



**НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ**

*Общество с ограниченной ответственностью «Научно – практический центр профессиональной оценки», 119034, Москва, Малый Левшинский переулок, д.10, оф.4.
срса@mail.ru, <http://www.срса.ru>, ИНН/КПП: 7704741449 / 770401001, ОГРН 1097746804847,
присвоен 18.12.2009 г.*

ОТЧЁТ

**№ ДДД/ДДД-2
от дд.мм.2016 г.**

**об оценке рыночной стоимости
комплекса АЗС, расположенного по адресу:
г. Самара**

Москва 2016

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с договором № ДДД/ДДД об оказании услуг по оценке от дд.мм.2016 г., специалистами ООО «Оценщик» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Самара (далее – Объект оценки).

Оценка проведена по состоянию на 24 февраля 2014 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № ДДД/ДДД-2 от дд.мм.2016 г. (далее – Отчет), с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщик сделал следующий вывод.

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет, округленно

42 312 000 руб.

Сорок два миллиона триста двенадцать тысяч рублей

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:
для принятия управленческих решений.

Генеральный директор

ФИО

Оценщик

ФИО

СОДЕРЖАНИЕ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.....	2
СОДЕРЖАНИЕ	3
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....	6
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 7	
1.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки	8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
1.5. Вид определяемой стоимости	9
1.6. Основные факты и выводы.....	10
1.7. Перечень данных, использованных при проведении оценки	10
1.8. Заявление о соответствии	11
ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
2.1. Сведения о заказчике оценки	12
2.2. Сведения об оценочной организации, с которой оценщик заключили трудовой договор	12
2.3. Сведения об оценщике.....	13
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. Анализ прав на оцениваемый объект	14
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
3.3. Местоположение объекта оценки.....	15
3.4. Характеристики объекта оценки.....	17
3.5. Фотографии объекта оценки	24
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА.....	25
4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей.....	25
4.2. Прогноз социально-экономического развития РФ до 2030 года	36
4.3. Рынок недвижимости, его структура и объекты	40
4.4. Обзор рынка АЗС	41
4.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	50
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	52
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки.....	52
5.2. Выбор подходов к оценке рыночной стоимости объекта	52
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	56
6.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.....	56
6.1.1. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.....	56
6.1.2. Расчёт затрат на замещение улучшений земельного участка	68
6.1.3. Определение совокупного износа.....	77
6.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	80
6.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	87
6.3.1. Выбор модели и типа денежного потока.....	88
6.3.2. Определение длительности прогнозного периода	90
6.3.3. Прогноз выручки	90
6.3.4. Прогноз операционных затрат.....	94
6.3.5. Прогноз амортизации и капитальных вложений	99
6.3.6. Прогноз собственного оборотного капитала	100
6.3.7. Определение ставки дисконтирования	101
6.3.8. Расчет стоимости компании в постпрогнозный период.....	104
6.3.9. Расчет стоимости собственного капитала Компании методом дисконтирования денежных потоков	105
6.4. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	107
7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	109
8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	114

Таблица 1.1. Задание на оценку	6
Таблица 1.2. Основные факты и выводы.....	10
Таблица 1.3. Данные по трём подходам оценки.....	10
Таблица 1.4. Описание полученных от Заказчика документов.	10
Таблица 2.1. Сведения о Заказчике оценки	12
Таблица 2.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключили трудовой договор	12
Таблица 2.3. Сведения об Оценщике	13
Таблица 3.1. Анализ прав на Объект оценки	14
Таблица 3.2. Количественные характеристики Объекта оценки.	14
Таблица 3.3. Место нахождения и расположение	17
Таблица 3.4. Назначение и текущее использование Объекта оценки	17
Таблица 3.5. Описание земельного участка.....	18
Таблица 3.6. Общее описание АЗС.....	18
Таблица 3.7. Описание конструктивных особенностей АЗС	19
Таблица 3.8. Описание резервуаров.	20
Таблица 3.9. Описание ТРК.....	20
Таблица 3.10. Балансовая (первоначальная) и балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки.....	21
Таблица 4.1. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)	26
Таблица 4.2. Темпы прироста основных показателей экономики (сезонность исключена) * (в % к предыдущему периоду).....	27
Таблица 4.3. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2010-2030 годы (среднегодовые темпы прироста, %)	40
Таблица 4.4. Нормативные параметры типовых проектов стационарных АЗС	44
Таблица 6.1. Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок	63
Таблица 6.2. Информация по подобранным аналогам	66
Таблица 6.3. Расчет корректировок на масштаб	67
Таблица 6.4. Расчет рыночной стоимости земельного участка.....	67
Таблица 6.5. Расчет ПП.....	71
Таблица 6.6. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2010 г. в уровень цен на 24.02.2014 г.....	71
Таблица 6.7. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2014 г. в уровень цен на 24.02.2014 г.....	71
Таблица 6.8. Поправочный коэффициент на сейсмичность	71
Таблица 6.9. Расчёт затрат на замещение улучшений земельного участка	72
Таблица 6.10. Расчёт затрат на замещение улучшений земельного участка (Продолжение).....	75
Таблица 6.11. Расчёт физического износа объектов оценки.	77
Таблица 6.12. Расчёт рыночной стоимости улучшений земельного участка с учётом совокупного износа	78
Таблица 6.13. Расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.....	79
Таблица 6.14. Объекты-аналоги АЗС.....	82
Таблица 6.15. Расчёт корректировки на местоположение с учетом средних цен на бензин в 2013 г.	85
Таблица 6.16. Расчет скорректированной стоимости аналогов	86
Таблица 6.17. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу без учета магазина.	87
Таблица 6.18. Типы денежного потока.....	88
Таблица 6.19. Прогноз макроэкономических показателей	89
Таблица 6.20. Налоги и текущие налоговые ставки	89
Таблица 6.21. Данные об объемах реализации топлива, литры.....	90
Таблица 6.22. Данные о выручке от реализации топлива, руб.	91
Таблица 6.23. Данные о выручке от реализации товаров в магазине.....	91
Таблица 6.24. Прогноз прироста автомобильного парка России	92
Таблица 6.25. Прогноз объемов реализации топлива в период с 24.02.2014 по 31.12.2019 гг.	92
Таблица 6.26. Цены реализации топлива оцениваемой АЗС за 2013 г. руб./л., без НДС и акцизов.....	92
Таблица 6.27. Рыночные цены на топливо в 2013 году, Самарская область, руб./л., с НДС	93
Таблица 6.28. Расчет среднерыночной стоимости топлива с учетом сезонных факторов для оцениваемой АЗС.....	93
Таблица 6.29. Прогноз выручки	94
Таблица 6.30. Объемы потребления топлива, тонн	95
Таблица 6.31. Цены закупки топлива, руб./л.	95
Таблица 6.32. Рыночные оптовые цены производителей на топливо в Самарской области руб./т., без НДС и акцизов.....	95
Таблица 6.33. Расчет среднерыночной стоимости расходов на закупку топлива с учетом сезонных факторов для оцениваемой АЗС.	96
Таблица 6.34. Данные о прочих операционных расходах за 2013 г.	96
Таблица 6.35. Расчет налога на земельный участок.....	98

Таблица 6.36. Прогноз операционных расходов.....	98
Таблица 6.37. Прогноз амортизации, капитальных вложений и налога на имущество, руб.....	100
Таблица 6.38. Расчёт изменения СОК.....	101
Таблица 6.39. Премия за риск инвестирования в компании с малой капитализацией (по результатам исследования Ibbotson Associates)	103
Таблица 6.40. Расчет премии за специфический риск	103
Таблица 6.41. Расчет ставки дисконтирования по модели CAPM.....	104
Таблица 6.42. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	105
Таблица 6.43. Согласование данных по подходам.	107
Таблица 6.44.Итоговая рыночная стоимость объекта оценки.	108