приведен в таблице ниже.

Таблица 15.2 Расчет премии за риск инвестиционного менеджмента в отношении Объекта оценки

Вид и наименование риска		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом		1							
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии		1							
3	Наличие адекватных источников инвестиций					1				
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций					1				
5	Обеспечение отдачи вложений					1				
6	Обеспечение возврата заимствований					1				
7	Система принятия управленческих решений		1							
8	Контроль за принятыми управленческими решениями		1							
9	Система корректировки принятых управленческих решений		1							
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования			1						
Итого:										
Количество наблюдений		0	5	1	0	4	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	7,5	2	0	12	0	0	0	0
Итого:		23,5								
Количество факторов		10								
Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %		2,15%								

Источник: расчеты Исполнителя

На дату оценки премия за инвестиционный менеджмент (М) составила 2,15%.

Таким образом, ставка дохода O_n составляет округленно:

$$O_n = 8,652\% + 2,79\% + 6,49 + 2,15\% = 20,08\%.$$

Определение коэффициента капитализации

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (K) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций.

В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке%, равной норме прибыли ($i = R_e$), т.е.:

$$O_f = \frac{R_e}{(1 + R_e)^n - 1}$$

R_f – ставка дисконтирования – норма дохода по альтернативным вложениям.

n – время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах;

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций.

Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{R_f}{(1 + R_f)^n - 1}, \text{ где}$$

R_f – безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) – норма дохода по безрисковым вложениям.

n – время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах;

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, ставка дохода первоначальных инвестиций может не сохраниться и что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций).

Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ом возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n}, \text{ где:}$$

n – время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах;

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Кроме того, в практике получила распространение модель Гордона, также связывающая годовой доход с рыночной стоимостью, которая в основном применяется для оценки стоимости реверсии. По своей сути формула модели Гордона представляет собой сумму бесконечного дисконтированного потока доходов.

Модель Гордона, скорректированная на норму возврата капитала, может быть использована при определении стоимости объектов недвижимости и других изнашиваемых активов методами доходного подхода.

При этом, надо учитывать, что ставка дисконтирования, через которую определяется ставка капитализации в методе капитализации по расчетным моделям, может использоваться в методе капитализации по расчетным моделям только в скорректированном виде. Применение расчета ставки капитализации по модели Гордона в методе капитализации позволяет учесть темп роста ЧОД не только в числителе, но в знаменателе модели расчета стоимости недвижимости методом капитализации.

Модель Гордона, скорректированная с учетом особенности распределения денежного потока, а также с учетом ограниченного срока жизни объекта (норма возврата капитала по методу Инвуда), имеет следующий вид:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right)$$

где:

TV — стоимость объекта в терминальный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год терминального периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — долгосрочный темп роста;

n — оставшийся срок эксплуатации;

Исполнитель определил ставку дисконтирования на уровне 20,08%. Темп прироста денежного потока в постпрогнозный период был принят на уровне 4,50% годовых (в соответствии прогнозом инфляции на 2019г. по данным МЭР)¹⁸.

Срок оставшейся полезной жизни Исполнителем был принят равным 95 лет для автомойки, 17 лет для АЗС, в соответствии с расчетами по определению срока полезной службы объекта оценки за вычетом лет фактической эксплуатации здания до последнего года прогнозного периода:

Таким образом, ставка капитализации составит:

Таблица 15.3

№ п/п	Параметры	Автомойка туннельного типа на 2 поста	АЗС на ул. Королева
1	безрисковая ставка на денежный поток (БС)	8,65%	8,65%
2	премия за риск инвестирования в данный объект (Р)	2,79%	2,79%
3	поправка на низкую ликвидность (Л = БС / 12 х п.3.1)	6,49%	6,49%
3.1	нормальный срок экспозиции объекта, месяцев	9	9
4	премия за инвестиционный менеджмент (М)	2,15%	2,15%
5	Ставка дисконтирования	20,08%	20,08%
6	Оставшийся срок службы	95	17
7	Долгосрочные темпы роста (Инфляция средний уровень до 2030г., по прогнозу Минэкономразвития России)	4,50%	4,50%
8	Ставка капитализации (модифицированная для недвижимости модель Гордона)	13,60%	15,02%

Источник: расчеты Исполнителя

Расчет стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации по расчетным моделям

Расчет стоимости объекта по методу капитализации по расчетным моделям производится по формуле:

$$PV = \frac{C_t}{k}$$

PV – текущая стоимость объекта оценки.

C_t – денежный поток доходов за год,

K – коэффициент капитализации,

Расчет стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации по расчетным моделям представлен в следующей таблице:

¹⁸<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160506>

Таблица 15.4 Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода

Показатель	Автомойка	АЗС
Чистый операционный доход, руб./год	1 740 000	4 560 000
Коэффициент капитализации, %	13,60%	15,02%
Рыночная стоимость оцениваемых помещений, в рамках доходного подхода без НДС, руб.	12 791 406	30 363 640
Стоимость ЗУ, вычитается	5 089 568	
Рыночная стоимость оцениваемого ЕОН, в рамках доходного подхода без НДС, руб.		
Стоимость ЕОН, с учетом НДС	15 093 859	35 829 095
ИТОГО	45 833 386	

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость АЗС и автомойки, определенная в рамках доходного подхода, без учета земельного участка **45 833 386 рублей.**

15 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках данной оценки нами было проведено исследование рынка с целью нахождения сделок купли-продажи, совершенных с продажами АЗС и автомойки, аналогичных оцениваемой.

15.1. Методология

Метод сделок или метод продаж ориентирован на использование цен на акции компаний, подвергшихся слияниям или поглощениям. Этот метод применим для оценки контрольного пакета акций либо небольших фирм.

Практически возможности для использования этого метода предоставляются гораздо реже в силу относительно малой частоты сделок с контрольными пакетами и предполагают оценку стоимости предприятия с точки зрения владельца контрольного пакета.

Основным инструментом определения рыночной стоимости собственного капитала предприятия при сравнительном подходе являются ценовые мультипликаторы.

Ценовой мультипликатор отражает соотношение между рыночной ценой предприятия и каким-либо его показателем, характеризующим результаты производственной и финансовой деятельности. В качестве таких показателей можно использовать не только прибыль, но и денежный поток, дивидендные выплаты, выручку от реализации и др.

Ценовой мультипликатор рассчитывается по всем аналогичным предприятиям. Для оценки рыночной стоимости оцениваемой компании выбранная аналитиком величина ценового мультипликатора используется как множитель к ее аналогичному показателю.

Для расчета ценового мультипликатора необходимо:

-определить величину капитализации или рыночную стоимость собственного капитала компании-аналога. Для этого рыночная цена акции аналогичной компании умножается на число акций в обращении. Это даст значение числителя в формуле. Цена акции берется на последнюю дату, предшествующую дате оценки, либо она представляет собой среднюю величину между максимальной и минимальной ценами за последний месяц;

-вычислить соответствующие финансовые показатели: прибыль, выручку от реализации, стоимость чистых активов и др., или величину знаменателя. В этом качестве может выступать показатель финансовых результатов либо за последний отчетный год, либо за последние 12 мес., либо средняя величина за несколько лет, предшествующих дате оценки.

В оценочной практике используются два типа ценовых мультипликаторов: интервальные и моментные.

К интервальным можно отнести мультипликаторы:

"Цена/Прибыль";

"Цена/Денежный поток";

"Цена/Дивиденды";

"Цена/Выручка от реализации";

"Цена/Физический объем".

Моментные мультипликаторы таковы:

•"Цена/Балансовая стоимость активов";

"Цена/ Чистая стоимость активов".

Для малых компаний из сферы торговли и услуг используются в основном мультипликаторы "Цена/Выручка от реализации", "Цена/Физический объем". Мультипликатор "Цена/Выручка от реализации".

Особенность применения мультипликатора "Цена/Выручка от реализации" заключается в том, что оценщик должен обязательно учитывать структуру капитала оцениваемой компании и аналогов. Если соотношения собственных и заемных средств существенно отличаются, то оценку лучше водить на основе рыночной стоимости инвестированного капитала.

Мультипликатор "Цена/Физический объем" является разновидностью мультипликатора "Цена/Выручка от реализации". При его применён цена сопоставляется не со стоимостным, а с натуральным показателем, который может отражать физический объем производства, размер производственных площадей, количество установленного оборудования, а также любую другую единицу измерения мощности.

Формирование итоговой величины стоимости

Формирование итоговой величины стоимости состоит из трех основных этапов:

- выбора величины мультипликатора, которую целесообразно использовать для оцениваемой компании;
- согласования предварительных результатов рыночной стоимости, полученных при использовании различных видов ценовых мультипликаторов;
- внесения итоговых корректировок

Анализ предложений о продаже АЗС. Выбор мультипликатора

В рамках данной оценки нами было проведено исследование рынка с целью нахождения сделок купли-продажи, совершенных с продажами АЗС, аналогичных оцениваемой.

Аналоги выбирались на основании следующих критериев:

- отраслевая принадлежность;
- характеристика оборудования АЗС;
- наличие достаточного количества финансовой информации.

Таким образом, проведенные исследования позволили нам выделить АЗС-аналоги соответствующие этим критериям.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу, о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;

анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;

согласование скорректированных цен сопоставимых объектов-аналогов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Результатом является расчетная величина рыночной стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки объекта оценки по сравнению с сопоставимыми объектами.

Отбор аналогов и расчет среднего значения мультипликатора

В качестве источников информации при сравнительного подхода к оценке АЗС данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

При определении стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода главными

факторами для отбора аналогов являлись расположение, тип объекта, а также оснащенности (соотношению количества топливораздаточных пистолетов и объемов резервуаров для топлива).

В результате проведенного анализа были отобраны следующие предложения по продаже АЗС. Единицей сравнения выступает стоимость 1 литр среднемесячной реализации топлива, иными словами оценка производилась на основе мультипликатора "Цена/Среднемесячная реализация".

Таблица 15.1 Описание отобранных аналогов, для расчета среднего значения мультипликатора

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
1	Источник	https://www.avito.ru/ulyanovsk/gotoviy_biznes/azs_1067646899	https://www.avito.ru/moskva/gotovy_biznes/azs_na_pervoy_line_zemlya_v_sobstvennosti_936360313	https://www.avito.ru/samara/gotovy_biznes/azs_na_regionalnoy_trasse_v_sobstvennosti_1601602550	https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/gotovy_biznes/avtomobilnaya_zapravochnaya_stantsiya_azs_1115132863	https://www.avito.ru/samara/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_m-5_s_vozmozhnostyu_zaezda_1605581331	https://www.avito.ru/samara/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_moskvachelyabinsk_v_sobstvennosti_1660164626	https://www.avito.ru/moskva/gotoviy_biznes/azs_v_sobstvennosti_869762179	https://www.avito.ru/kashira/gotoviy_biznes/prodaetsya_deystvuyushchaya_azs_v_137km_ot_moskvy_1244419122	http://businessesforsale.ru/set-iz-3-h-azs-v-sobstvennosti-for-sale-2.aspx	http://businessesforsale.ru/set-iz-3-h-azs-v-sobstvennosti-for-sale-2.aspx
2	Контакты	89276347211	89258005100	89608207328	89520907343	89608207328	89608207328	89854108188	89167388889		89250773323
3	Местоположение	Инзенский район Ульяновской области, поселок Труслейка	Подмосковная магистраль, 10 км от Москвы	Самарская область, Кинель, Черкасский район	Тверская область, Вышний Волочек	Самара, м. Алабинская	Самара, м. Алабинская	Адрес: г. Москва, метро Тропарево	АЗС в 137 км. от Москвы на автомагистрали М4 ДОН (левая сторона), Кашира	Россия, Тверская область, Кимрский р-н, с.Ильинское	сеть из 3-х АЗС, расположенные на трассах Талдомского района Московской области
5	Стоимость, руб.	23000000	53000000	15800000	25000000	34900000	31580000	75000000	18000000	5265120	70000000
6	Состав им. Комплекса	Земельный участок: - Общая площадь - 5 га. Площадь, занимаемая АЗС - 1 га. -- Одноэтажное кирпичное строение общей площадью 100 кв.м - Наличие коммуникаций, водоснабжение, электричество,	В собственности земельный участок 30 соток.Площадь построек 200 м2. АЗС оснащено 4 резервуарами для хранения топлива объемом 100 000 литров, (95, 92, 80 и дт) Оборудование: 2 ТРК 6-рукавные, 2 ТРК 2-рукавный. К АЗС	АЗС располагается на трассе на региональной трассе в 2км от крупного города. Операторная 90 кв. м. и земельный участок 2400 кв. м. в собственности	Расположена на 294 км , автодороги Москва - Санкт-Петербург, Тверской области в городе Вышний Волочёк. Земля площадью 12400 кв.м.(1.24 Га), автозаправочная станция (лит Б)(10 пистолетов 4шт-ДТ, 2шт-95, 2шт-92,	АЗС на федеральной автомобильной дороге М-5 «Урал» (вдоль дороги по направлению Челябинск — Москва). Операторная 85 кв. м. в собственности и, земельный участок 1520 кв. м. в долгосрочной аренде.	АЗС на федеральной автомобильной дороге М-5 «Урал» (вдоль дороги по направлению Челябинск — Москва). Операторная 100 кв. м. и земельный участок 2500 кв. м. в собственности и.	Общая площадь операторской составляет 286 кв.м. Земельный участок 2400 кв.м. Колонки GILBARCO: - 2x6 рукавные; - 1x4 рукавные; 5 подземных резервов x 20 тонн (95 ай, 92 ай, 80 ай, ДТ). Здание АЗС	Площадь земельного участка: 3625 м2., в собственности и. Разрешенное использование: Для размещения и эксплуатации автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства; Общая площадь	В составе АЗК имеется фундамент под магазин площадью 200 кв.м. Замощение тротуарной плиткой. Площадь земельного	АЗС №1- земельный участок площадью 60 соток и строения общей площадью 370 м2. в собственности. АЗС №2- земельный участок площадью 79 соток и помещен

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
7	Количество АЭС	1	1	1	1	1	1	1	1	2	3
8	Стоимость 1 АЭС, руб.	23000000	53000000	15800000	25000000	34900000	31580000	75000000	18000000	2632560	23333333,33
9	Количество ТРК/пистолетов	2/16	4/18	2/12	4/10			3/16	3/4	4/8	
10	Количество ТРК	3	4	2	4			3	3	4	
11	Количество постов	16,00	18,00	12,00	10,00			16,00	4,00	8,00	
12	Резервуарный парк, куб. м.	330	100	100	250	150	225		125	160	
		Канализация АЭС под видеонаблюдением	подведены все необходимые коммуникации, электричество 50 кВт. Помимо Заправочной станции в комплексе функционируют:		2шт.-80) с сооружениями площадью 61 кв.м., 5 подземных резервуаров ёмкостью по 50 куб.м., помещение кафе площадью 133 кв.м., трансформаторная подстанция площадью 5,2 кв.м. всё находится в собственности			2005 года постройки: - металлокаркас и пено-блоки, обшитые панелями из алкокобонда	основного строения (операторский пункт) 220, 7 м2 (два этажа), в собственности и. Технические показатели АЭС: ёмкости: 3 штуки по 25 куб. и одна ёмкостью 50 куб. (для дизеля), Противопожарная аварийная ёмкость 7 куб. Для стока воды 4 куб. Три колонки Нард, четыре пистолета. Электронабжение трансформат ора: 70 кВт. Резервное питание- генератор: 40 кВт. Стоит ПКУ. Водоснабжен не есть.	участка – 5000 кв.м	не площадь по 60 м2 в собственности. АЭС №3-земельный участок площадью 40 соток и помещен ис площадь по 60 м2 в собственности ости

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
13	Среднемесячный объем продаж, л		509 976	0	393 000	120 000	143 400	540 210	30 000	50 000	
15	Среднемесячный объем продаж, на одной АЗС, л		509 976		393 000	120 000	143 400	540 210	30 000	50 000	
17	Среднесуточный объем продаж на 1 пост		944		1310			1125	250	208	
18	Выручка среднемесячная			1580000							12000000
19	ПРИБЫЛЬ среднемесячная	-	1 100 000	322 800		496 700	538 800	580 000			1 200 000
20	Дата предложения	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Октябрь 2018	Сентябрь 2018

Источник: Авито

Комментарий: Поскольку у Оценщика нет возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли - продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 г. Производственно-складская недвижимость, Л.А. Лейфер, стр. 271) скидка на торг для объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства находится в диапазоне от 10,7% до 12,1% для активного рынка. Среднее значение составило 11,4%.

Таблица 15.2 Расчет мультипликатора по выборке аналогов

Характеристики объектов сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Источник	https://www.avito.ru/ulyanovsk/gotoviy_biznes/azs_1067646899	https://www.avito.ru/moskva/gotoviy_biznes/azs_na_pervoy lini_i_zemlya_v_sobstvennosti_936360313	https://www.avito.ru/samara/gotoviy_biznes/azs_na_regionalnoy_trasse_v_sobstvennosti_1601602550	https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/gotoviy_biznes/avtomobilnaya_zapravochnaya_stantsiya_azs_1115132863	https://www.avito.ru/samara/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_m5_s_vozmozhchelyabinsk_v_sobstvennosti_1660164626	https://www.avito.ru/moskva/gotoviy_biznes/azs_v_sobstvennosti_869762179	https://www.avito.ru/kashira/gotoviy_biznes/prodaetsya_deystvuyushaya_azs_v_137_km_ot_moskvy_1244419122	http://businessforsale.ru/set-iz-3-h-azs-v-sobstvennosti-for-sale-2.aspx	http://businessforsale.ru/prodaetsya-azs-for-sale-26.aspx	http://businessforsale.ru/set-iz-3-h-azs-v-sobstvennosti-for-sale-2.aspx
Контакты	89276347211	89258005100	89608207328	89520907343	89608207328	89608207328	89854108188	89167388889	0	89250773323
Местоположение	Инзенский район Ульяновской области, поселок Труслейка	Подмосковная магистраль, 10 км от Москвы	Самарская область, Кинель, Черкасский район	Тверская область, Вышний Волочек	Самара, м. Алабинская	Самара, м. Алабинская	Адрес: г. Москва, метро Тропарево	АЗС в 137 км. от Москвы на автомагистрали М4 ДОН (левая сторона), Кашира	Россия, Тверская область, Кимрский р-н, с.Ильинское	сеть из 3-х АЗС, расположенные на трассе Талдомского района Московской области
Стоимость, руб.	23000000	53000000	15800000	25000000	34900000	31580000	75000000	18000000	5265120	70000000
Состав им. Комплекса	Земельный участок: - Общая площадь - 5 га. Площадь, занимаемая АЗС - 1 га. -- Одноэтажное кирпичное строение общей площадью 100 кв.м - Наличие коммуникаций, водоснабжение	В собственности земельный участок 30 соток.Площадь построек 200 м2. АЗС оснащено 4 резервуарами для хранения топлива объемом 100 000 литров, (95, 92, 80 и дт) Оборудование: 2 ТРК 6-рукавные, 2	АЗС располагается на трассе на региональной трассе в 2км от крупного города. Операторная 90 кв. м. и земельный участок 2400 кв. м. в собственности	Расположена на 294 км автодороги Москва - Санкт-Петербург, Тверской области в городе Вышний Волочёк. Земля площадью 12400 кв.м.(1.24 Га), автозаправочная станция (лит Б)(10 пистолетов 4шт-ДТ, 2шт-95, 2шт-92, 2шт-80) с сооружениями	АЗС на федеральной автомобильной дороге М-5 «Урал» (вдоль дороги по направлению Челябинск — Москва). Операторная 85 кв. м. в собственности, земельный	АЗС на федеральной автомобильной дороге М-5 «Урал» (вдоль дороги по направлению Челябинск — Москва). Операторная 100 кв. м. и земельный участок 2500 кв. м. в собственности	Общая площадь операторской составляет 286 кв.м. Земельный участок 2400 кв.м. Колонки GILBARCO: - 2x6 рукавные; - 1x4 рукавные; 5 подземных резервов x 20 тонн (95 аи,	Площадь земельного участка: 3625 м2., в собственности и. Разрешенное использование: Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного	В составе АЗК имеется фундамент под магазин площадью 200 кв.м. Замощение тротуарной плиткой. Площадь земельного участка	АЗС №1-земельный участок площадью 60 соток и строения общей площадью 370 м2. в собственности. АЗС №2-земельный участок площадью

Характеристики объектов сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
	электричество, канализация АЗС под видеонаблюдением • Оборудование: - 6 емкостей вместимостью по 50 и 60 т (5 действующих и 1 резервная) - Общее количество заправочных рукавов – 16 шт.	ТРК 2-рукавный. К АЗС подведены все необходимые коммуникации, электричество 50 кВт. Помимо Заправочной станции в комплексе функционируют: -автомойка на 2 поста, с возможностью выезда грузовых автомобилей; -шиномонтаж; -станция заправки газом; -магазин;		площадью 61 кв.м., 5 подземных резервуаров ёмкостью по 50 куб.м., помещение кафе площадью 133 кв.м., трансформаторная подстанция площадью 5,2 кв.м. всё находится в собственности	участок 1520 кв. м. в долгосрочной аренде.	и.	92 аи, 80 аи, ДТ). Здание АЗС 2005 года постройки: - металлокаркас и пеноблоки, обшитые панелями из алюкобонда Фундамент ленточный.	хозяйств; Общая площадь основного строения (операторский пункт) 220, 7 м2 (два этажа), в собственности и. Технические показатели АЗС: емкости: 3 штуки по 25 куб. и одна ёмкостью 50 куб. (для дизеля). Противопожарная аварийная емкость 7 куб. Для стока воды 4 куб. Три колонки Нара, четыре пистолета. Электроснабжение трансформатора: 70 кВт. Резервное питание-генератор: 40 кВт. Стоит ПКУ. Водоснабжение есть.	- 5000 кв.м	ю 79 соток и помещение площадью 60 м2 в собственности. АЗС №3-земельный участок площадью 40 соток и помещение площадью 60 м2 в собственности
Количество АЗС	1	1	1	1	1	1	1	1	2	3
Стоимость 1 АЗС, руб.	23000000	53000000	15800000	25000000	34900000	31580000	75000000	18000000	2632560	23333333,33
Количество ТРК/пистолетов	2/16	4/18	2/12	4/10	0	0	3/16	3/4	4/8	0

Характеристики объектов сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Количество ПК	3	4	2	4	0	0	3	3	4	0
Количество постов	16	18	12	10	0	0	16	4	8	0
Резервuarный парк, куб. м.	330	100	100	250	150	225	0	125	160	0
Среднемесячный объем продаж, л	0	509976	0	393000	120000	143400	540210	30000	50000	0
Среднемесячный объем продаж на одной АЗС, л	0	509976	0	393000	120000	143400	540210	30000	50000	0
Среднемесячный объем продаж на I пост	0	944,4	0	1310	0	0	1125,4375	250	208,33333	0
Выручка среднемесячная	0	0	1580000	0	0	0	0	0	0	12000000
ПРИБЫЛЬ среднемесячная	-	1100000	322800	0	496700	538800	580000	0	0	12000000
Скидка на торг	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%
Стоимость после корректировки, руб.	20 378 000	46 958 000	13 998 800	22 150 000	30 921 400	27 979 880	66 450 000	15 948 000	2 332 448	20 673 333
Мультипликатор цена/объем реализации (л/мес)		92,08		56,36	257,68	195,12	123,01	531,60	46,65	
Мультипликатор цена/выручка(л/мес)			8,86							1,72
Мультипликатор цена/прибыль(л/мес)		42,69		43,37		62,25	51,93	114,57		17,23

Источник: расчеты Исполнителя

Все отобранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по набору объектов недвижимости (АЗС с небольшими вспомогательными помещениями), имеющимся коммуникациям, а также по оснащенности и являются объектами новой постройки в связи с чем соответствующие корректировки не вводились.

Далее были рассчитаны мультипликаторы зависимости цены от объема реализации, выручки и указанной прибыли.

Таблица 15.3 Мультипликаторы зависимости цены от объема реализации, выручки и указанной прибыли

Местоположение	Мультипликатор цена/объем реализации (л/мес)	Мультипликатор цена/выручка(л/мес)	Мультипликатор цена/прибыль(л/мес)
Инзенский район Ульяновской области, поселок Труслейка			
Подмосковная магистраль, 10 км от Москвы	92,08		42,69
Самарская область, Кинель, Черкасский район		8,86	43,37
Тверская область, Вышний Волочек	56,36		
Самара, м. Алабинская	257,68		62,25
Самара, м. Алабинская	195,12		51,93
Адрес: г. Москва, метро Тропарево	123,01		114,57
АЗС в 137 км. от Москвы на автомагистрали М4 ДОН (левая сторона), Кашира	531,60		
Россия, Тверская область, Кимрский р-н, с.Ильинское	46,65		
сеть из 3-х АЗС, расположенные на трассах Талдомского района Московской области		1,72	17,23
Среднее значение	186,07	5,29	55,34

Источник: расчеты Исполнителя

Для целей настоящей оценки в качестве значений, принимаемых к расчету, были выбраны средние значения мультипликаторов.

Итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Итоговый расчет рыночной стоимости АЗС приведен в таблице ниже.

Таблица 15.4 Расчет диапазона стоимости оцениваемой АЗС методом сделок в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Цена/объем реализации	Цена/выручка	цена/прибыль
Мультипликатор	186,07	5,29	55,34
Финансовый/объемный показатель	255 226,6	6 790 000,0	706 383,3
Стоимость объекта оценки, руб.	47 490 114	35 928 531	39 090 817

Источник: расчеты Исполнителя

Заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Применение метода сделок ограничено ввиду следующих причин:

Каждая сделка характеризуется специфичной стратегией продавца и покупателя, и информация об условиях и параметрах сделки обычно не раскрывается, поэтому прямое сравнение сделок для вычисления соответствующих мультипликаторов является в своей основе субъективным.

Финансовые показатели приобретаемых компаний не раскрываются в публичных источниках в полной мере, в связи с чем мультипликаторы, рассчитанные в условиях недостаточно полной информации, могут отклоняться от их фактических значений.

При этом Оценщик индикативно приводит диапазон рыночной стоимости АЗС, определенный в рамках метода сделок на основании значений мультипликаторов Цена/Объем реализации, Цена/Выручка и Цена/Прибыль.

Рыночная стоимость составляет от 35 929 тыс. руб. до 47 490 тыс. руб.

Средняя стоимость определенная в рамках метода сделок на основании значений мультипликаторов Цена/Объем реализации и Цена/Выручка и Цена/Прибыль, составила 40 836 тыс. руб.

В рамках настоящего Отчета метод сделок (метод сравнения продаж) в рамках сравнительного подхода приведен индикативно, тем не менее он подтверждает результат стоимости, полученный в рамках доходного подхода.

16 . ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Использование различных методов дает возможность достичь максимальной обоснованности выводов оценочного заключения. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения инвестора;
- качество информации, на основании которой проводится анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

Исходя из проведенного исследования, можно сделать вывод, что расхождения между подходами существенны, Существенное расхождение, в данном случае, связано с тем, что затраты на воссоздание имущественного комплекса не отражают рыночной ситуации. При этом, расхождение между доходным и сравнительным подходами несущественные. По нашему мнению, значительное расхождение результатов, полученных в рамках затратного подхода над результатами доходного и сравнительного подходов может быть вызвано закрытостью рынка и отсутствием информации о доходах на инвестиции, которые не учитывает затратный подход.

Исходя из достоинств и недостатков использованных подходов, с учетом значительного расхождения между затратным и сравнительным и доходным подходами, а также, на основании п. 29 ФСО №7, Оценщик принял решение не учитывать при итоговом согласовании результаты затратного подхода.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки рассчитывается двумя подходами : доходный и сравнительный.

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Основываясь на использованных подходах к оценке (доходном и сравнительном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объектов недвижимого имущества как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного объекта оценки.

Анализ достоинств и недостатков примененных подходов.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся, на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Таблица 17.1 Обоснование выбора использования весов.

Метод согласования по критериям	Баллы		
	ДП	СП	ЗП
Подход			
Критерий			
Достоверность информации	4	4	0
Полнота информации	4	5	0
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	4	4	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	4	5	0
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	4	4	0
Итого сумма баллов для данного подхода	20	22	0
Общая сумма баллов		42	
Удельный вес подхода	48,0%	52,0%	0,0%

Таким образом, доходному подходу присвоен удельный вес-48%, сравнительному-52%.

Таблица 17.2 Согласование результатов оценки недвижимого имущества

№ п/п	Параметры	Стоимость АЗС с автомойкой с учетом НДС
-------	-----------	--

№ п/п	Параметры	Стоимость АЗС с автомойкой с учетом НДС
1	Стоимость недвижимого имущества, полученная затратным подходом, руб.	58 735 924
1.1	Удельный вес затратного подхода	0,00%
2	Стоимость недвижимого имущества, полученная доходным подходом, руб.	45 833 386
2.1	Удельный вес доходного подхода	48,00%
3	Стоимость недвижимого имущества, полученная сравнительным подходом, руб.	40 836 487
3.1	Удельный вес сравнительного подхода	52,00%
4	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	43 235 000

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, рыночная стоимость имущественного комплекса, на «21» октября 2018 года, составляет:

Стоимость ЗУ, руб	5 089 568
Итого стоимость зданий и сооружений с НДС, руб.	43 235 000
Стоимость имущественного комплекса с учетом НДС, руб.	48 324 568
стоимость 1 кв.м. зданий и сооружений	76 917
стоимость 1 кв.м. Земельного участка	3 344

Источник: расчеты Исполнителя

48 325 000 (Сорок восемь миллионов триста двадцать пять тысяч) рублей

Оценщик:

Н.В.Вахитова

Директор ООО «Ресурс Д»



С.В.Конюхов