



СПЕЦИАЛЬНЫЕ  
ЗНАНИЯ

ООО «Специальные знания»  
ИНН 9722030025 | ОГРН 1227700604845 | КПП 772201001  
111020, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Лефортово,  
2-я Синичкина ул., д. 22, кв. 8  
www.zn-expert.ru | info@zn-expert.ru  
+7 (495) 241 00 54

## ОТЧЕТ № \_\_\_\_\_ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

Комплекс АЗС, включающий:

- земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв.м,  
расположенный по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_;
- здание с кадастровым номером \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м,  
расположенное по адресу: \_\_\_\_\_;
- технологическое оборудование (ТРК, резервуары);
- информационная стела АЗС.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_»

Дата составления Отчета: 30 мая 2024 г.

Дата оценки: 22 мая 2024 г.

Москва 2024 г.

30.05.2024 г.

Директору ООО «\_\_\_\_\_»  
Иванову И.И.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**Уважаемый Иван Иванович!**

В соответствии с Договором № \_\_\_\_\_ от 21.05.2024 г. ООО «Специальные знания» произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости:

Комплекс АЗС, включающий:

- земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_;
- здание с кадастровым номером \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_;
- технологическое оборудование (ТРК, резервуары);
- информационная стена АЗС.

Оценка проведена по состоянию на 22.05.2024 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей залога.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки № I, II, III, IV, V, VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., Федеральным стандартом оценки № 9, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 327 от 1.06.2015 (с изменениями на 14.04.2022), Стандартами оценки СРО «СФСО».

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предвещает Отчет, приведенный далее. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, с обязательным учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

На основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку сделан вывод о том, что итоговая величина *рыночной стоимости* Объекта оценки, по состоянию на 22.05.2024 г., составляет, с учетом округления:

Таблица 1. Итоговая рыночная стоимость

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Комплекс АЗС, <u>включающий</u> : - земельный участок с кадастровым номером _____ площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____; - здание с кадастровым номером _____ общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, _____; - технологическое оборудование (ТРК, резервуары); - информационная стена АЗС.	136 252 000	113 544 000

На основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку сделан вывод о том, что итоговая величина *ликвидационной стоимости* Объекта оценки, по состоянию на 22.05.2024 г., составляет, с учетом округления:

Таблица 2. Итоговая ликвидационная стоимость

№ п/п	Объект оценки	Ликвидационная стоимость, руб. с НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без НДС
1	Комплекс АЗС, <u>включающий</u> : - земельный участок с кадастровым номером _____ площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____; - здание с кадастровым номером _____ общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, _____; - технологическое оборудование (ТРК, резервуары); - информационная стена АЗС.	90 063 000	75 052 000

С уважением,  
 Генеральный директор  
 ООО «Специальные знания»

Ильинская И.С.

## Содержание

1. Задание на оценку	5
2. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке	11
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	12
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также об Исполнителе	14
5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	16
7. Основные факты и выводы	16
8. Термины и определения	18
9. Общие сведения оценки	20
10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
11. Описание объекта оценки	23
11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
11.2. Общая информация о местоположении	28
11.3. Описание имущественных прав на Объект оценки	31
11.4. Балансовая стоимость объекта оценки	32
11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки	32
11.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта	32
12. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	35
12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	35
12.2. Определение сегмента рынка, которому принадлежит Объект оценки	44
12.3. Обзор рынка автозаправочных станций в РФ и российского рынка ГСМ	46
12.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	53
12.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	54
12.6. Основные ценообразующие факторы коммерческой недвижимости	54
12.7. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	55
13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	56
13.1. Методика оценки объектов недвижимости	56
13.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	58
14. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	60
14.1. Определение валового дохода (ВД)	61
14.2. Определение величины операционных расходов (ОР)	69
14.3. Определение величины чистого операционного дохода (ЧОД)	70
14.4. Определение ставки капитализации	70
14.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	75
15. Согласование результатов оценки	76
16. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки	77
17. Заключение о стоимости объекта оценки	81
18. Декларация качества (заявление о соответствии)	82
19. Список литературы	83
20. Приложения	84
20.1. Приложение 1. Копии интернет-страниц, информация которых используется оценщиком в расчетах	84
20.2. Приложение 2. Документы Исполнителя и оценщика	91
20.3. Приложение 3. Копии документов, предоставленных Заказчиком	92
20.4. Приложение 4. Фотографии объекта	93

## 1. Задание на оценку

Таблица 3. Задание на оценку

Параметр	Значение
<b>Объект оценки по п. 1 ФСО IV</b>	Комплекс АЗС, <u>включающий</u> : - земельный участок с кадастровым номером _____ площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____; - здание с кадастровым номером _____ общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, _____; - технологическое оборудование (ТРК, резервуары); - информационная стена АЗС.
<b>Состав Объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) по п. 1 ФСО IV</b>	Комплекс АЗС, включающий: - земельный участок с кадастровым номером _____ площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____; - здание с кадастровым номером _____ общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, _____; - технологическое оборудование: ✓ 3 резервуара: 1 - 15м <sup>3</sup> ; 1 - 25м <sup>3</sup> ; 3 - 35м <sup>3</sup> ; ✓ 4 топливораздаточные колонки ТРК Топаз: ТРК 1÷2 (6 рукавов), ТРК 3÷4 (6 рукавов); ТРК 5÷6 (2 рукава); ТРК 7 (1 рукав); - информационная стена АЗС.
<b>Дополнительная информация об объекте оценки (по требованиям ФСО № 7, 8, 10, 11)</b>	Характеристики объекта оценки содержатся в выписках из ЕГРН, предоставленной технической документации и справках, полученных от Заказчика.
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики по п. IV.8 ФСО 7, п. 3.1 ФСО IV</b>	Качественные и количественные характеристики объекта оценки содержатся в следующих документах: 1. Документах земельно-имущественного характера: - договор аренды земельного участка с кадастровым номером _____/Выписка из ЕГРН; - кадастровый паспорт земельного участка (при наличии); - документы, подтверждающие подведение к земельному участку инженерных коммуникаций (технические условия на подключение к инженерным сетям, акты ввода в эксплуатацию, информационная справка и т.д.); - Свидетельства о государственной регистрации права/Выписка из ЕГРН о зарегистрированных правах на здание с кадастровым номером _____. 2. Технико-экономических документах на здания/помещения: - экспликация и поэтажный план зданий/помещений. - справка о состоянии здания/помещений и т.д. (форма БТИ №5) (при наличии);

Параметр	Значение
	<p>- технический паспорт или выписка из технического паспорта – форма 1а (при наличии);</p> <p>3. Бухгалтерских документах и документах об операционной деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- перечень объектов основных средств, входящих в состав АЗС с указанием полного наименования, балансовой стоимости (первоначальной и остаточной), даты постановки на баланс и ввода в эксплуатацию;</li> <li>- информация об объеме резервуарного парка, информация о ТРК</li> <li>- данные о проливе топлива на текущий период и за два предшествующих года</li> <li>- данные о розничных ценах на топливо, себестоимости топлива на текущий период и за предшествующие годы</li> <li>- доходы от реализации сопутствующих товаров и/или услуг (в т.ч. доходы от сдачи в аренду помещений),</li> <li>- Информация о коммерческих расходах, валовой прибыли, объеме продаж и результате от деятельности с расшифровкой статей затрат за 1 квартал 2024 год, за два предшествующих года</li> </ul> <p>4. Иных документах, содержащих качественные и количественные характеристика объекта оценки, предоставляемые по усмотрению Заказчика.</p>
<b>Объем прав, подлежащих оценке по п.3.1 ФСО IV</b>	<p>Право собственности на здание, технологическое оборудование комплекса АЗС и информационную стелу АЗС.</p> <p>Право аренды на земельный участок</p>
<b>Правообладатель</b>	<p>Правообладатель здания с кадастровым номером _____ – ООО «_____», ИНН _____, ОГРН _____</p> <p>Собственность _____ от 25.06.2010 г.</p> <p>Правообладатель земельного участка с кадастровым номером _____ - ООО «_____», ИНН _____, ОГРН _____</p> <p>Договор аренды земельного участка, № _____, выдан 30.03.2011, дата государственной регистрации: 16.06.2011, номер государственной регистрации: _____</p> <p>Правообладатель технического оборудования и информационной стелы - ООО «_____», ИНН _____, ОГРН _____</p>
<b>Ограничения (обременения) имущественных прав по п. 1 ФСО IV</b>	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости с кадастровым номером _____ - аренда (арендатор ООО " _____", ИНН: _____). Срок действия с 30.07.2017 с даты государственной</p>

Параметр	Значение
	<p>регистрации до 08.05.2025). Данное ограничение при оценке не учитывается, так как срок действия договора заканчивается в течение месяца от даты оценки. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством Российской Федерации арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.</p> <p>В случае выявления обременений в процессе оценки факт наличия обременений учитывается в отчете и в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку в соответствии с п. 16 ФСО 9.</p>
<p><b>Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки по п. 2 ФСО IV</b></p>	<p>Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей залога</p>
<p><b>Указание на соблюдение требований Закона об оценке по п.3 ФСО IV</b></p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<p><b>Вид определяемой стоимости по п. 4 ФСО IV</b></p>	<p>Вид определяемой стоимости: <b>рыночная</b>. Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ol> <p>В дополнение к рыночной стоимости определяются <b>ликвидационная стоимость</b>.</p>

Параметр	Значение
	<p>Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p>
<p><b>Предпосылки стоимости</b></p>	<p>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.</p> <p>Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</p> <p>В качестве наиболее эффективного использования объекта оценки для целей оценки принимается его текущее использование.</p> <p>Ликвидационная стоимость основана на предпосылке вынужденной продажи.</p>
<p><b>Используемая нормативная база по оценке по п. 3 ФСО IV</b></p>	<p>При проведении оценки Объекта оценки оценщиком применяется следующая нормативная база:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;</li> </ul>

Параметр	Значение
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 327 от 1.06.2015 (с изменениями на 14.04.2022);</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке</li> </ul>
<b>Дата оценки по п. 5 ФСО IV</b>	По состоянию на 22.05.2024 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	7 рабочих дней с даты заключения Договора
<p><b>Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки по п. 6 ФСО IV</b></p>	<p>Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.</li> <li>• Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.</li> <li>• В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>• Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.</li> <li>• Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</li> <li>• Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет</li> </ul>

Параметр	Значение
	<p>фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость Объекта оценки. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</li> <li>• Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.</li> <li>• В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.</li> </ul> <p>Специальные допущения по п. 6 ФСО IV - не выявлены на момент составления Задания на оценку, могут быть указаны при составлении Отчета об оценке</p>
<p><b>Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200</b></p>	<p>- Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</p> <p>- Результаты действительны в месте оценки и на дату оценки.</p>
<p><b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в Задании на оценку по п. 10 ФСО IV</b></p>	<p>Указана в Задании на оценку со ссылками на источник требования.</p>
<p><b>Форма составления отчета об оценке предмета оценки в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b></p>	<p>На бумажном носителе и в форме электронного документа</p>
<p><b>Особенности проведения осмотра Объекта оценки по п.5 ФСО №7, п.7 и п 8 ФСО № 10</b></p>	<p>Нет</p>

Параметр	Значение
Балансовая стоимость объекта оценки в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу по ст. 11 ФЗ-135	_____ руб. по состоянию на первый квартал 2024 г.
Необходимость привлечения организаций и/или отраслевых специалистов по п 11 ФСО III и п 4.2) ФСО IV	Не имеется, не привлекаются
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке (помимо заказчика оценки) по п. 4.3) ФСО IV	Заказчик оценки, банк. Иные пользователи отчета об оценке не предусмотрены.
Представление результата оценки (итоговая стоимость объекта оценки) п 14 ФСО I и п. 4.4) ФСО III	В соответствии с п. 14 ФСО I и соглашением Сторон: Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) выражается в рублях, представлен в виде числа с учетом математических округлений, без указания интервала значений.
Дополнительные к указанным в общих стандартах оценки ФСО I–ФСО VI результаты (п. 8 ФСО 9)	В Отчете дополнительно к рыночной указывается ликвидационная стоимость объекта оценки. Иные расчетные величины, выводы и рекомендации в Отчете не приводятся

## 2. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г., утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

Является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Таблица 4. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г. (с изменениями на 14.04.2022)

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, а именно: Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Протокол № 2 от 03.10.2016 с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 от 18.11.2022, источник информации по стандартам: <https://www.fsosro.ru/01.01.03.04/19.aspx>.

### 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничений условий, указанных в задании на оценку:

Таблица 5. Допущения и ограничения

Наименование	Параметр
<b>Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки по п. 3.6 ФСО IV</b>	<p>Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.</li> <li>• Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при</li> </ul>

	<p>этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>• Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.</li> <li>• Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</li> <li>• Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.</li> <li>• Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.</li> <li>• Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</li> <li>• Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.</li> <li>• В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.</li> </ul> <p>Специальные допущения по п. 6 ФСО IV, не выявленные на момент составления Задания на оценку, могут быть указаны при составлении Отчета об оценке</p>
<p><b>Специальные допущения по п. 6 ФСО IV</b></p>	<p>Не выявлены на момент составления Задания на оценку, могут быть указаны при составлении Отчета об оценке</p>
<p><b>Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки" ФСО III</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</li> <li>- Результаты действительны в месте оценки и на дату оценки.</li> </ul>

<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки по п. 8 ФСО IV</b>	Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях
--	--

В процессе подготовки Отчета об оценке иные допущения и ограничения не применялись. По тексту Отчета представлены выводы и мнение оценщика по различным фактам, в том числе размерам корректировок, технико-экономических параметров и пр., на что в Отчете об оценке даны соответствующие указания.

#### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также об Исполнителе

Таблица 6. Сведения о Заказчике оценки

<b>Организационно-правовая форма:</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «_____»
<b>Краткое наименование:</b>	ООО «_____»
<b>Фактический адрес:</b>	_____, Москва г, _____
<b>Юридический адрес:</b>	_____, Москва г, _____
<b>ОГРН:</b>	ОГРН _____ от ДД.ММ.ГГ.
<b>ИНН/КПП</b>	_____ / _____

В проведении настоящей оценки принимали участие следующие оценщики, работающие у Исполнителя на основании трудовых договоров.

Таблица 7. Сведения об оценщике

<b>Оценщик</b>	XXXX
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний</b>	
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	
<b>Наличие квалификационных аттестатов</b>	
<b>Номер контактного телефона</b>	
<b>Почтовый (юридический) адрес оценщика</b>	
<b>Адрес электронной почты</b>	
<b>Сайт в Интернете</b>	
<b>Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона</b>	

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 8. Степень участия специалистов в подготовке Отчета об оценке

<b>ФИО</b>	<b>Степень участия</b>
	Выполнение полного объема работ по подготовке отчета об оценке

## 5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 9. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Организационно правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Специальные знания»
<b>Почтовый (юридический) адрес оценщика</b>	111020, город Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 22, кв. 8
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	1227700604845, дата присвоения - 23 сентября 2022 г.
<b>ИНН/ КПП</b>	9722030025 / 772201001
<b>Генеральный директор</b>	Ильинская Ирина Сергеевна
<b>Страховой полис</b>	Страховой полис №348/2023/СП134/765 от 26.10.2023 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах», период страхования с 21.11.2023 г. по 20.11.2024 г., страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
<b>Номер контактного телефона</b>	+7 (495) 241-00-54
<b>Адрес электронной почты</b>	info@zn-expert.ru
<b>Сайт в Интернете</b>	zn-expert.ru
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Специальные знания» не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также не попадает под другие определения зависимости, установленные законодательством Российской Федерации. Общество с ограниченной ответственностью «Специальные знания» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специальные знания» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

## 6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

## 7. Основные факты и выводы

Таблица 10. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № _____ от 21.05.2024 года	
Порядковый номер отчета	_____	
Дата оценки	22.05.2024 г.	
Срок проведения оценки	с 22.05.2024 г. по 30.05.2024 г.	
Дата составления отчета	30.05.2024 г.	
Объект оценки	<p>Комплекс АЗС, <u>включающий</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- земельный участок с кадастровым номером _____ площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____;</li> <li>- здание с кадастровым номером _____ общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, _____;</li> <li>- технологическое оборудование (ТРК, резервуары);</li> <li>- информационная стена АЗС.</li> </ul>	
Имущественные права на объект оценки	<p>Право собственности на здание, технологическое оборудование комплекса АЗС и информационную стену АЗС. Право аренды на земельный участок</p>	
Правообладатель	<p>Правообладатель здания с кадастровым номером _____ – ООО «_____», ИНН _____, ОГРН _____</p> <p>Собственность _____ от 25.06.2010 г.</p> <p>Правообладатель земельного участка с кадастровым номером _____ - ООО «_____», ИНН _____, ОГРН _____</p> <p>Договор аренды земельного участка, № _____, выдан 30.03.2011, дата государственной регистрации: 16.06.2011, номер государственной регистрации: _____</p> <p>Правообладатель технического оборудования и информационной стены - ООО «_____», ИНН _____, ОГРН _____</p>	
Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу, руб.
не применялся	136 252 000	не применялся

<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>			
<b>№ п/п</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб. с НДС</b>	<b>Рыночная стоимость, руб. без НДС</b>
1	Комплекс АЗС, <u>включающий</u> : - земельный участок с кадастровым номером _____ площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____; - здание с кадастровым номером _____ общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, _____; - технологическое оборудование (ТРК, резервуары); - информационная стена АЗС.	136 252 000	113 544 000
<b>Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки</b>			
<b>№ п/п</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Ликвидационная стоимость, руб. с НДС</b>	<b>Ликвидационная стоимость, руб. без НДС</b>
1	Комплекс АЗС, <u>включающий</u> : - земельный участок с кадастровым номером _____ площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____; - здание с кадастровым номером _____ общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, _____; - технологическое оборудование (ТРК, резервуары); - информационная стена АЗС.	90 063 000	75 052 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений	

## 8. Термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода ос-

нованы на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

## 9. Общие сведения оценки

### Основание проведения оценки

Договор на проведение оценки № \_\_\_\_\_ от 22.05.2024 г.

Дата оценки – 22.05.2024 г.

Дата составления отчета – 30.05.2024 г.

### Задачи оценки:

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

### Определение вида оцениваемой стоимости

Выбор стандарта определяемой стоимости Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

***Данная оценка стоимости производится для целей определения рыночной стоимости для целей залога.***

**Объектом оценки** выступает недвижимое имущество. Недвижимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если оно не изъято из оборота или не ограничен в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть рыночная стоимость.

***Согласно Договору на проведение оценки, оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки.***

**Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

**Ликвидационная стоимость** – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

### **Предпосылки стоимости**

Исходя из цели оценки (для целей залога) и вида стоимостей (рыночная и ликвидационная) предпосылками являются:

- предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним – сделка предполагается с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) - являются рыночными предпосылками;
- дата оценки - дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки;
- предполагаемое использование объектов определяется из предпосылок наиболее эффективного использования при его текущем использовании.
- характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях;
- ликвидационная стоимость основана на предпосылке вынужденной продажи.

Основания для установления иных предпосылок стоимости отсутствуют.

### Этапы оценки

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.

## 10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

### Источники обзорной аналитической и статистической информации:

- <https://rosstat.gov.ru>,
- <https://mosstat.gks.ru>,
- <https://ru.wikipedia.org/>,
- Статриелт-Statrielt – информационный портал недвижимости. (<https://statrielt.ru>),
- и другие открытые источники Интернета.

### Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_;
3. Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_;
4. Кадастровый паспорт от \_\_\_\_\_;
5. Свидетельство о государственной регистрации права \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_;
6. поэтажный план здания от \_\_\_\_\_;
7. Экспликация здания от \_\_\_\_\_;
8. Договор аренды недвижимого имущества № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_;
9. Договор аренды недвижимого имущества № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_;
10. Информационные письма от ООО «\_\_\_\_\_».

Копии документов представлены в разделе Приложения.

### Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III)

Оценщик проанализировал представленные Заказчиком оценки документы на достаточность и достоверность информации:

1. Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки Объектов оценки;
2. Все документы содержат полную и достоверную информацию, необходимую для идентификации объекта оценки, установления его количественных характеристик;

3. Использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки.

Оценщик полагает, что объем, и глубина выполненного исследования соответствует критерию необходимости и достаточности.

Таким образом, Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного договора и предоставленных сведений.

## 11. Описание объекта оценки

### 11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ объекта оценки проводился путем изучения предоставленной Оценщику документации, а также информации, находящейся в свободном доступе в сети Интернет.

В ходе проведения осмотра и анализа объекта оценки было установлено следующее:

- объект оценки представляет собой комплекс АЗС, включающий:

- земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_;

- здание с кадастровым номером \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_;

- технологическое оборудование (ТРК, резервуары);

- информационная стена АЗС.

- объект оценки расположен в \_\_\_\_\_ административном округе г. Москвы на территории района \_\_\_\_\_, между Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) и МКАД;

- объект оценки расположен на первой линии улицы \_\_\_\_\_;

- ближайшая станция метрополитена - \_\_\_\_\_, находится в транспортной доступности (\_\_\_\_\_ км);

- объект оценки расположен в квартале смешанной застройки: здания индустриального, общественного и жилого назначения;

- в наличии обеспеченность всеми необходимыми централизованными инженерными коммуникациями.

Ниже приведены количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 11. Описание нежилого здания с к. н. \_\_\_\_\_

Наименование показателя	Значение
Тип объекта	Нежилое здание
Кадастровый номер	_____
Адрес	г. Москва, _____
Наименование объекта по данным Кадастрового паспорта	Автозаправочная станция
Назначение объекта	АЗС, сопутствующая торговая деятельность, автомойка, шиномонтаж
Фактическое использование	Соответствует назначению
Общая площадь здания, кв. м	1 000
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Строительный объем, куб. м.	Нет данных
Этажность	1
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	-
Имущественные права, учитываемые при оценке	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от _____ № _____ Свидетельство о государственной регистрации права _____, дата выдачи: _____

Наименование показателя	Значение
Правообладатель	ООО «_____», ИНН _____, ОГРН _____
Ограничения (обременения) права	Аренда (арендатор ООО "_____", ИНН: _____). Срок действия с 30.07.2017 с даты государственной регистрации до 08.05.2025). Данное ограничение при оценке не учитывается, так как срок действия договора заканчивается в течение месяца от даты оценки
Кадастровая стоимость на 01.01.2023 г., руб.	60 000 000,00
Удельная кадастровая стоимость на 01.01.2023, руб./кв. м	60 000,00
Балансовая стоимость на 1 квартал 2024 г., руб.	_____
Материал стен	Из легкобетонных панелей
Состояние отделки	Выполнена стандартная отделка
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства (год завершения строительства) по данным Выписки из ЕГРН	2009
Инженерные коммуникации	Центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, электроосвещение
Общее техническое состояние здания	На основании материалов дела, а также в соответствии Распоряжением премьер-министра правительства Москвы от 01.04.1999 №276-РП «Об утверждении Порядка определения аварийности зданий в г. Москве», «Методикой определения физического износа гражданских зданий». Состояние здания оценивается как <b>«хорошее»</b> .
Доп. информация	У здания есть навес над ТРК

Источник: данные из предоставленных документов, данные Заказчика, данные по результатам визуального осмотра

Таблица 12. Характеристики технического состояния и соответствующие этим характеристикам значения износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...11
21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91...120
81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки	-

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
		конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Источник: Методика, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404

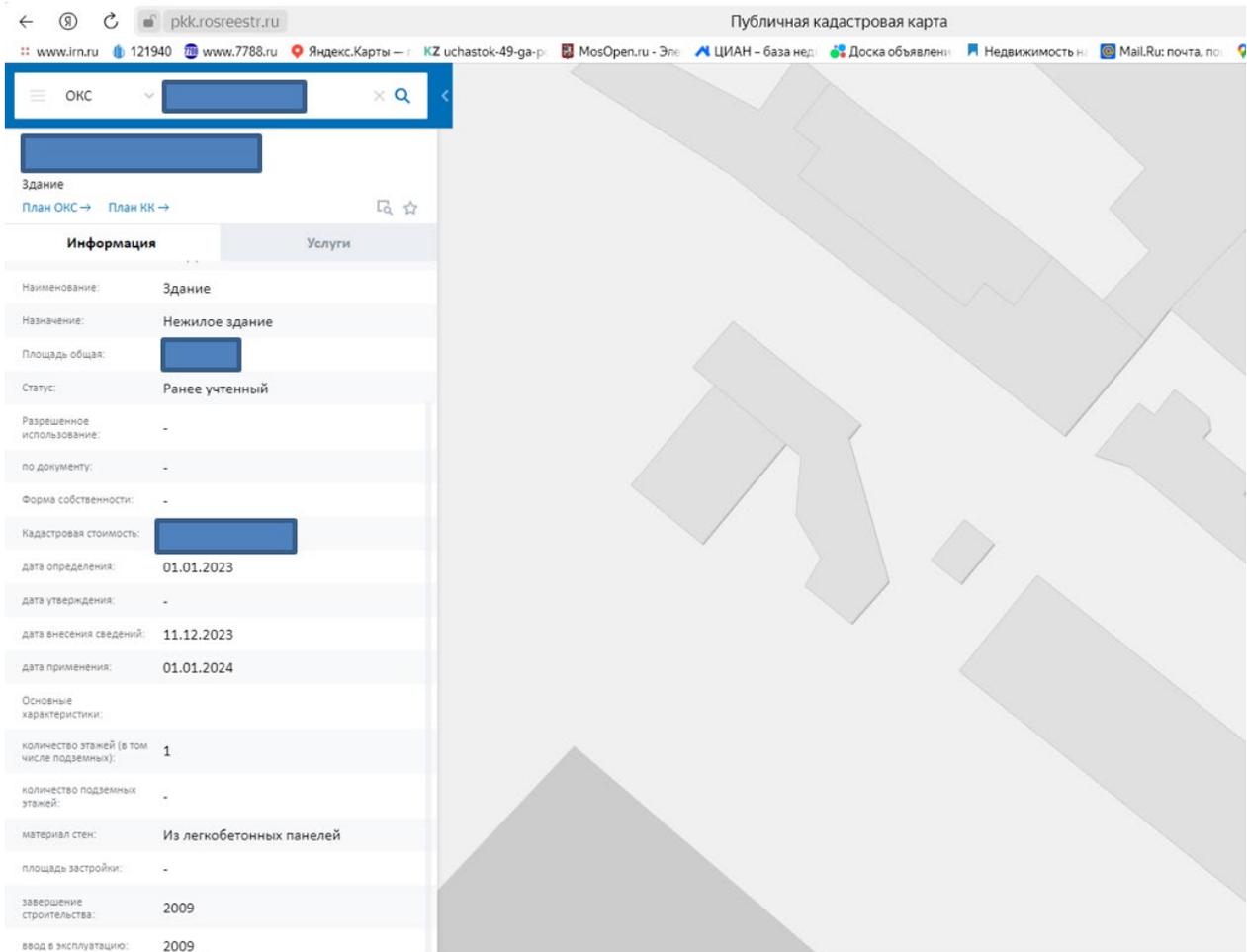


Рисунок 1. Нежилое здание с кадастровым номером \_\_\_\_\_ на карте Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>)

Таблица 13. Характеристики земельного участка с к. н. \_\_\_\_\_, на котором расположен комплекс АЗС

Наименование показателя	Значение показателя
Кадастровый номер земельного участка	_____
Адрес	г. Москва, ул. _____
Площадь, кв. м	5 000
Кадастровая стоимость на 01.01.2022, руб.	100 000 000,00 р
УПКС на 01.01.2022, руб./кв. м	20 000,00
Оформленные права на земельный участок	Право долгосрочной аренды
Субъект права	ООО «_____», ИНН _____, ОГРН _____ Договор аренды земельного участка, № _____, выдан 30.03.2011, дата государственной регистрации: 16.06.2011, номер государственной регистрации: _____
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от _____. № _____

Наименование показателя	Значение показателя
Сведения об ограничениях, связанных с объектом оценки	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства (1.2.9); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, бытового обслуживания и общественного питания (1.2.5)
Текущее использование	На участке расположен комплекс АЗС
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Информация об износе, устареваниях объекта	Не подвержен износу и устареваниям (функциональному и внешнему)

Источник: данные из предоставленных документов, данные Заказчика, данные по результатам визуального осмотра

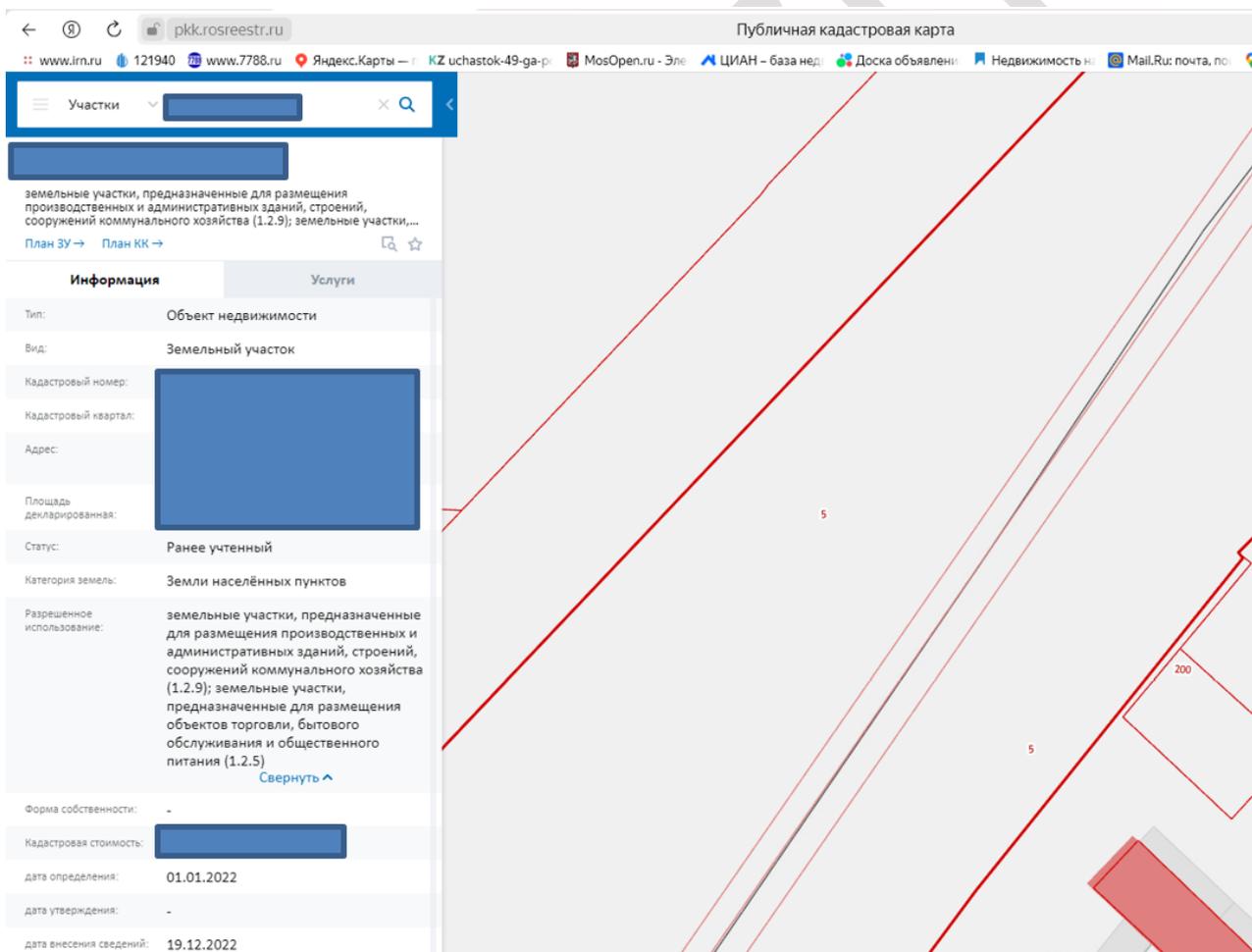


Рисунок 2. Земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_ на карте Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>)

Таблица 14. Объекты, входящие в состав комплекса АЗС, помимо здания и земельного участка

№	Наименование и характеристики	Количество
1	Наименование объекта: Резервуар РГД двустенный Емкостью 15 куб.м Заводской номер: 1/15 Год выпуска: 2006 Год установки: 2009 Предприятие изготовитель: ЗАО «АЗС-ТЕХНОЛОГИЕ»	1
2	Наименование объекта: Резервуар РГД двустенный Емкостью 25 куб.м Заводской номер: 68/50-2 Год выпуска: 2006 Год установки: 2009 Предприятие изготовитель: ЗАО «АЗС-ТЕХНОЛОГИЕ»	1
3	Наименование объекта: Резервуар РГД двустенный Емкостью 35 куб.м Заводской номер: 6/50-2 Год выпуска: 2006 Год установки: 2009 Предприятие изготовитель: ЗАО «АЗС-ТЕХНОЛОГИЕ»	1
4	Наименование объекта: ТРК Топаз-L230-21 Инн. №: 4 Заводской №: 231056001 Количество продуктов: 3 Марка топлива: 92;95;ДТ Количество пистолетов: 6 Год ввода в эксплуатацию: 2023	1
5	Наименование объекта: ТРК Топаз-L230-21 Инн. №: 5 Заводской №: 240379001 Количество продуктов: 3 Марка топлива: 92;95;ДТ Количество пистолетов: 6 Год ввода в эксплуатацию: 2024	1
6	Наименование объекта: ТРК Топаз-420-21 Инн. №: 6 Заводской №: 236058001 Количество продуктов: 1 Марка топлива: ДТ Количество пистолетов: 2 Год ввода в эксплуатацию: 2024	1
7	Наименование объекта: ТРК Топаз-440-15 Инн. №: 7 Заводской №: 236446001 Количество продуктов: 1 Марка топлива: ДТ Количество пистолетов: 1 Год ввода в эксплуатацию: 2024	1
8	Информационная стена АЗС	1

## 11.2. Общая информация о местоположении

Объект оценки расположен в \_\_\_\_\_ Административном округе между ЧТК и МКАД, район \_\_\_\_\_, по адресному ориентиру: г. Москва, \_\_\_\_\_.

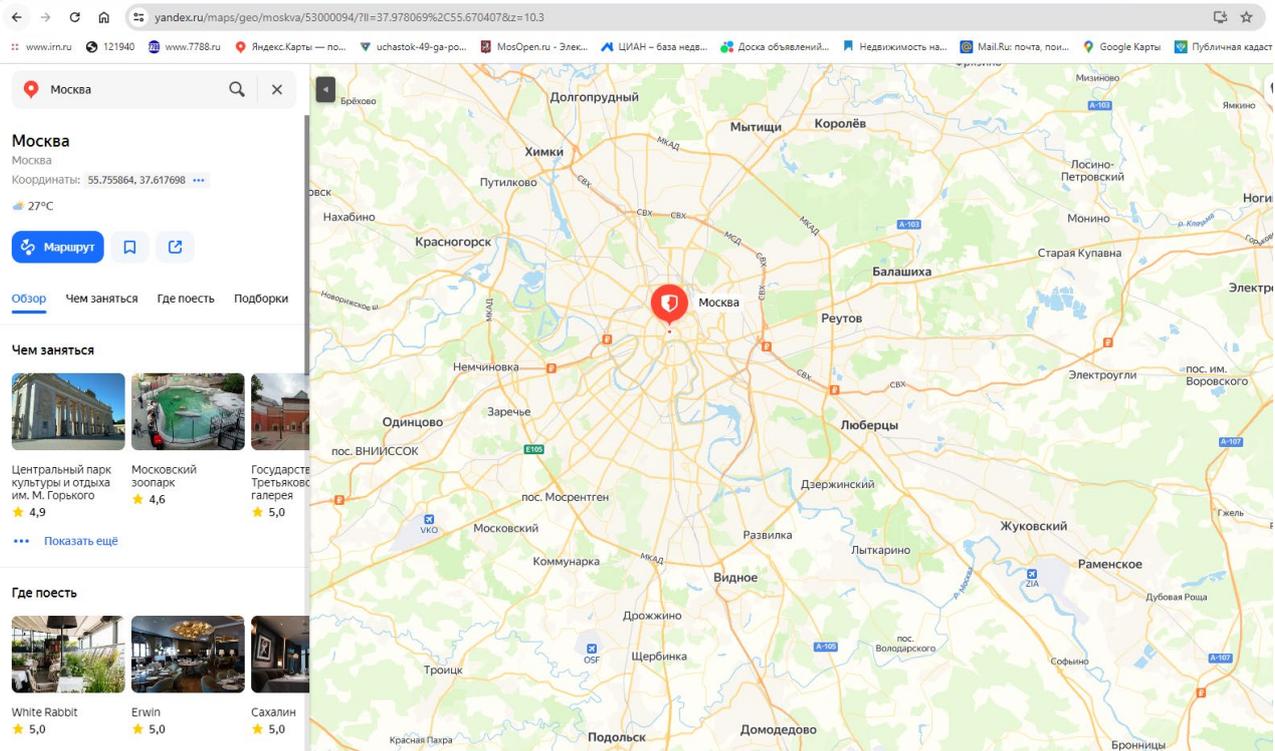


Рисунок 3. Расположение объекта оценки на карте города Москвы

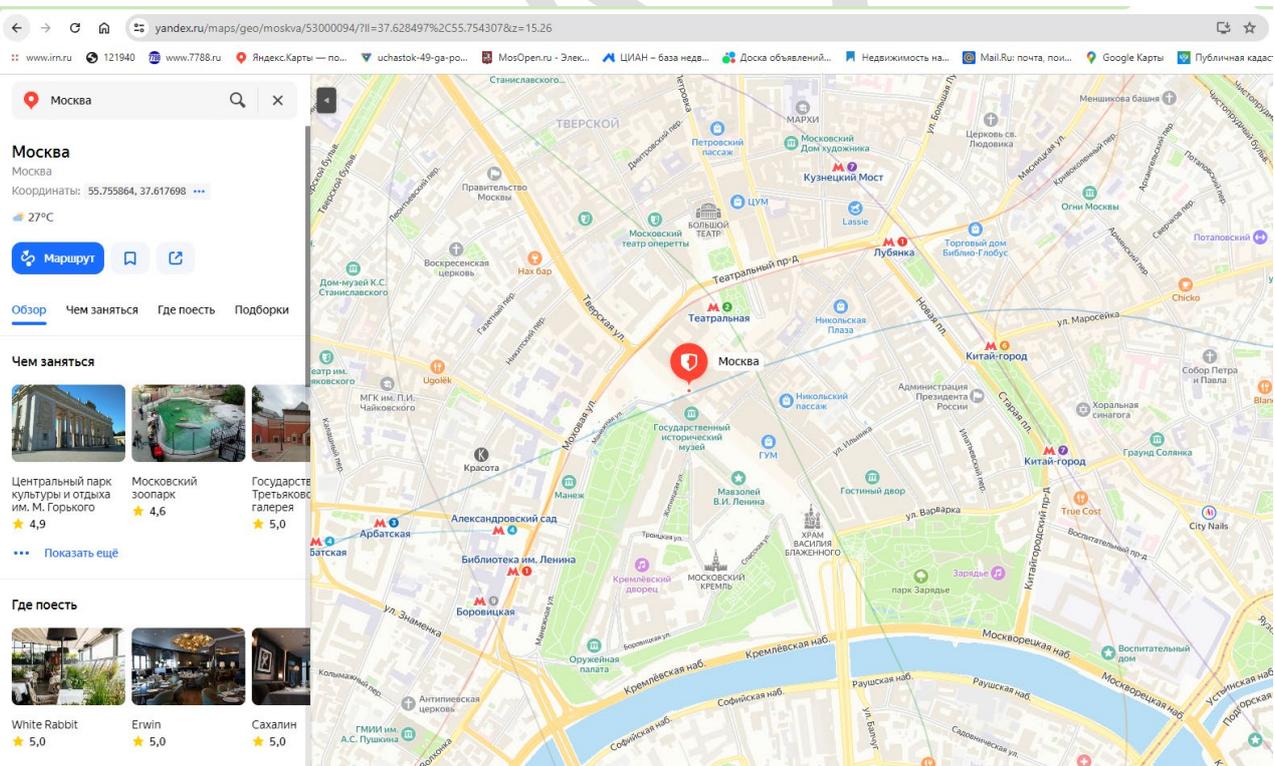


Рисунок 4. Локальное расположение Объекта оценки на карте города Москвы

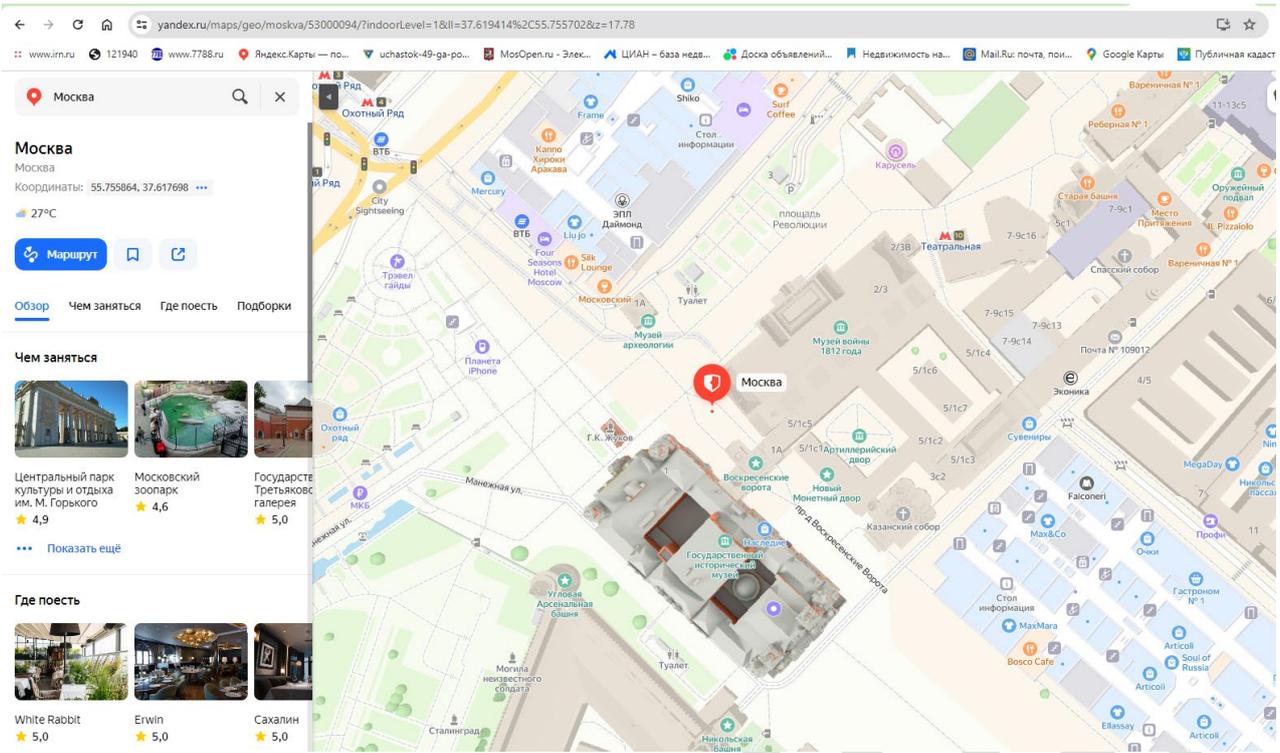


Рисунок 5. Уточнённое локальное расположение Объекта оценки на карте города Москвы

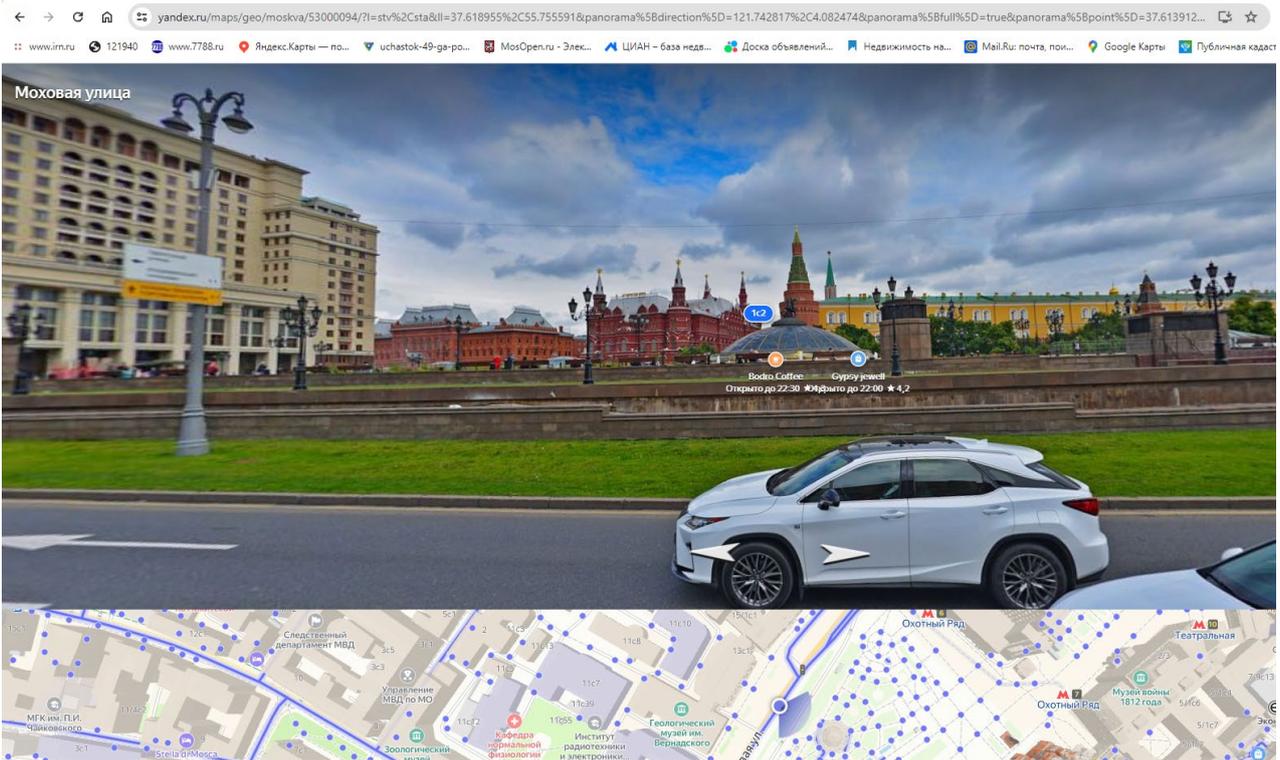


Рисунок 6. Вид на комплекс АЗС со стороны ул. \_\_\_\_\_

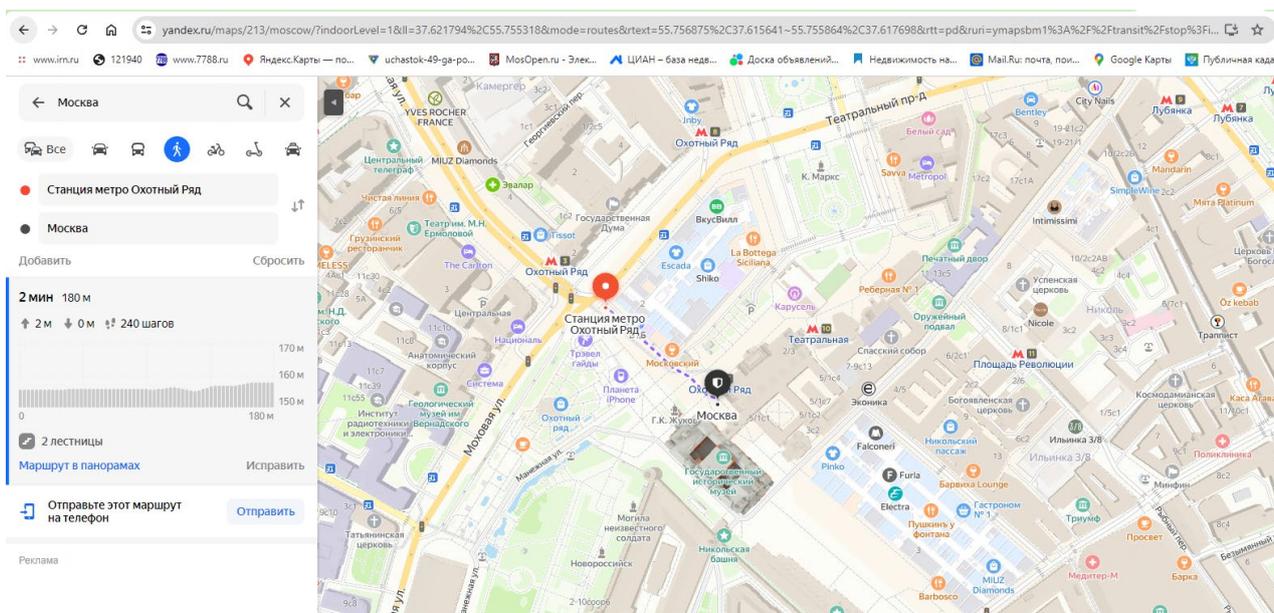


Рисунок 7. Удаленность Объекта оценки от станции метрополитена

### Общая характеристика района Очаково-Матвеевское<sup>1</sup>

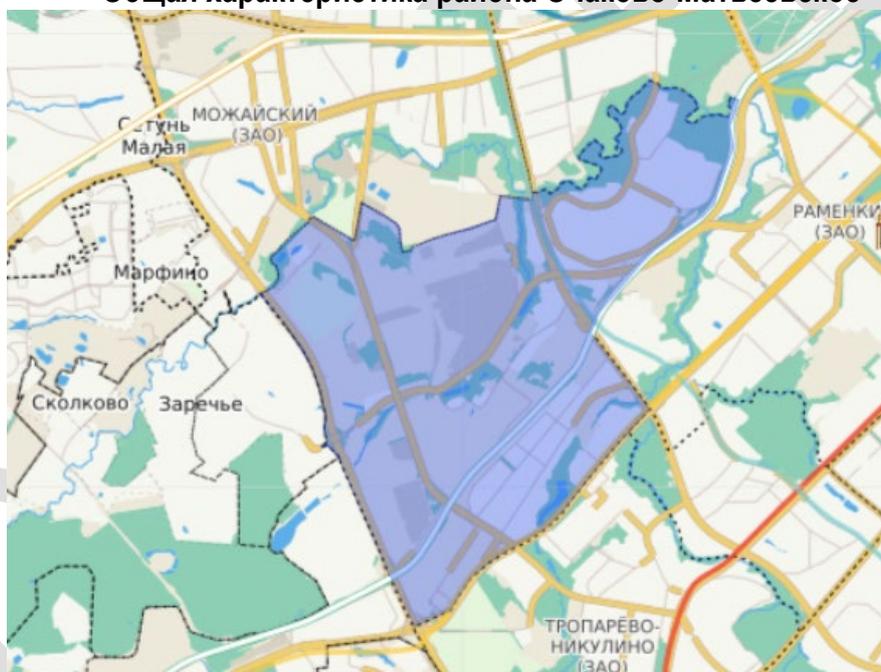


Рисунок 8. Карта района Очаково-Матвеевское<sup>2</sup>

Район Очаково-Матвеевское относится к Западному административному округу Москвы. Его площадь насчитывает 17,5436 квадратных километров. Численность населения района достигает 114,5 тысяч человек при среднем показателе плотности 6529 человек на квадратный километр.

Границы территорий района проходят по оси Мичуринского проспекта и Озёрной улицы, городской черте столицы, оси русла реки Сетуни, юго-западной черте Кунцевского кладбища, а также по осям Рябиновой улицы и Троекуровского проезда, южным границам территорий МРТЗ и НИЭМИ, осям: улиц Верейской и Генерала Дорохова, Аминьевского шоссе.

Район был создан в 1997 году посредством объединения районов Очаково и Матвеевское, которые были образованы после проведения административной реформы 1991 года. Ра-

<sup>1</sup> <https://www.moscowmap.ru/okruga/zao/ochakovo-matveevskoye.html>

<sup>2</sup> <https://www.moscowmap.ru/okruga/zao/ochakovo-matveevskoye.html>

нее на этой местности находились три села: Волынское, Аминьево и Троекурово. Все они вошли в состав Москвы в 60-70-е годы, когда в столице начались массовые застройки жилых массивов.

На данный момент в районе работает около 300 предприятий и организаций промышленного характера, среди которых Очаковский Молочный Завод, Очаковский Завод Напитков, завод нетканых материалов «Термопол», домостроительный комбинат № 2 (ДСК-2), Западная электроподстанция, научно-исследовательский институт «Дельфин», Очаковский кирпичный завод и группа предприятий «Полипластик».

В нынешнее время в районе Очаково-Матвеевское проводится «точечное» строительство жилых сооружений, а также действует масштабная программа по сносу и реконструкции устаревшего жилого фонда и промышленной зоны Очаково.

Таблица 15. Характеристика местоположения

<b>Окружающая застройка</b>	Объект оценки расположен в зоне индустриальной, общественной и жилой застройки
<b>Наличие инженерной инфраструктуры</b>	Инженерные коммуникации имеются
<b>Транспортные автомагистрали</b>	Объект оценки расположен на первой линии ул. _____ Объект оценки расположен на небольшом удалении от МКАД: около 1 км по прямой линии
<b>Транспортная доступность</b>	Ближайшая станция метро «_____» расположена в _____ м от Объекта оценки
<b>Интенсивность движения транспорта</b>	Интенсивность транспортного движения можно охарактеризовать как высокая
<b>Вид подъездных путей</b>	Покрытие подъездных путей – асфальт
<b>Экологическая обстановка</b>	Благоприятная
<b>Историческая и культурная значимость</b>	Объект оценки не представляет исторической и культурной ценности

Источник: данные открытых источников

### 11.3. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 16. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
<b>Объект оценки</b>	Комплекс АЗС, <u>включающий</u> : - земельный участок с кадастровым номером _____ площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____; - здание с кадастровым номером _____ общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, _____; - технологическое оборудование (ТРК, резервуары); - информационная стела АЗС.
<b>Имущественные права на объект</b>	Право собственности на здание, технологическое оборудование комплекса АЗС и информационную стелу АЗС. Право аренды на земельный участок.
<b>Правообладатель (-ли)</b>	ООО «_____», ИНН _____, ОГРН _____

Параметр	Значение
Правоустанавливающие документы	Выписки из ЕГРН, информационные справки от Заказчика
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством Российской Федерации арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

*Источник: данные предоставленных документов*

#### 11.4. Балансовая стоимость объекта оценки

\_\_\_\_\_ руб. по состоянию на первый квартал 2024 г.

#### 11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование: комплекс АЗС.

#### 11.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

- Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки. В соответствии с ФСО №7, «Наиболее эффективное использование 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».

При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения.

При оценке недвижимого имущества анализ наиболее эффективного использования носит ограниченное применение.

Принцип НЭИ отражает основную цель рационального покупателя - получение максимальной полезности при реализации права собственности. Эта цель достигается путем выбора из всех возможных вариантов использования недвижимости такого варианта, при котором рынок дает этой собственности максимальную стоимость.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность. Физические характеристики объекта оценки (площадь, этажность, материал стен, конструктивные особенности и т.п.) предполагают физическим использованием использование в качестве офисного здания.
- Допустимость с точки зрения законодательства. На основании представленных документов не установлено наличие ограничений или сервитутов.
- Финансовая целесообразность. Физические характеристики объектов недвижимости накладывают определенные ограничения на их возможное использование - использование объекта возможно только в пределах, имеющих место строительных объемов.

Объект оценки имеет четко выраженное функциональное назначение – комплекс АЗС, вследствие этого его использование для иных целей не представляется возможным, следовательно, финансово целесообразным будет использование рассматриваемого объекта под эксплуатацию комплекса АЗС.

- Максимальная продуктивность. Исходя из анализа объекта оценки физических характеристик, законодательно разрешенного использования и финансовой целесообразности следует, что максимальная продуктивность формируется в соответствии с текущим использованием, а именно: в качестве комплекса АЗС.

**Вывод.** Согласно проведенному анализу наиболее эффективным способом использования объекта оценки является его существующее использование, а именно в качестве комплекса АЗС.

ОБРАЗЕЦ

## **12. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

**12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

### **Анализ влияния общей политической обстановки в стране<sup>1</sup>**

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами природных и энергетических ресурсов для развития экономики. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, плодородных земель и чернозёмов, по запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем силового захвата и разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, подкуп или устранение национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков среди молодежи, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Сегодня самыми значимыми причинами и факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и услуг над производством), инфляция и рецессия, дефицит госбюджетов, огромные

<sup>1</sup> <https://statietl.ru/arkhiv-analizov> (по состоянию на март 2024)

госдолги и высокая вероятность дефолта, падение жизненного уровня большинства населения, социальное расслоение и политический раскол общества.

«Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения. В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран, и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, научную, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

### **Анализ политической обстановки в г. Москве<sup>1</sup>**

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством, а также муниципальным образованием.

Выборы депутатов Московской городской думы седьмого созыва прошли 8 сентября 2019 г. Итоговая явка избирателей составила 21,77%. По итогам московских выборов в единый день голосования 26 из 45 мест в столичном парламенте получили самовыдвиженцы. Представители КПРФ займут 13 кресел, члены партии «Яблоко» – 4 кресла, а справедливоросы – 3 кресла.

9 сентября 2018 года Сергей Собянин на выборах мэра Москвы вновь добился победы и признания жителей столицы. По данным экзитпола, за него свои голоса отдали 70,17% населения Москвы. В планах продолжена программа реновации и благоустройства столицы.

Можно сделать вывод, что риск смены курса развития Москвы минимален, политическая ситуация в городе стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

### **Социально-экономическое положение России. Январь-март 2024 года<sup>2</sup>**

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,0%, в I квартале 2024 г. - 106,7%.

Индекс промышленного производства<sup>1)</sup> в марте 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,0%, в I квартале 2024 г. - 105,6%.

<sup>1</sup> Источник информации: составлено на основании [https://ru.wikipedia.org/wiki/Собянин,\\_Сергей\\_Семёнович](https://ru.wikipedia.org/wiki/Собянин,_Сергей_Семёнович); [https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская\\_городская\\_дума](https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_городская_дума)

<sup>2</sup> Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2024.pdf>

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I квартале 2024 г. - 101,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в марте 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,0%, в I квартале 2024 г. - 108,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в марте 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в I квартале 2024 г. - 105,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в марте 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в I квартале 2024 г. - 104,7%.

Таблица 17. Основные экономические и социальные показатели

	2023 г.	В % к 2022 г.	Справочно 2022 г. в % к 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	172 148,3 <sup>1)</sup>	103,6 <sup>1)</sup>	98,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	34 036,3 <sup>2)</sup>	109,8 <sup>2)</sup>	106,7
1) Вторая оценка. 2) Оперативные данные.			

Таблица 18. Основные экономические и социальные показатели

	I квартал 2024 г.	В % к I кварталу 2023 г.	Справочно I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		105,8 <sup>3)</sup>	107,3 <sup>4)</sup>
3) Оценка. 4) Предварительные данные.			

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2024 г. составил 1 024,3 млрд рублей, или 101,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2024 г. - 2 579,3 млрд рублей, или 103,5%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I квартале 2024 г. зданий 97,3% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В марте 2024 г. возведено 789 многоквартирных домов. Населением построено 40,5 тыс. жилых домов. Всего построено 105,2 тыс. новых квартир.

В I квартале 2024 г. возведено 2,4 многоквартирных домов. Населением построено 144,8 тыс. жилых домов. Всего построено 322,0 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 20,5 млн кв. метров, или 69,9% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2024 года.

Оборот розничной торговли в марте 2024 г. составил 4 447,2 млрд рублей, или 111,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2024 г. - 12 521,9 млрд рублей, или 110,5%.

В марте 2024 г. оборот розничной торговли на 96,5% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,5% (в марте 2023 г. - 95,8% и 4,2% соответственно).

В марте 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров - 52,5% (в марте 2023 г. - 49,0% и 51,0% соответственно).

В марте 2024 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 370,4 млрд рублей, или 104,0% (в сопоставимых ценах) к марту предыдущего года, в I квартале 2024 г. - на 4 022,6 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в марте 2024 г. составил 13 250,2 млрд рублей, или 109,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,4% оборота оптовой торговли.

В марте 2024 г. оборот оптовой торговли на 76,4% формировался организациями оптовой торговли (в марте 2023 г. - на 78,5%), оборот которых составил 10 125,7 млрд рублей, или 106,4% (в сопоставимых ценах) к марту 2023 года.

В марте 2024 г. зарегистрировано 22,9 тыс. организаций (в марте 2023 г. - 27,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 23,9 тыс. (в марте 2023 г. - 8,2 тыс. организаций).

Таблица 19. Основные экономические и социальные показатели

	Март 2024 г.	В % к		I квар- тал 2024 г. в % к I квар- талу 2023 г.	Справочно		
		марту 2023 г.	фев- ралю 2024 г.		март 2023 г. в % к		I квар- тал 2023 г. в % к I квар- талу 2022 г.
					марту 2022 г.	фев- ралю 2023 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,0	110,9	106,7	100,0	115,9	98,2
Индекс промышленного производства		104,0	108,5	105,6	100,7	113,4	98,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	450,5	102,5	154,2	101,2	102,0	151,2	101,6
Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помещений	8,7	101,0	102,8	101,5	96,5	104,4	98,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	481,5	99,7	104,6	100,8	96,5	109,4	98,2
в том числе железнодорожного транспорта	220,5	93,2	109,6	92,8	100,9	111,4	102,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 447,2	111,1	108,7	110,5	96,4	109,3	94,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 370,4	104,0	101,1	105,8	104,5	104,2	102,8
Индекс потребительских цен		107,7	100,4	107,6	103,5	100,4	108,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		119,1	102,4	119,3	89,3	102,6	92,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,0	77,6	96,0	78,8	84,0	99,0	83,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	72,6	96,7	73,5	81,3	98,0	79,8

В марте 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2024 г. составил 100,6%, с начала года - 101,8% (в марте 2023 г. - 100,4%, с начала года - 100,8%).

В марте 2024 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,2% (в марте 2023 г. - на 0,1%).

Цены на непродовольственные товары в марте 2024 г. увеличились на 0,3% (в марте 2023 г. - на 0,1%).

Цены и тарифы на услуги в марте 2024 г. выросли на 0,8% (в марте 2023 г. - на 1,0%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по

России в конце марта 2024 г. составила 21 801,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 1,8%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце марта 2024 г. составила 32 010,1 рубля и за месяц выросла на 0,6% (с начала года - на 2,7%), в Санкт-Петербурге - 24 587,3 рубля и за месяц увеличилась на 0,5% (с начала года - на 1,7%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2024 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 102,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 104,8%, в обрабатывающих производствах - 101,7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,6%.

В марте 2024 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,2%, в том числе в растениеводстве - 97,8%, в животноводстве - 99,9%.

В марте 2024 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,2%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,4%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,0%.

В январе-феврале 2024 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 4 619,4 млрд рублей (39,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 867,0 млрд рублей, 18,2 тыс. организаций - убыток на сумму 1 247,6 млрд рублей).

На конец февраля 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 222 551,8 млрд рублей, из нее просроченная - 4 696,3 млрд рублей, или 2,1% от общей суммы задолженности (на конец февраля 2023 г. - 2,4%, на конец января 2024 г. - 2,1%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец февраля 2024 г., по оперативным данным, составила 109 248,3 млрд рублей, из нее просроченная - 4 445,3 млрд рублей, или 4,1% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец февраля 2023 г. - 4,5%, на конец января 2024 г. - 4,1%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец февраля 2024 г., по оперативным данным, составила 113 303,5 млрд рублей, в том числе просроченная - 251,0 млрд рублей, или 0,2% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец февраля 2023 г. - 0,4%, на конец января 2024 г. - 0,2%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец февраля 2024 г., по оперативным данным, составила 103 837,9 млрд рублей, из нее просроченная - 5 802,3 млрд рублей, или 5,6% от общего объема дебиторской задолженности (на конец февраля 2023 г. - 5,1%, на конец января 2024 г. - 5,4%).

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 марта 2024 г. составил 99 422,0 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 марта 2023 г. на 18,4%, по сравнению с 1 февраля 2024 г. - на 1,6% при увеличении потребительских цен на 7,7% и на 0,7% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 апреля 2024 г. составило 356 единиц и сократилось по сравнению с 1 апреля 2023 г. на 6 организаций, по сравнению с 1 марта 2024 г. - на 2 организации.

Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 марта 2024 г. составил 127 071,9 млрд рублей.

Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 марта 2024 г. составил 66,2 млрд рублей (0,4% от общей задолженности по жилищным кредитам) и увеличился по сравнению с 1 марта 2023 г. на 4,8%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 63,7 млрд рублей (0,3% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и увеличился соответственно на 5,0%.

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 марта 2024 г. составил 110 090,2 млрд рублей.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец марта 2024 г. составил 20 453,5 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2023 г. на 10,8%, по сравнению с концом февраля 2024 г. - на 1,4%.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 апреля 2024 г. составили 590,4 млрд долларов США и сократились по сравнению с 1 апреля 2023 г. на 0,6%, по сравнению с 1 марта 2024 г. увеличились на 1,3%.

Таблица 20. Основные экономические и социальные показатели

	Февраль 2024 г.	В % к		Январь-февраль 2024 г. в % к январю-февралю 2023 г.	Справочно		
		февралю 2023 г.	январю 2024 г.		февраль 2023 г. в % к		январь-февраль 2023 г. в % к январю-февралю 2022 г.
					февралю 2022 г.	январю 2023 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	78 432	119,3	103,9	118,3	113,2	101,9	113,3
реальная		110,8	103,2	110,0	102,0	101,4	101,7

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 5,9%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года также увеличились на 5,8%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2024 г. составила 78 432 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 19,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2024 г. составила 333 млн рублей и по сравнению с 1 марта 2024 г. снизилась на 100,2 млн рублей (на 23,1%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2024 г. составила 21 млн рублей, или 6,3% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за март 2024 г. снизилась на 100 млн рублей (24,2%) и на 1 апреля 2024 г. составила 312 млн рублей, или 93,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Пенсии. В марте 2024 г. средний размер назначенных пенсий составил 20 825 рублей и по сравнению с мартом 2023 г. увеличился на 7,5%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в марте 2024 г. составила 75,6 млн человек, из них 73,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,0 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в марте 2024 г. составил 60,9%.

Безработица. В марте 2024 г. 2,0 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу марта 2024 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,5 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,4 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,3 млн человек получали пособие по безработице.

### **О социально-экономическом положении г. Москвы. Март 2024 года<sup>1</sup>**

Индекс промышленного производства<sup>1)</sup> в январе-марте 2024 г. по сравнению с январем-мартом 2023 г. составил 116,3%, в марте 2024 г. по сравнению с февралем 2024 г. – 114,3%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-марте 2024 г. по сравнению с январем-мартом 2023 г. составил 117,9%, в марте 2024 г. по сравнению с февралем 2024 г. – 117,5%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-марте 2024 г. по сравнению с январем-мартом 2023 г. составил 105,8%, в марте 2024 г. по сравнению с февралем 2024 г. – 90,8%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-марте 2024 г. по сравнению с январем-мартом 2023 г. составил 110,5%, в марте 2024 г. по сравнению с февралем 2024 г. – 107,2%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в марте 2024 г. составил 129 105,0 млн рублей или 92,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 118,7% к февралю 2024 г.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-марте 2024 г. составил 345 968,7 млн рублей или 98,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в марте 2024 г. на 64 552,5 млн рублей или 92,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В январе-марте 2024 г. выполнено работ и услуг на 172 984,4 млн рублей или 98,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В марте 2024 г. организациями-застройщиками возведено 17 жилых зданий. Населением построено 268 жилых домов, из них 41 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 7 805 новых квартир общей площадью жилых помещений 443,6 тыс. кв. метров.

<sup>1</sup> Источник информации: <https://mosstat.gks.ru/folder/65047>

В марте 2024 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 48,3 тыс. кв. метров (из них 7,8 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 10,9% от общего объема жилья, введенного в марте 2024 г.

В январе-марте 2024 г. организациями-застройщиками возведено 29 жилых зданий. Населением построено 1 318 жилых домов, из них 225 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 16 399 новых квартир общей площадью жилых помещений 1 022,3 тыс. кв. метров.

В январе-марте 2024 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 231,1 тыс. кв. метров (из них 38,3 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 22,6% от общего объема жилья, введенного в январе-марте 2024 года.

Оборот розничной торговли в марте 2024 г. составил 617,6 млрд рублей или 109,3% (в сопоставимых ценах) к марту 2023 г. В январе-марте 2024 г. – 1 710,4 млрд рублей или 112,2% к соответствующему периоду предыдущего года.

В марте 2024 г. оборот розничной торговли на 96,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,4% (в марте 2023 г. – 94,7% и 5,3% соответственно).

Таблица 21. Основные экономические и социальные показатели Москвы

	Март 2024 г.	В % к		Январь- март 2024 г. в % к январю- марту 2023 г.	Справочно		Январь- март 2023 г. в % к январю- марту 2022 г.
		марту 2023 г.	фев- ралю 2024 г.		март 2023 г. в % к		
					марту 2022 г.	фев- ралю 2023 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	117,8	114,3	116,3	119,7 <sup>2)</sup>	110,5 <sup>2)</sup>	110,3 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	20 905,5	109,5	132,5	108,5	7,0 <sup>2)</sup>	129,0 <sup>2)</sup>	7,5 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	922 925,2	120,0	117,5	120,8	83,3 <sup>2)</sup>	119,0 <sup>2)</sup>	80,7 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	102 567,7	105,6	95,9	110,7	108,1 <sup>2)</sup>	98,0 <sup>2)</sup>	122,4 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	21 468,3	125,4	112,6	118,8	96,7 <sup>2)</sup>	99,4 <sup>2)</sup>	96,4 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	129 105,0	92,1	118,7	98,9	108,3 <sup>3)</sup>	128,4 <sup>3)</sup>	116,0 <sup>3)</sup>

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по виду экономической деятельности 2018 базисного года.

2) Данные за 2023 год уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470).

3) Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 № 544).

В марте 2024 г. населению г. Москвы, по оперативным данным, оказано платных услуг на 304,8 млрд рублей или 111,3% (в сопоставимых ценах) к марту 2023 г. В январе-марте 2024 г. – на 899,7 млрд рублей или 113,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

В марте 2024 г. оборот оптовой торговли по предварительным данным, составил 4 609,4 млрд рублей или 114,6% (в сопоставимых ценах) к марту 2023 г. В январе-марте 2024 г. – 12 050,5 млрд рублей или 115,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

В марте 2024 года зарегистрировано 8,8 тыс. организаций (в марте 2023 г. – 9,8 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 7,7 тыс. (в марте 2023 г. – 1,1 тыс. организаций).

В марте 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,2%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 101,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженных влиянию факторов административного или сезонного характера, в марте 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по г. Москве в конце марта 2024 г. составила 32 010,08 рублей и за месяц увеличилась на 0,6%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в марте 2024 г. составила 7 336,30 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с февралем 2024 г. на 0,5%, по отношению к декабрю предыдущего года – на 3,7%.

Таблица 22. Основные экономические и социальные показатели Москвы

	Март 2024 г.	В % к		Январь- март 2024 г. в % к январю- марту 2023 г.	Справочно		Январь- март 2023 г. в % к январю- марту 2022 г.
		марту 2023 г.	фев- ралю 2024 г.		Март 2023 г. в % к		
					марту 2022 г.	февралю 2023 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	443,6	100,6	133,5	52,0	67,1	83,5	124,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	617 580,8	109,3	111,8	112,2	89,7	116,2	84,9
Оборот общественного питания, млн рублей	53 943,0	106,2	106,1	107,4	129,0	118,9	118,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	304 776,8	111,3	101,5	113,8	107,5	103,5	103,8
Индекс потребительских цен, %	х	107,9	100,5	107,7	103,7	100,4	108,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	19,5	73,3	95,4	х	80,1	99,4	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>1)</sup>							
номинальная, рублей	146 247,9	119,4	111,4	117,0	104,9	107,1	106,5
реальная, %	х	110,9	110,6	108,8	94,7	106,6	95,6

1) Данные за февраль 2024 г., февраль 2024 г. к февралю 2023 г., февраль 2024 г. к январю 2024 г., январь-февраль 2024 г. к январю-февралю 2023 г., февраль 2023 г. к февралю 2022 г., февраль 2023 г. к январю 2023 г., январь-февраль 2023 г. к январю-февралю 2022 г.

Индекс цен производителей промышленных товаров<sup>1)</sup> в марте 2024 г. относительно

предыдущего месяца составил 109,3%, из него в обрабатывающих производствах – 110,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 102,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,1%.

В марте 2024 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 100,5% относительно предыдущего месяца, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 100,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 100,4%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 100,5%.

В январе-феврале 2024 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 1 184,2 млрд рублей (8,9 тыс. организаций получили прибыль в размере 1 770,3 млрд рублей, 4,3 тыс. организаций – убыток на сумму 586,2 млрд рублей).

На 1 марта 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 88 340,7 млрд рублей, из неё просроченная – 1 822,7 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 марта 2023 г. – 2,1%, на 1 февраля 2024 года – 2,2%).

Кредиторская задолженность на 1 марта 2024 г. составила 43 759,1 млрд рублей, из неё просроченная – 1 722,2 млрд рублей или 3,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 марта 2023 г. – 4,1%, на 1 февраля 2024 г. – 4,3%).

Дебиторская задолженность на 1 марта 2024 г. составила 39 011,9 млрд рублей, из неё просроченная – 2 142,2 млрд рублей или 5,5% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 марта 2023 г. – 4,3%, на 1 февраля 2024 г. – 4,9%).

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в феврале 2024 г., по оперативным данным составила 146 247,9 рублей и увеличилась по сравнению с февралем 2023 г. на 19,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2024 г. составила 110,9% к уровню февраля 2023 г.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за январь 2024 г. – март 2024 г. составила 7 257,1 тыс. человек, в их числе 7 177,2 тыс. человек или 98,9% были заняты в экономике и 79,9 тыс. человек (1,1%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу марта 2024 г. составила 24 822 человека, из них 19 529 человек имели статус безработного, из них 11 099 человек получали пособие по безработице.

На конец марта 2024 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,27% от численности рабочей силы.

В марте 2024 г. признано безработными 2 906 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2 173 человека или в 1,7 раза). Численность трудоустроенных безработных в марте 2024 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1 388 человек и составила 1 920 человек.

## 12.2. Определение сегмента рынка, которому принадлежит Объект оценки<sup>1</sup>

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

<sup>1</sup> Источник информации: <http://market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

- По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.
- По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).
- По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

*Объект оценки представляет собой автозаправочный комплекс.*

Относительно приведенной выше классификации, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости, способной приносить доход. Несмотря на то, что рынок коммерческой недвижимости г. Москва является активным, предложения по продаже аналогичных объектов встречаются редко.

### 12.3. Обзор рынка автозаправочных станций в РФ и российского рынка ГСМ

#### Обзор российского рынка ГСМ по состоянию на 27.02.2024 года<sup>1</sup>

С начала текущего года Россия уменьшила объем переработки нефти примерно на 7%, прогнозируя к концу года удержать показатель на уровне 275 миллионов тонн, как и в 2023 году.

По словам вице-премьера РФ Александра Новака, объем первичной переработки нефти в России в прошлом году увеличился на 1.1% и составил 275 млн тонн.

Объем экспорта нефти будет зависеть от обязательств страны в рамках ОПЕК+, заявил министр. Мы должны учитывать рекомендации ОПЕК+, и, исходя из взятых на себя обязательств, определим величину экспорта, - подчеркнул Шульгинов.

Производство бензина класса 5 в России с начала года снизилось примерно на 1,8%, экспорт — на 32%, "рынок сбалансирован", заявил журналистам министр энергетики России

<sup>1</sup> Источник информации: [http://www.kaicc.ru/sites/default/files/obzor\\_gsm\\_27.02.2024.pdf](http://www.kaicc.ru/sites/default/files/obzor_gsm_27.02.2024.pdf)

Николай Шульгинов на пресс-конференции на Дне энергетика на международной выставке-форуме "Россия".

"В целом с начала года производство бензина класса 5 немножко снизилось — на 1,8%. Мы увеличили производство бензина класса 5 на других заводах и сбалансировали спрос и предложение уже снижением экспорта", — сообщил Шульгинов

"Экспорт бензинов класса 5 снизился на 32%, поэтому рынок сбалансирован", — добавил он.

Кроме того, отметил Шульгинов, Ильский нефтеперерабатывающий завод (НПЗ) вышел из ремонта, в то время как ремонт на других заводах, в том числе на Нижегородском НПЗ, займет несколько месяцев.

Таблица 23. Выпуск бензина автомобильного и дизельного топлива в РФ, (rosstat.gov.ru)

	с 12 по 18 февраля 2024 г.	декабрь 2023г.	справочно: 2023 г.
<b>Бензин автомобильный</b> , тысяч тонн	851,7	4054,1	43972
в % к предыдущему периоду	97,3	108,1	
в % к соответствующему периоду предыдущего года		106,9	103,9
<b>Топливо дизельное</b> , тысяч тонн	1594,0	7733,7	88156
в % к предыдущему периоду	94,8	105,3	
в % к соответствующему периоду предыдущего года		98,7	104,1

Согласно данным СПБМТСБ, цены на бензин марок «Регуляр-92» и «Премиум-95» в результате торгов выросли на 1,2-1,5%. Максимального значения с начала года достигла стоимость бензина Аи-95 и летнего и межсезонного дизельного топлива.

Цены на бензин марки Аи-92 выросли на 1.24%, достигнув 48.401 тысяч рублей за тонну. Стоимость бензина марки Аи-95 увеличилась на 1.48% и составила 56.376 тысяч рублей за тонну, что является максимальным значением с начала года.

Стоимость летнего дизельного топлива выросла на 0.84% и достигла 58.345 тысяч рублей за тонну. Цена межсезонного дизельного топлива увеличилась на 1.83% и составила 58.433 тысяч рублей за тонну, это максимальное значение с начала января. Цена зимнего дизельного топлива выросла на 1.05% и составила 58.909 тысяч рублей за тонну.

Цены на топочный мазут выросли на 1.56% и составили 26.231 тысяч рублей за тонну, стоимость топлива для реактивных двигателей (авиакеросин) увеличилась на 0.04% и составила 79.113 тысяч рублей за тонну.

### Объем производства нефтепродуктов с 25 по 31 марта 2024 года и потребительских ценах на них<sup>1</sup>

Федеральная служба государственной статистики представляет данные еженедельного мониторинга производства нефтепродуктов и потребительских цен на них.

Таблица 24. Мониторинг производства нефтепродуктов и потребительских цен на них

	С 25 по 31 марта 2024 г.	Февраль 2024 г.	Справочно 2023 г.
<b>Бензин автомобильный</b>			
тысяч тонн	775,0	3638,0	43972
в % к предыдущему периоду	102,7	95,1	
в % к соответствующему периоду предыдущего года		104,4	103,9
<b>Топливо дизельное</b>			
тысяч тонн	1618,4	6946,5	88156
в % к предыдущему периоду	98,2	91,1	
в % к соответствующему периоду предыдущего года		101,7	104,1

<sup>1</sup> Источник информации: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/51\\_03-04-2024.html](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/51_03-04-2024.html)

За период с 26 марта по 1 апреля 2024 г. рост цен на бензин автомобильный был зафиксирован в 24 субъектах Российской Федерации, более всего – в Чеченской Республике +3,7% и Камчатском крае +2,0%.

Снижение цен на бензин автомобильный было зафиксировано в 10 субъектах Российской Федерации, более всего – в Республике Крым и Сахалинской области (-0,4%).

В Москве за прошедший период цены на бензин автомобильный не изменились, в Санкт-Петербурге – снизились (-0,1%).

На наблюдаемых АЗС в Москве бензин марки АИ-92 можно было приобрести по цене от 49,49 до 52,03 рубля, марки АИ-95 – от 54,89 до 59,31 рубля, марки АИ-98 и выше – от 67,30 до 71,99 рубля за литр. В Санкт-Петербурге бензин марки АИ-92 стоил от 50,20 до 52,24 рубля, марки АИ-95 – от 54,15 до 57,82 рубля, марки АИ-98 и выше – от 67,90 до 71,64 рубля за литр.

Таблица 25. Средние потребительские цены на бензин автомобильный и дизельное топливо на 1 апреля 2024 года, рублей за литр

	Бензин автомобильный	В том числе			Дизельное топливо
		марки АИ-92	марки АИ-95	марки АИ-98 и выше	
Российская Федерация*	54,70	50,62	55,30	68,70	64,90
Центральный федеральный округ	55,03	50,65	55,90	69,17	62,14
Белгородская область	55,74	50,97	55,19	68,48	61,37
Брянская область	54,39	49,86	54,34	66,92	59,11
Владимирская область	53,21	50,18	54,97	65,12	62,04
Воронежская область	55,42	51,17	55,98	68,61	60,27
Ивановская область	52,87	50,17	52,55	64,15	60,70
Калужская область	52,45	48,10	51,96	67,17	60,11
Костромская область	53,47	49,72	53,82	67,25	62,71
Курская область	53,62	49,36	54,90	67,47	60,77
Липецкая область	52,81	50,12	54,71	69,49	60,36
Московская область	55,94	50,24	55,51	69,41	62,55
Орловская область	53,83	49,92	54,25	66,37	58,31
Рязанская область	51,87	49,38	53,48	73,47	61,47
Смоленская область	54,25	50,32	54,58	67,40	60,72
Тамбовская область	53,97	50,67	54,90	66,12	59,84
Тверская область	53,15	50,04	54,05	69,43	63,03
Тульская область	54,67	50,17	55,24	68,74	62,15
Ярославская область	52,93	48,99	52,92	65,08	61,45
г. Москва	55,76	51,04	56,88	69,91	63,11
Северо-Западный федеральный округ	54,78	51,27	55,69	69,35	65,81
Республика Карелия	53,73	51,27	54,82	68,37	66,83
Республика Коми	50,19	47,37	52,90	68,59	65,02
Архангельская область	53,49	51,23	55,86	67,93	65,95
в том числе:					
Ненецкий авт. округ	53,16	51,50	57,01	...	68,99
Архангельская область (кроме Ненецкого авт. округа)	53,51	51,22	55,82	67,93	65,86
Вологодская область	54,33	50,78	54,60	66,11	65,81
Калининградская область	58,07	54,54	58,02	70,91	64,43
Ленинградская область	55,05	51,03	55,24	68,90	63,88
Мурманская область	57,74	53,85	57,60	70,70	70,11
Новгородская область	54,57	50,72	54,38	68,92	63,30
Псковская область	54,43	50,83	54,20	68,18	63,74

	Бензин автомобиль- ный	В том числе			Дизельное топливо
		марки АИ-92	марки АИ-95	марки АИ-98 и выше	
г. Санкт-Петербург	55,48	51,26	55,85	69,64	64,02
Южный федеральный округ	56,70	51,63	57,38	68,90	61,98
Республика Адыгея	60,55	52,52	58,28	71,79	60,95
Республика Калмыкия	54,96	51,36	56,93	68,43	63,34
Республика Крым	64,16	54,80	60,91	79,21	65,82
Краснодарский край	56,29	51,50	57,02	68,51	60,16
Астраханская область	55,82	51,77	56,41	68,28	62,38
Волгоградская область	55,11	51,21	56,95	66,62	62,02
Ростовская область	56,14	51,43	57,20	66,39	60,54
г. Севастополь	60,39	54,69	61,20	79,48	67,43
Северо-Кавказский федеральный округ	56,02	51,50	56,37	68,16	62,03
Республика Дагестан	56,09	51,28	55,66	67,30	62,75
Республика Ингушетия	56,08	51,56	54,53	67,50	60,62
Кабардино-Балкарская Республика	56,88	51,55	55,87	70,68	60,50
Карачаево-Черкесская Республика	55,68	51,24	56,01	70,56	59,72
Республика Северная Осетия - Алания	54,89	50,91	54,88	66,17	59,34
Чеченская Республика	56,06	51,41	56,44	66,64	60,20
Ставропольский край	55,65	51,78	57,31	70,08	61,62
Приволжский федеральный округ	53,18	49,74	53,93	67,51	61,77
Республика Башкортос- тан	52,48	49,63	53,59	65,80	61,82
Республика Марий Эл	52,04	48,87	53,27	67,64	60,67
Республика Мордовия	52,30	49,49	53,94	66,13	61,08
Республика Татарстан	51,19	49,28	53,14	66,67	59,82
Удмуртская Респуб- лика	53,89	50,12	54,35	67,00	63,29
Чувашская Республика	52,78	49,02	53,41	67,78	60,51
Пермский край	55,09	50,81	55,28	69,64	65,36
Кировская область	53,63	49,96	55,03	69,26	64,50
Нижегородская об- ласть	54,42	50,58	54,83	67,14	61,39
Оренбургская область	53,41	49,75	53,64	65,90	63,05
Пензенская область	53,93	50,13	53,81	68,17	61,90
Самарская область	53,21	48,77	53,33	67,91	61,38
Саратовская область	52,52	50,57	54,47	68,18	62,26
Ульяновская область	53,40	48,94	52,83	69,61	60,54
Уральский федеральный округ	53,05	48,67	53,20	67,74	65,32
Курганская область	51,18	47,52	52,00	65,70	62,41
Свердловская область	54,52	49,58	53,69	67,70	63,95
Тюменская область	53,59	49,14	53,83	68,67	70,66
в том числе:					
Ханты-Мансийский авт. округ - Югра	53,86	49,69	53,92	68,60	71,37
Ямало-Ненецкий авт. округ	52,46	47,31	52,55	70,30	69,97
Тюменская область (кроме Ханты-Мансийского авт. округа - Югры и Ямало-Ненец- кого авт. округа)	54,01	49,62	54,64	67,64	64,28

	Бензин автомобильный	В том числе			Дизельное топливо
		марки АИ-92	марки АИ-95	марки АИ-98 и выше	
Челябинская область	51,67	47,24	51,94	66,84	62,34
Сибирский федеральный округ	52,69	49,10	52,61	68,47	67,77
Республика Алтай	55,10	51,56	55,11	69,00	68,81
Республика Тыва	57,03	53,43	56,88	69,10	79,85
Республика Хакасия	52,78	48,96	52,41	68,79	67,57
Алтайский край	49,76	48,21	50,89	65,52	64,94
Красноярский край	53,52	49,85	53,77	69,41	71,15
Иркутская область	55,24	51,16	54,16	72,86	68,54
Кемеровская область	51,99	48,00	52,09	66,08	65,41
Новосибирская область	51,28	48,97	52,46	67,30	66,96
Омская область	53,21	48,20	52,42	67,51	63,79
Томская область	52,58	48,41	51,25	66,91	66,70
Дальневосточный федеральный округ	58,98	55,85	59,15	69,07	76,30
Республика Бурятия	56,03	51,41	54,17	68,62	67,54
Республика Саха (Якутия)	69,30	65,25	67,77	74,07	82,07
Забайкальский край	61,08	57,02	61,13	75,23	78,09
Камчатский край	64,87	62,89	65,73	71,70	81,23
Приморский край	56,14	53,86	55,82	63,92	70,70
Хабаровский край	56,01	53,79	56,29	63,17	69,21
Амурская область	56,36	53,14	56,22	68,87	71,30
Магаданская область	66,94	66,19	67,90	...	80,62
Сахалинская область	69,67	64,88	68,80	84,09	87,19
Еврейская авт. область	56,29	54,19	57,08	61,37	72,21
Чукотский авт. округ	64,44	63,00	66,00	...	65,00

\* Средняя потребительская цена по Российской Федерации формируется как средневзвешенная величина с учетом ежегодно актуализируемой доли объема потребления бензина и дизельного топлива в субъектах Российской Федерации.

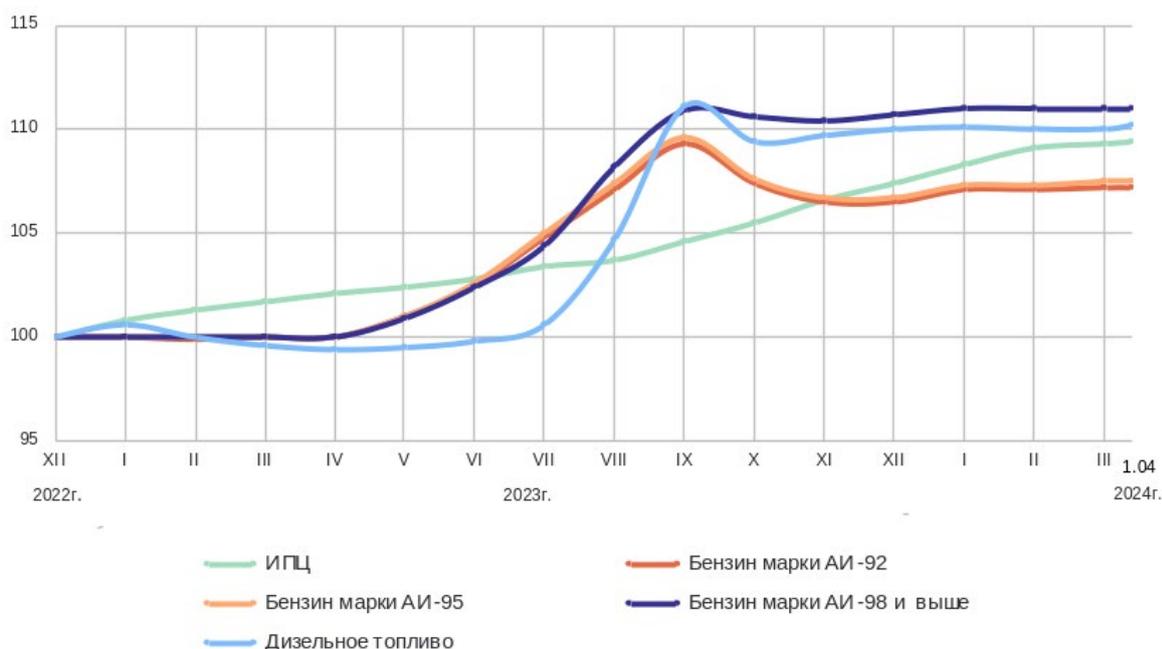


Рисунок 9. Индексы потребительских цен по Российской Федерации на конец периода, в % к декабрю 2022 года

## Биржевой рынок нефтепродуктов СПБМТСБ по состоянию на апрель 2024 г.<sup>1</sup>

Таблица 26. Итоги торгов совокупно. Автомобильный бензин Регуляр-92

	17 - 23 апреля 2024	+/- к 10 - 16 апреля 2024	Всего с начала месяца	Всего с начала года	+/- к прошлому году	
Объем торгов, тонн	158 827	+31 756	442 327	2 030 370	+388 712	+23,7%
Количество договоров, ед.	2 041	+300	5 879	25 238	+6 116	+32,0%
Средний объем договора, тонн	78	+5	75	80	-5	-6,3%

Таблица 27. Итоги торгов совокупно. Автомобильный бензин Регуляр-95

	17 - 23 апреля 2024	+/- к 10 - 16 апреля 2024	Всего с начала месяца	Всего с начала года	+/- к прошлому году	
Объем торгов, тонн	103 167	+22 867	282 395	1 310 372	+361 797	+38,1%
Количество договоров, ед.	1 242	+235	3 397	14 425	+3 073	+27,1%
Средний объем договора, тонн	83	+3	83	91	+7	+8,7%

Таблица 28. Итоги торгов совокупно. Дизельное топливо

	17 - 23 апреля 2024	+/- к 10 - 16 апреля 2024	Всего с начала месяца	Всего с начала года	+/- к прошлому году	
Объем торгов, тонн	403 745	+31 284	1 312 644	5 292 781	+1 330 400	+33,6%
Количество договоров, ед.	3 235	+268	10 382	47 378	+8 233	+21,0%
Средний объем договора, тонн	125	-1	126	112	+10	+10,4%

### Маржинальная доходность АЗС г. Москвы

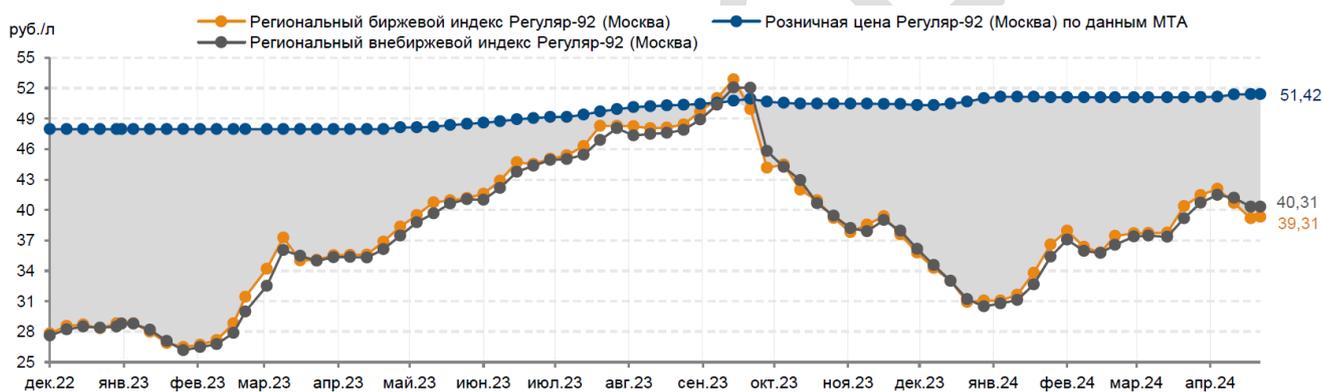


Рисунок 10. Маржинальная доходность АЗС. Регулятор-92

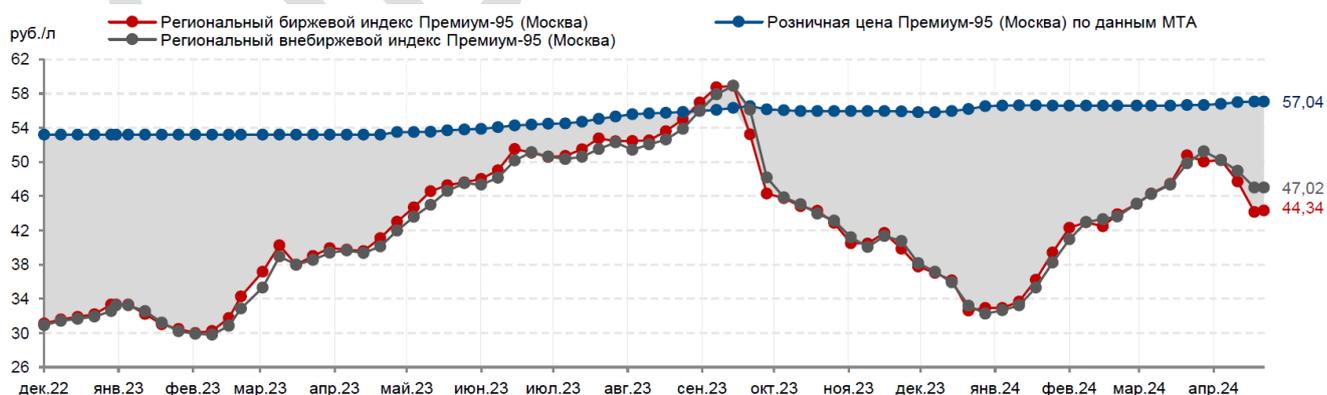


Рисунок 11. Маржинальная доходность АЗС. Регулятор-95

<sup>1</sup> Источник информации: <https://anti-na.urals.org/>

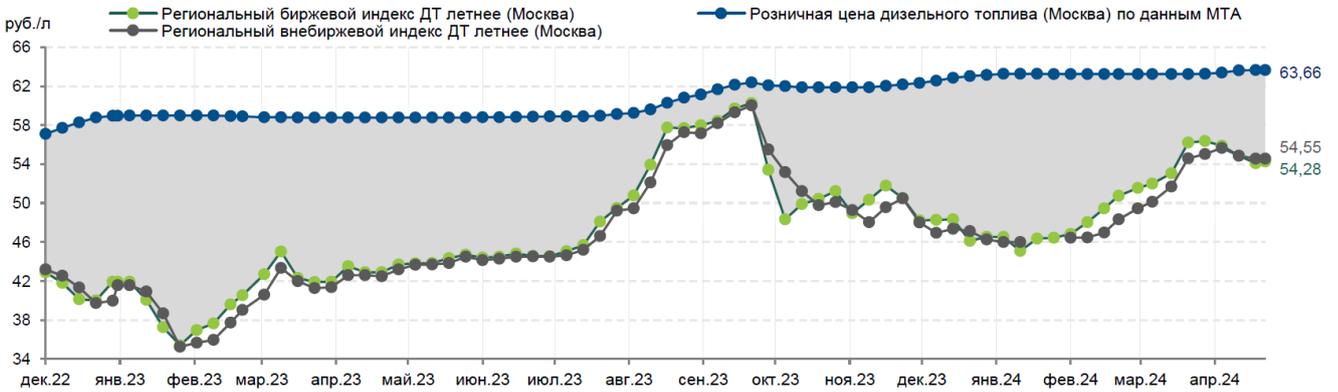
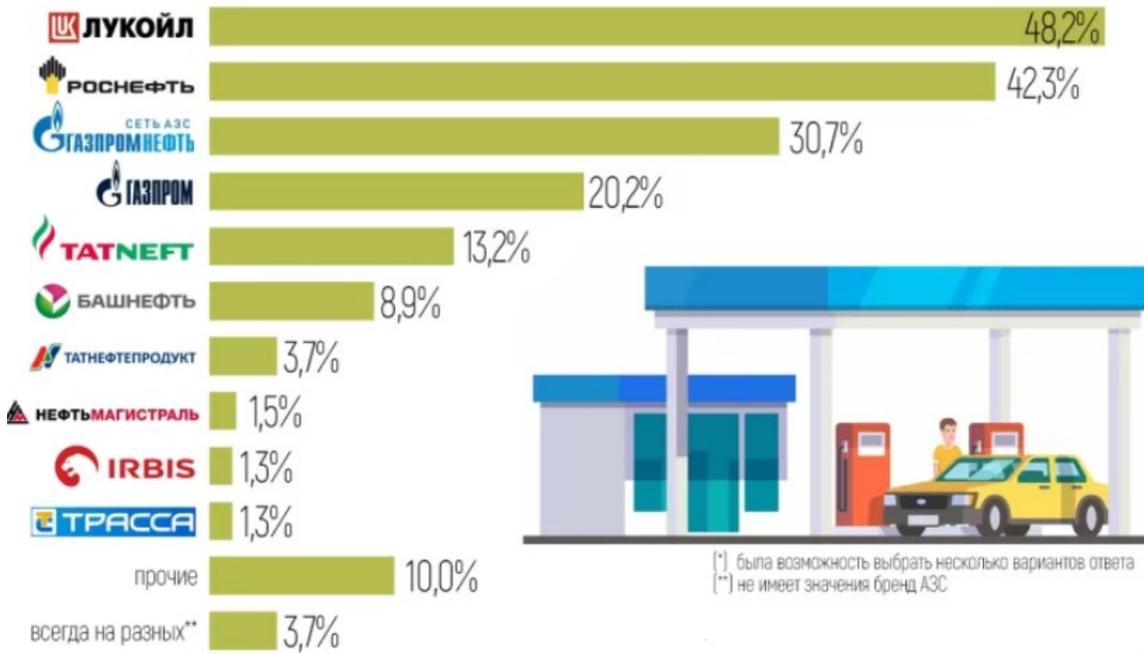


Рисунок 12. Маржинальная доходность АЗС. ДТ

Самые популярные АЗС в России, структура рынка автозаправок<sup>1</sup>



Источник: «АВТОСТАТ ОМНИБУС - 2023 (осенняя волна)», онлайн-опрос более 3000 автовладельцев, 16-20 октября 2023 года

Рисунок 13. Рейтинг АЗС

В структуре рынка большинство автозаправок находятся в Центральном ФО 24,0%, второе место по количеству заправок занимает Приволжский ФО 21,2%, на третьем месте Сибирский ФО 17,1%.

В региональном разрезе наибольшая концентрация автозаправок в России располагается в Московском регионе. Хотя основные нефтяные бренды одновременно представлены в большинстве регионов и в крупнейших городах страны, у каждого есть собственные «домашние» зоны присутствия.

<sup>1</sup> Источник информации: [лада.онлайн/auto-news/lada-vesta-news/34737-samyie-populjarnye-azs-v-rossii-na-konec-2023-goda.html](https://gidmark.ru/news/tendenczii-na-ryinke-avtozapravok-peregruzka-transportnyix-setej-i-otkaz-ot-vladieniya-avtomobilem), <https://gidmark.ru/news/tendenczii-na-ryinke-avtozapravok-peregruzka-transportnyix-setej-i-otkaz-ot-vladieniya-avtomobilem>

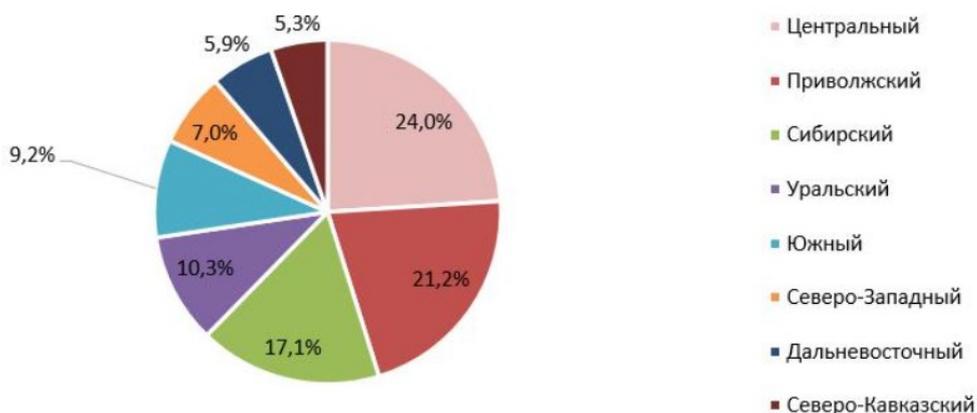


Рисунок 14. Структура рынка автозаправок по ФО

#### Нетопливный бизнес топливных компаний<sup>1</sup>

В выручке среднестатистической российской АЗС на долю сопутствующих товаров и услуг приходится 15%, а 85% - непосредственно на продажу топлива, сказано в исследовании аналитиков Platforma, которое имеется в распоряжении ТАСС.

Аналитики изучили траты россиян в магазинах шести популярных брендов автозаправочных станций и выяснили, что на АЗС в месяц автолюбители в среднем тратят на сопутствующие товары от 2,2 тыс. рублей до 3,2 тыс. рублей в зависимости от города.

Самые большие медианные затраты зафиксированы у жителей Москвы: помимо топлива они покупают товары на АЗС в среднем на 3,2 тыс. рублей в месяц. В Санкт-Петербурге такие траты составляют 3 тыс. рублей ежемесячно, в Новосибирске - 2,9 тыс. рублей.

Самыми экономными оказались Воронеж (2,5 тыс. рублей), Омск (2,5 тыс. рублей) и Волгоград (2,2 тыс. рублей).

Чаще всего деньги на АЗС тратят на табачную продукцию (23,4% среди всех покупок), чай и кофе (11,2%). Также популярны вода (9,8%), лимонады, газировка (5,8%). Наименее популярные категории - это масла и автохимия (1,4%), а также шоколадные батончики (1,7%).

Внутри городов траты неоднородны в зависимости от дохода клиентов и среди разных групп населения могут отличаться в несколько раз. Например, в городе с наименьшими тратами (Волгоград) жители с доходом до 30 тыс. рублей оставляют в магазинах на АЗС 1,7 тыс. рублей ежемесячно, а те, кто зарабатывают более 150 тыс. рублей, - 4,2 тыс. рублей.

#### 12.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже и аренде сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Основными источниками информации о предложениях купли-продажи аналогичных объектов коммерческого назначения в Московском регионе являются:

1) веб-сайты и порталы частных объявлений: <https://www.avito.ru/>, <http://irr.ru/>, <https://business-asset.com/> и др.,

<sup>1</sup> Источник информации: <https://woman.rambler.ru/cooking/50825496-analitiki-sostavili-reyting-gorodov-rf-po-obemu-zatrat-na-soputstvuyushchie-tovary-na-azs/>

2) веб-портал купли-продажи объектов недвижимости «ЦИАН» (<http://www.cian.ru/>),

*В результате анализа рынка продажи комплексов АЗС, Оценщик пришел к выводу, что на рынке представлено ограниченное количество предложений. Имеющиеся предложения не содержат экономических и технических характеристик, кроме того, существенные различия по ценообразующим факторам по ряду параметров не имеют численного значения.*

*В связи с чем, Оценщик не приводит информацию о фактических предложениях продажи АЗС, чтобы не вводить пользователей отчета в заблуждение.*

## **12.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

### **Текущие тенденции и перспективы развития рынка автозаправок в России<sup>1</sup>**

Среди тенденций на рынке следует отметить:

- Развитие инфраструктуры для электромобилей и автомобилей на альтернативных видах топлива;
- Рост нетопливного сегмента;
- Цифровизация отрасли;
- Перегрузка транспортных сетей. Одной из серьезных проблем крупнейших мегаполисов мира, в том числе и Москвы, является проблема перегрузки транспортных сетей;
- Рост путешествий на автомобиле;
- Проблема заправки некачественным топливом и недолив.

Среди перспектив на рынке автозаправок ожидаются:

- Снижение количества независимых операторов автозаправок;
- Растущая популярность каршеринга и совместных поездок в такси;
- Снижение покупательной способности коммерческого сектора и снижение спроса на топливо со стороны автовладельцев;
- Расширенный ассортимент топлива. Больше всего клиентов достанется тем автозаправкам, которые смогут обслуживать и бензиновые машины, и транспортные средства на солянке, газе и электричестве;
- Модернизация автозаправок;
- Развитие мобильного сервиса. Покупатели уже готовы к тому, чтобы оформлять предзаказ на заправку. Но для этого у автозаправки должно быть безопасное и функциональное мобильное приложение, где можно выбрать и заказать нужный товар, а также оплатить его.

## **12.6. Основные ценообразующие факторы коммерческой недвижимости**

Автомобильная заправочная станция (АЗС) - объект транспортной инфраструктуры, рассматривается как комплекс объектов недвижимости (в составе земельных участков с улучшениями) и специализированного оборудования. Комплекс располагается на придорожной территории и предназначается для заправки топливом транспортных средств. Одновременно, это может быть торговый объект оптово-розничной реализации ГСМ, сопутствующих товаров и услуг. Отсутствие развитого рынка АЗС создает сложные условия для решения задачи оценки реальной рыночной стоимости отдельных станций или их сетей.

По данным ретроспективных исследований было установлено, что различными авторами выделяются следующие факторы, влияющие на ценообразование АЗС:

- местоположение:
  - регион;

<sup>1</sup> Источник информации: <https://gidmark.ru/news/tendenczii-na-rynke-avtozapravok-peregruzka-transportnyix-setej-i-otkaz-ot-vladeniya-avtomobilem>

- приближенность к населенному пункту;
- приближенность к трассе (объем проходящего трафика);

удобство подъезда («левые» и «правые» АЗС, расположение относительно транспортного потока);

- площади:
  - земельного участка (с учетом прав на него);
  - улучшений;
- оборудование:
  - емкости для хранения ГСМ (объем, количество);
  - ТРК (количество, тип, дополнительное оборудование);
- сопутствующие сервисы:
  - паркинг (наличие, площадь);
  - магазин;
  - мойка;
  - кафе;
  - СТО, шиномонтаж;
- цены на ГСМ;
- «прокачка» ГСМ (средний пролив);
- принадлежность к крупной сети;
- конструкция АЗС;
- качество топлива (сложноучитываемый фактор).

#### **12.7. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки**

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания, выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП.

## 13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

### 13.1. Методика оценки объектов недвижимости

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденному Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.:

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

#### *Сравнительный подход*

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

#### *Доходный подход*

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доаналоговый или послепаналоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

#### *Затратный подход*

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

### **Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости**

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **13.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

**Затратный подход** рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Применительно к Объекту оценки, следует отметить, что затратный подход целесообразно применять для оценки АЗС, недавно построенных и не «вышедших» на стабильный уровень дохода, определяемый фундаментальными характеристиками (местоположением, параметрами комплекса имущества), или тех АЗС, эксплуатация которых прекращена. При этом необходимо убедиться в ликвидности Объекта оценки.

*Правообладателем были предоставлены финансовые, бухгалтерские документы, подтверждающие наличие дохода, связанного с эксплуатацией Объекта оценки, кроме того, Оценщиком были проанализированы доступные аналитические материалы. В связи с тем, что при оценке коммерческой недвижимости, приносящей стабильный доход, затратный дает наименее достоверный результат, Оценщик счел невозможным применение затратного подхода к оценке в данном случае.*

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Международные стандарты оценки рекомендуют проводить оценку АЗС в рамках **доходного подхода** на базе денежного потока до вычета процентов, налогов и амортизации осязаемых (материальных) и неосязаемых (нематериальных) активов (ЕБИТДА). Выбор метода расчета должен базироваться на принятой в регионе практике использования АЗС. Если сдача их в аренду не является типичной рыночной практикой, то стоимость должна рассчитываться на основании доходов от эксплуатации как «объектов с торговым потенциалом».

В соответствии с Международными стандартами оценки, АЗС относятся к особому виду имущества - имуществу, связанному с торговлей. Чаще всего данный вид имущества оценивается на основе данных об операционной деятельности.

Проанализировав представленную Правообладателем и опубликованную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что существует достаточно данных для формирования чёткого представления об объёмах реализации, розничных и оптовых ценах, а также о размере операционных расходов и величине коэффициента капитализации для Объекта оценки.

*Таким образом, сделан вывод о применимости для определения величины рыночной стоимости Объекта оценки доходного подхода.*

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

**Сравнительный подход** применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что представленные предложения о продаже АЗС не содержат экономических и технических характеристик, кроме того, существенные различия по ценообразующим факторам по ряду параметров не имеют численного значения. Данные обстоятельства не позволяют корректно вносить корректировки на сопоставимость оцениваемой АЗС и объектов-аналогов.

Таким образом, сравнительный подход к определению рыночной стоимости комплекса АЗС из-за отсутствия достоверных данных не применялся.

**Вывод: исходя из имеющихся у Оценщика данных и цели оценки, был сделан вывод, что для проведения расчетов рыночной стоимости Объекта оценки, целесообразно использовать доходный подход. Использование этого подхода, по мнению Оценщика, позволит получить наиболее достоверный результат оценки рыночной стоимости.**

#### **14. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости недвижимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Как правило, на практике в рамках данного подхода используют три метода оценки стоимости недвижимости:

- метод прямой капитализации. Данный метод наиболее применим к объектам, имеющим стабильные, предсказуемые суммы доходов и эксплуатационных расходов;
- метод дисконтирования денежных потоков. Данный метод применяется для объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов в течение прогнозного периода;
- метод связанных инвестиций. Данный метод применяется для объектов инвестиции, в которые осуществляются с привлечением заемных средств.

Применительно к АЗС определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода возможно:

- на основании информации об аренде аналогичных объектов;
- на основании информации об операционной деятельности.

Выбор метода расчета должен базироваться на принятой в регионе практике использования АЗС. Если сдача их в аренду не является типичной рыночной практикой, то стоимость должна рассчитываться на основании доходов от эксплуатации как «объектов с торговым потенциалом».

Учитывая тот факт, что рынок аренды АЗС в г. Москва не развит, оценщик счел наиболее достоверным определить стоимость АЗС на основании информации об операционной деятельности.

Процедура оценки доходным подходом включает следующие этапы:

- a) определение валового дохода ( $ВД^1$ );
- b) определение величины операционных расходов ( $ОР$ );
- c) определение величины чистого операционного дохода ( $ЧОД$ );
- d) определение рыночной стоимости ( $РС_{дп}$ ).

<sup>1</sup> *Примечание:* ввиду того, что оценка АЗС в рамках доходного подхода методически больше тяготеет к оценке бизнеса, чем к оценке недвижимости, некоторые широко распространенные в оценке недвижимости термины и понятия (например, потенциальный валовой доход (ПВД)) здесь не используются, это же относится и к классификации переменных и постоянных затрат ниже.

#### 14.1. Определение валового дохода (ВД)

ВД может формироваться как от реализации топлива («основная деятельность»), так и от продажи различных товаров и оказания услуг, а также от сдачи части имущества в аренду («сопутствующая деятельность»).

Для определения ВД необходимо определить следующие величины:

- валовой доход от реализации топлива ( $ВД_{НП}$ );
- дополнительный доход от сопутствующей деятельности ( $ДД$ ).

Определение  $ВД_{НП}$  осуществляется с использованием следующих показателей:

- прогноз объема реализации топлива (при его формировании целесообразно проанализировать ретроспективные данные по объемам реализации с разбивкой по видам и маркам топлива);
- средняя цена розничной реализации по каждому виду и марке топлива, сложившаяся в регионе местоположения Объекта оценки;
- средняя цена оптовой закупки (цена Поставщика) по каждому виду и марке топлива, сложившаяся в регионе местоположения Объекта оценки.

1. Правообладателем были предоставлены основные характеристики операционной деятельности АЗС (см. Приложение №1 к отчету). Ниже представлена и проанализирована информация о среднесуточном объеме реализации (пролив) топлива. Для расчета и анализа, Оценщик использует данные за 1 квартал 2024 г. и за 2022-2023 гг.

Таблица 29. Пролив топлива по данным Правообладателя на оцениваемой АЗС, пересчет показателей в другую единицу измерения

Наименование	Количество, л за весь период	Количество, тонн за весь период <sup>1</sup>	Количество, тонн/ сут. <sup>2</sup>
<i>Пролив за 1 квартал 2024 г. на оцениваемой АЗС</i>			
АИ 92	109 471,26	81,5561	0,8962
АИ 95	162 668,99	122,8151	1,3496
ДТ	1 324 552,29	1 106,0012	12,1539
<b>Сумма за 1 квартал 2024 г.</b>	<b>1 596 692,54</b>	<b>1 310,37</b>	<b>14,40</b>
<i>Пролив за 2023 г. на оцениваемой АЗС</i>			
АИ 92	500 443,42	372,8303	1,0215
АИ 95	753 948,40	569,2310	1,5595
ДТ	5 671 493,64	4 735,6972	12,9745
<b>Сумма за 2023 год</b>	<b>6 925 885,46</b>	<b>5 677,76</b>	<b>15,56</b>
<i>Пролив за 2022 г. на оцениваемой АЗС</i>			
АИ 92	632 828,47	471,4572	1,2917
АИ 95	863 129,19	651,6625	1,7854
ДТ	4 969 924,76	4 149,8872	11,3696
<b>Сумма за 2022 год</b>	<b>6 465 882,42</b>	<b>5 273,01</b>	<b>14,45</b>
<b>Среднее значение за вышеуказанные периоды</b>			<b>14,80</b>

<sup>1</sup> Расчетные значения в тоннах определены с помощью калькулятора нефтепродуктов (<https://oduvanchik-him.ru/info/kalkulyatory/konverter-nefteproduktov>). Скриншоты см. в Приложении №1 Отчета об оценке.

<sup>2</sup> Количество, тонн/ сут. = Количество, тонн за весь период / количество дней в периоде.

В 1 квартале 2024 г. количество дней в периоде составляет 91 день, в 2023 году – 365 дней, в 2022 году – 365 дней.

Фрагмент из Информационной справки о реализации нефтепродуктов на АЗС, по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_, содержащий информацию о реализации нефтепродуктов:

Реализация Нефтепродуктов за период 01.01.2024 - 31.03.2024. АЗС				
Номенклатура	Кол-во заправок	Отпущено, л	Отпущено, кг	Цена за л, руб. с НДС
АИ-92	4 888	109 471,260	81 444,553	49,95
АИ-95	5 829	162 668,990	120 988,104	53,30
ДТ-Е	15 191	1 324 552,290	1 114 739,380	56,08
<b>Всего</b>	<b>25 908</b>	<b>1 596 692,540</b>	<b>1 317 172,037</b>	

Реализация Нефтепродуктов за период 01.01.2023 - 31.12.2023. АЗС				
Номенклатура	Кол-во заправок	Отпущено, л	Отпущено, кг	Цена за л, руб. с НДС
АИ-92	22 098	500 443,420	370 652,156	46,40
АИ-95	27 233	753 948,400	558 739,588	51,11
ДТ-Е	67 106	5 671 493,640	4 759 305,380	54,95
<b>Всего</b>	<b>116 437</b>	<b>6 925 885,460</b>	<b>5 688 697,124</b>	

Реализация Нефтепродуктов за период 01.01.2022 - 31.12.2022. АЗС				
Номенклатура	Кол-во заправок	Отпущено, л	Отпущено, кг	Цена за л, руб. с НДС
АИ-92	29 922	632 828,470	468 428,708	45,51
АИ-95	31 700	863 129,190	641 999,696	51,67
ДТ-ЕОПТИ	58 026	4 969 924,760	4 171 137,410	53,92
<b>Всего</b>	<b>119 648</b>	<b>6 465 882,420</b>	<b>5 281 565,814</b>	

Таким образом, среднесуточная реализация топлива на оцениваемой АЗС составляет: **14,80 тонн/сут.**

Ниже в таблице представлены аналитические данные о среднесуточном проливе ведущих АЗС по РФ.

Таблица 30. Аналитические данные о среднесуточной реализации топлива

Наименование АЗС	Показатель среднесуточного пролива, т/сут.	Источник информации
«Лукойл»	11,5	<a href="https://neftegaz.ru/news/gas-stations/828422-set-azs-lukoyla-za-god-sokratilas-na-20-obektov/">https://neftegaz.ru/news/gas-stations/828422-set-azs-lukoyla-za-god-sokratilas-na-20-obektov/</a>
«Татнефть»	12,4	<a href="https://nangs.org/news/downstream/tatneft-rasshirit-set-svoikh-azs-i-moderniziruet-starye">https://nangs.org/news/downstream/tatneft-rasshirit-set-svoikh-azs-i-moderniziruet-starye</a>
«Газпром нефти»	18,55	<a href="https://iadevon.ru/news/corporate/gazprom_neft_pobila_vse_svoi_rekordi-12433/">https://iadevon.ru/news/corporate/gazprom_neft_pobila_vse_svoi_rekordi-12433/</a>
<b>Итог (среднее значение)</b>	<b>14,2</b>	-

neftegaz.ru/news/gas-stations/828422-set-azs-lukoyla-za-god-sokratilas-na-20-obektov/

1940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... KZ uchastok-49-ga-po... МосOpen.ru - Элек... ЦИАН - база неде... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои...

**Neftogaz.RU** ПОРТАЛ МАРКЕТ ЖУРНАЛ АГЕНТСТВО

НОВОСТИ ТЕХНОЛОГИИ АНАЛИТИКА ТЕХБИБЛИОТЕКА СПЕЦПРОЕКТЫ СЮЖЕТЫ ОБСУЖДЕНИЯ РЕ

**Москва, 9 апр - ИА Neftogaz.RU.** На конец 2023 г. сеть автозаправочных станций **ЛУКОЙЛа** насчитывала 5258 точек (включая собственные, арендованные и франчайзинговые, а также законсервированные станции) в 19 странах мира, что на 20 станций меньше, чем в 2022 г. Об этом сообщила пресс-служба компании.

Годовой отчет компании свидетельствует, что количество розничных точек продаж в России увеличилось на 12 станций, достигнув отметки 2800, в то время как за рубежом количество станций сократилось на 32. Компания поясняет, что в рамках оптимизации сети АЗС продолжается работа по улучшению ситуации, включая сокращение низкоэффективных арендованных и франчайзинговых станций за рубежом.

Общий объем розничных продаж нефтепродуктов в отчетном году составил 16 млн т. В России объем розничных продаж нефтепродуктов вырос на 9,3%, достигнув 11,9 млн т.

Объем розничных продаж за рубежом увеличился на 1% и составил 4,1 млн т.

**Среднесуточный объем продаж на собственных АЗС в 2023 г. составил в среднем 11,5 т в сутки на одну станцию, что на 3,7% выше уровня 2022 г.**

В России этот показатель составил 13,2 т в сутки (+3%), за рубежом - 6,7 т в сутки (+1,2%).

Таким образом, показатель среднесуточного пролива топлива одной АЗС в среднем составляет: **14,2 тонн/сут.**

**Вывод:** среднесуточный объем пролива топлива на оцениваемой АЗС – 14,8 тонн, среднесуточный пролив топлива на одной АЗС в России в среднем – 14,2 тонн, различие с аналитическими данными незначительное, кроме того, оцениваемый комплекс АЗС имеет выгодное расположение, чем и объясняется небольшая разница показателей. Оценщик считает данные Правообладателя достоверными и использует в дальнейших расчетах. При этом в расчетах будут использованы средние показатели пролива за полные годы, а именно за 2022-2023 гг. (таблица ниже), чтобы учесть фактор «сезонности».

Таблица 31. Средние значения пролива топлива за 2022-2023 гг. по данным Правообладателя на оцениваемой АЗС, которые будут использованы в дальнейших расчетах

Наименование	АИ-92	АИ-95	ДТ
Объем реализации, л в год	566 635,95	808 538,80	5 320 709,20

2. На основании визуального осмотра, а также на основании данных, предоставленных Правообладателем на оцениваемой АЗС, реализуются следующие виды топлива: АИ-92, АИ-95, дизельное топливо (ДТ).

Ниже представлены розничные цены оцениваемой АЗС:

Таблица 32. Информация о розничных ценах на оцениваемой АЗС, руб./л

Наименование	АИ-92	АИ-95	ДТ
Розничные цены по состоянию на 1 квартал 2024 г. по данным Правообладателя	49,95	53,30	56,08
Розничные цены по состоянию на 2023 г. по данным Правообладателя	46,40	51,11	54,95
Розничные цены по состоянию на 2022 г. по данным Правообладателя	45,51	51,67	52,92

Фрагмент из Информационной справки о реализации нефтепродуктов на АЗС, по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_, содержащий информацию о розничной цене топлива:

Реализация Нефтепродуктов за период 01.01.2024 - 31.03.2024. АЗС: [ ]				
Номенклатура	Кол-во заправок	Отпущено, л	Отпущено, кг	Цена за л, руб. с НДС
АИ-92	4 888	109 471,260	81 444,553	49,95
АИ-95	5 829	162 668,990	120 988,104	53,30
ДТ-Е	15 191	1 324 552,290	1 114 739,380	56,08
Всего	25 908	1 596 692,540	1 317 172,037	

Реализация Нефтепродуктов за период 01.01.2023 - 31.12.2023. АЗС: [ ]				
Номенклатура	Кол-во заправок	Отпущено, л	Отпущено, кг	Цена за л, руб. с НДС
АИ-92	22 098	500 443,420	370 652,156	46,40
АИ-95	27 233	753 948,400	558 739,588	51,11
ДТ-Е	67 106	5 671 493,640	4 759 305,380	54,95
Всего	116 437	6 925 885,460	5 688 697,124	

Реализация Нефтепродуктов за период 01.01.2022 - 31.12.2022. АЗС: [ ]				
Номенклатура	Кол-во заправок	Отпущено, л	Отпущено, кг	Цена за л, руб. с НДС
АИ-92	29 922	632 828,470	468 428,708	45,51
АИ-95	31 700	863 129,190	641 999,696	51,67
ДТ-ЕОПТИ	58 026	4 969 924,760	4 171 137,410	52,92
Всего	119 648	6 465 882,420	5 281 565,814	

Ниже в таблице представлены средние потребительские цены на топливо в г. Москвы по данным Федеральной службы государственной статистики (<https://rosstat.gov.ru>).

Таблица 33. Информация о средних потребительских ценах на топливо в г. Москвы по данным Федеральной службы государственной статистики, руб./л

Наименование показателя	АИ-92	АИ-95	ДТ	Источник информации <sup>1</sup>
Средние потребительские цены на бензин автомобильный и дизельное топливо в г. Москве по состоянию на 1 апреля 2024 года	51,04	56,88	63,11	<a href="https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/51_03-04-2024.html">https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/51_03-04-2024.html</a>
Средние потребительские цены на бензин автомобильный и дизельное топливо в г. Москве по состоянию на декабрь 2023 года	50,32	56,18	62,24	<a href="https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/197_13-12-2023.html">https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/197_13-12-2023.html</a>
Средние потребительские цены на бензин автомобильный и дизельное топливо в г. Москве по состоянию на декабрь 2022 года	47,70	53,08	58,41	<a href="https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/221_28-12-2022.html">https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/221_28-12-2022.html</a>

Таблица 34. Разница между показателями из таблиц выше

Период	АИ-92	АИ-95	ДТ	Среднее значение за период
Разница за 1 кв. 2024 г.	-2,14%	-6,29%	-11,14%	<b>-6,52%</b>
Разница за 2023 г.	-7,79%	-9,02%	-11,71%	<b>-9,51%</b>
Разница за 2022 г.	-4,59%	-2,66%	-9,40%	<b>-5,55%</b>

**Вывод:** различия между аналитическими показателями и показателями, предоставленными Правообладателем, имеют небольшие значения (усредненные показатели имеют разницу менее 10%), кроме того цены на оцениваемой АЗС отличаются в меньшую сторону, в связи с чем, Оценщик считает, что данные Правообладателя являются достоверными, однако для дальнейших расчетов использует наиболее актуальные данные к дате оценки: средние потребительские цены на бензин автомобильный и дизельное топливо в г. Москве по состоянию на 1 апреля 2024 года (Таблица 33).

3. Ниже Оценщиком проанализированы данные о себестоимости топлива на оцениваемой АЗС с данными о биржевых индексах первичного рынка цен нефтепродуктов в Москве.

<sup>1</sup> Скриншоты с ценами см. в Приложении №1 к отчету об оценке

spimex.com/indexes/petroleum/regional/

940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... KZ uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недр... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты Публичная кадастр... Ян

Политика индекс-менеджмента

Расписание расчета и публикации

Справочник публикуемых индексов

Порядок раскрытия и условия использования

Экспертные советы

Экспертный совет по индексам нефти

Экспертный совет по индексам нефтепродуктов

Документы

Контакты

**Индексы цен нефтепродуктов и СУГ**

Композитный индекс

Национальные индексы

Территориальные индексы

Региональные индексы в центрах потребления

Региональные индексы цен СУГ на станции назначения

## Региональные индексы

Описание    Общая информация    Порядок расчета    Особенности

Средневзвешенные цены нефтепродуктов и СУГ, включающие стоимость транспортировки до 19 центров потребления (Санкт-Петербург, Москва, Нижний Новгород, Воронеж, Волгоград, Краснодар, Ростов-на-Дону, Самара, Казань, Уфа, Екатеринбург, Челябинск, Пермь, Новосибирск, Омск, Красноярск, Иркутск, Хабаровск, Владивосток).

🔍 Параметры таблицы

Индекс в таблице за 29 марта 2024 г.

Индекс в таблице [\[ERIP\] Биржевые индексы \(ПР\)](#)

Регион потребления [\[MOS\] Москва](#)

Единицы измерения В рублях за литр

**Региональные биржевые индексы первичного рынка цен нефтепродуктов в центре потребления Москва (Центральный Регион) за 29 марта 2024 г. (в рублях за литр с НДС)**

Код товара	Наименование товара	Значение индекса	Объем, тонн	Объем, млн.руб.	Количество договоров
REG	Бензин Регуляр-92	40.94 -0.58%	6 986	364.55	94
PRM	Бензин Премиум-95	49.00 -0.41%	4 386	276.68	58
DTL	Дизельное топливо летнее	55.20 -1.09%	15 910	1 017.18	133

Рисунок 15. Региональные биржевые индексы первичного рынка цен нефтепродуктов в центре потребления Москва (Центральный регион) за 29 марта 2024 г. (в рублях за литр с НДС) (источник: <https://spimex.com/indexes/petroleum/regional/>)

spimex.com/indexes/petroleum/regional/

1940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... KZ uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недр... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты Публичная кадастр... Ян

Политика индекс-менеджмента

Расписание расчета и публикации

Справочник публикуемых индексов

Порядок раскрытия и условия использования

Экспертные советы

Экспертный совет по индексам нефти

Экспертный совет по индексам нефтепродуктов

Документы

Контакты

**Индексы цен нефтепродуктов и СУГ**

Композитный индекс

Национальные индексы

Территориальные индексы

Региональные индексы в центрах потребления

Региональные индексы цен СУГ на станции назначения

## Региональные индексы

Описание    Общая информация    Порядок расчета    Особенности

Средневзвешенные цены нефтепродуктов и СУГ, включающие стоимость транспортировки до 19 центров потребления (Санкт-Петербург, Москва, Нижний Новгород, Воронеж, Волгоград, Краснодар, Ростов-на-Дону, Самара, Казань, Уфа, Екатеринбург, Челябинск, Пермь, Новосибирск, Омск, Красноярск, Иркутск, Хабаровск, Владивосток).

🔍 Параметры таблицы

Индекс в таблице за 29 декабря 2023 г.

Индекс в таблице [\[ERIP\] Биржевые индексы \(ПР\)](#)

Регион потребления [\[MOS\] Москва](#)

Единицы измерения В рублях за литр

**Региональные биржевые индексы первичного рынка цен нефтепродуктов в центре потребления Москва (Центральный Регион) за 29 декабря 2023 г. (в рублях за литр с НДС)**

Код товара	Наименование товара	Значение индекса	Объем, тонн	Объем, млн.руб.	Количество договоров
REG	Бензин Регуляр-92	31.45 -0.35%	6 978	279.07	83
PRM	Бензин Премиум-95	33.50 -0.06%	5 533	235.08	72
DTL	Дизельное топливо летнее	46.99 +0.19%	4 000	213.88	29

Рисунок 16. Региональные биржевые индексы первичного рынка цен нефтепродуктов в центре потребления Москва (Центральный регион) за 29 декабря 2023 г. (в рублях за литр с НДС) (источник: <https://spimex.com/indexes/petroleum/regional/>)

spimex.com/indexes/petroleum/regional/

www.7788.ru Яндекс.Карты — по... KZ uchastok-49-ga-ro... MozOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты Публичная кадастр... Янд

Политика индекс-менеджмента

Расписание расчета и публикации

Справочник публикуемых индексов

Порядок раскрытия и условия использования

Экспертные советы

Экспертный совет по индексам нефти

Экспертный совет по индексам нефтепродуктов

Документы

Контакты

**Индексы цен нефтепродуктов и СУГ**

Композитный индекс

Национальные индексы

Территориальные индексы

Региональные индексы в центрах потребления

Региональные индексы цен СУГ на станции назначения

## Региональные индексы

Описание    Общая информация    Порядок расчета    Особенности

Средневзвешенные цены нефтепродуктов и СУГ, включающие стоимость транспортировки до 19 центров потребления (Санкт-Петербург, Москва, Нижний Новгород, Воронеж, Волгоград, Краснодар, Ростов-на-Дону, Самара, Казань, Уфа, Екатеринбург, Челябинск, Пермь, Новосибирск, Омск, Красноярск, Иркутск, Хабаровск, Владивосток).

Региональные биржевые индексы первичного рынка цен нефтепродуктов в центре потребления Москва (Центральный Регион) за 30 декабря 2022 г. (в рублях за литр с НДС)

Код товара	Наименование товара	Значение индекса	Объем, тонн	Объем, млн.руб.	Количество договоров
REG	Бензин Регуляр-92	28.87 -0.31%	7 260	269.11	94
PRM	Бензин Премиум-95	33.54 -0.59%	5 220	224.37	65
DTL	Дизельное топливо летнее	42.27 -1.15%	4 400	209.73	20

Параметры таблицы

Индекс в таблице за 30 декабря 2022 г.

Индекс в таблице [ERIP] Биржевые индексы (ПР)

Регион потребления [MOS] Москва

Единицы измерения В рублях за литр

Рисунок 17. Региональные биржевые индексы первичного рынка цен нефтепродуктов в центре потребления Москва (Центральный регион) за 30 декабря 2022 г. (в рублях за литр с НДС) (источник: <https://spimex.com/indexes/petroleum/regional/>)

Таблица 35. Стоимости оптовой закупки на оцениваемой АЗС

Наименование	АИ-92	АИ-95	ДТ
Средняя цена оптовой закупки, руб./л с НДС по данным Правообладателя. Данные за 1 квартал 2024 г.	36,34	41,47	50,69
Средняя цена оптовой закупки, руб./л с НДС по данным Правообладателя. Данные за 2023 г.	39,95	43,70	48,06
Средняя цена оптовой закупки, руб./л с НДС по данным Правообладателя. Данные за 2022 г.	36,65	37,85	49,99

Фрагмент из Информационной справки о реализации нефтепродуктов на АЗС, по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_, содержащий информацию о себестоимости топлива:

Реализация Нефтепродуктов за период 01.01.2024 - 31.03.2024. АЗС: _____					
Номенклатура	Кол-во заправок	Отпущено, л	Отпущено, кг	Цена за л, руб. с НДС	Себестоимость за л, руб. с НДС
АИ-92	4 888	109 471,260	81 444,553	49,95	36,34
АИ-95	5 829	162 668,990	120 988,104	53,30	41,47
ДТ-Е	15 191	1 324 552,290	1 114 739,380	56,08	50,69
<b>Всего</b>	<b>25 908</b>	<b>1 596 692,540</b>	<b>1 317 172,037</b>		

Реализация Нефтепродуктов за период 01.01.2023 - 31.12.2023. АЗС: _____					
Номенклатура	Кол-во заправок	Отпущено, л	Отпущено, кг	Цена за л, руб. с НДС	Себестоимость за л, руб. с НДС
АИ-92	22 098	500 443,420	370 652,156	46,40	39,95
АИ-95	27 233	753 948,400	558 739,588	51,11	43,70
ДТ-Е	67 106	5 671 493,640	4 759 305,380	54,95	48,06
<b>Всего</b>	<b>116 437</b>	<b>6 925 885,460</b>	<b>5 688 697,124</b>		

Реализация Нефтепродуктов за период 01.01.2022 - 31.12.2022. АЗС: _____					
Номенклатура	Кол-во заправок	Отпущено, л	Отпущено, кг	Цена за л, руб. с НДС	Себестоимость за л, руб. с НДС
АИ-92	29 922	632 828,470	468 428,708	45,51	36,65
АИ-95	31 700	863 129,190	641 999,696	51,67	37,85
ДТ-ЕОПТИ	58 026	4 969 924,760	4 171 137,410	52,92	49,99
<b>Всего</b>	<b>119 648</b>	<b>6 465 882,420</b>	<b>5 281 565,814</b>		

Таблица 36. Анализ себестоимости топлива за 1 квартал 2024 г.

Наименование	АИ-92	АИ-95	ДТ	
Средняя цена оптовой закупки по данным биржевых индексов первичного рынка цен нефтепродуктов в Москве, руб./л с НДС (Рисунок 15)	40,94	49,00	55,20	Среднее
Средняя цена оптовой закупки, руб./л с НДС по данным Правообладателя (Таблица 35)	36,34	41,47	50,69	
Разница	-11,24%	-15,37%	-8,17%	-11,59%

Таблица 37. Анализ себестоимости топлива за 2023 г.

Наименование	АИ-92	АИ-95	ДТ	
Средняя цена оптовой закупки по данным биржевых индексов первичного рынка цен нефтепродуктов в Москве, руб./л с НДС (Рисунок 16)	31,45	33,50	46,99	Среднее
Средняя цена оптовой закупки, руб./л с НДС по данным Правообладателя (Таблица 35)	39,95	43,70	48,06	
Разница	27,03%	30,45%	2,28%	19,92%

Таблица 38. Анализ себестоимости топлива за 2022 г.

Наименование	АИ-92	АИ-95	ДТ	
Средняя цена оптовой закупки по данным биржевых индексов первичного рынка цен нефтепродуктов в Москве, руб./л с НДС (Рисунок 17)	36,65	37,85	49,99	Среднее
Средняя цена оптовой закупки, руб./л с НДС по данным Правообладателя (Таблица 35)	36,65	37,85	49,99	
Разница	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

**Вывод:** среднее значение различий данных Правообладателя и аналитических данных о региональных биржевых индексах первичного рынка цен имеет незначительное отличие за все представленные периоды: всего «**2,78%**» ( $2,78\% = (-11,59\% + 19,92\% + 0,00\%) / 3$ ). Оценщик считает данные Правообладателя достоверными, однако для дальнейших расчетов использует наиболее актуальные данные к дате оценки: региональные биржевые индексы первичного рынка цен нефтепродуктов в центре потребления Москва (Центральный регион) за 22 мая 2024 г. (в рублях за литр с НДС) (рисунок ниже).

spimex.com/indexes/petroleum/regional/

940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... МосОргелл - Элек... ЦИАН - база неде... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты Публичная кадастр... Яндекс

Политика индекс-менеджмента

Расписание расчета и публикации

Справочник публикуемых индексов

Порядок раскрытия и условия использования

Экспертные советы

Экспертный совет по индексам нефти

Экспертный совет по индексам нефтепродуктов

Документы

Контакты

Индексы цен нефтепродуктов и СУГ

Композитный индекс

Национальные индексы

Территориальные индексы

Региональные индексы в центрах потребления

Региональные индексы цен СУГ на станции назначения

## Региональные индексы

Описание    Общая информация    Порядок расчета    Особенности

Средневзвешенные цены нефтепродуктов и СУГ, включающие стоимость транспортировки до 19 центров потребления (Санкт-Петербург, Москва, Нижний Новгород, Воронеж, Волгоград, Краснодар, Ростов-на-Дону, Самара, Казань, Уфа, Екатеринбург, Челябинск, Пермь, Новосибирск, Омск, Красноярск, Иркутск, Хабаровск, Владивосток).

Параметры таблицы

Региональные биржевые индексы первичного рынка цен нефтепродуктов в центре потребления Москва (Центральный Регион) за 22 мая 2024 г. (в рублях за литр | с НДС)

Код товара	Наименование товара	Значение индекса	Объем, тонн	Объем, млн руб.	Количество договоров
REG	Бензин Регуляр-92	39,42 -1,53%	9 202	461,96	126
PRM	Бензин Премиум-95	44,26 -1,45%	7 764	437,65	92
DTL	Дизельное топливо летнее	53,70 +0,52%	25 485	1 583,64	196

Индекс в таблице за 22 мая 2024 г.

Индекс в таблице [ERIP] Биржевые индексы (ПР)

Регион потребления [MOS] Москва

Единицы измерения В рублях за литр

Рисунок 18. Региональные биржевые индексы первичного рынка цен нефтепродуктов в центре потребления Москва (Центральный регион) за 22 мая 2024 г. (в рублях за литр с НДС) (источник: <https://spimex.com/indexes/petroleum/regional/>)

## 4. Расчет дохода от реализации топлива:

Таблица 39. Доход от реализации топлива

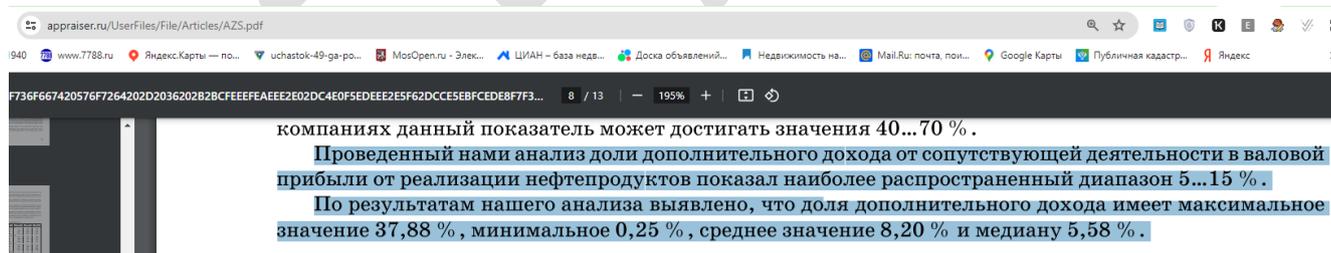
Наименование	АИ-92	АИ-95	ДТ
Стоимость розничной продажи, руб./л с НДС (Таблица 25, Таблица 33)	51,04	56,88	63,11
Стоимость розничной продажи, руб./л без НДС	42,53	47,40	52,59
Себестоимость, руб./л с НДС (Рисунок 18)	39,42	44,26	53,70
Себестоимость, руб./л без НДС	32,85	36,88	44,75
Маржа, руб./л без НДС*	9,68	10,52	7,84
Объем реализации, л в год (Таблица 31)	566 635,95	808 538,80	5 320 709,20
Валовый доход от реализации топлива, руб. в год	5 485 036	8 505 828	41 714 360
<b>Итоговая валовая прибыль от основной деятельности, руб.</b>	<b>55 705 224</b>		

\*Примечание: рассчитанные Оценщиком значения маржи соответствуют показателям маржинальной доходности АЗС г. Москвы по данным Биржевого рынка нефтепродуктов СПБМТСБ по состоянию на апрель 2024 г. (Рисунок 10, Рисунок 11, Рисунок 12), что свидетельствует о достоверности проведенного расчета.

Таким образом, валовый доход от реализации топлива составляет: **55 705 224 руб.**

5. Помимо реализации топлива необходимо учесть дополнительный доход АЗС от сопутствующей деятельности (магазин при АЗС). Сопутствующей деятельностью может быть реализация товаров, реализация фасованных масел, прочих товаров.

Правообладателем не было предоставлено информации о деятельности магазина при АЗС, однако анализ доли дополнительного дохода от сопутствующей деятельности в валовой прибыли от реализации нефтепродуктов показал максимальное значение 37,88%, минимальное 0,25%, среднее значение 8,20% и медиану 5,58%, при этом наиболее распространенный диапазон 5...15 %.<sup>1</sup>



Оцениваемый комплекс АЗС расположен в г. Москве на первой линии крупной автомобильной дороги (ул. \_\_\_\_\_) на небольшом удалении от МКАД, т. е. имеет выгодное местоположение, кроме того, согласно аналитическим материалам: «Самые большие медианные затраты зафиксированы у жителей Москвы: помимо топлива они покупают товары на АЗС в среднем на 3,2 тыс. рублей в месяц».<sup>2</sup>

Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает целесообразным, для дальнейших расчетов, принять долю дополнительного дохода от сопутствующей деятельности в валовой прибыли от реализации нефтепродуктов, в размере 15%.

Таким образом, доход от сопутствующей деятельности магазина при АЗС составит: **8 355 784 руб.** (=55 705 224 руб.\*15%, где 55 705 224 руб. – доход от основной деятельности (Таблица 39)).

<sup>1</sup> Источник информации: Статья «Основные факторы, используемые при оценке АЗС». Авторы: Г.Л. Попкова, член Экспертного совета НП «Кадастр-Оценка», г. Москва, А.Н. Дахновец, руководитель департамента оценки, ООО «Агентство «Русспромоценка»», г. Москва, Р.В. Мельничук, начальник отдела оценки бизнеса, ООО «Агентство «Русспромоценка»», г. Москва (<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/AZS.pdf>)

<sup>2</sup> Источник информации: <https://woman.rambler.ru/cooking/50825496-analitiki-sostavili-reyting-gorodov-rf-po-obemu-zatrat-na-soputstvuyushchie-tovary-na-azs/>

Помимо магазина при АЗС, оцениваемый комплекс АЗС имеет дополнительный доход от сдачи в аренду помещений для предоставления автомоечных и шиномонтажных услуг, а также от сдачи в аренду помещения №8 и части земельного участка, что подтверждается предоставленными Правообладателем Договорами аренды (см. Приложение №3 отчета об оценке).

Таблица 40. Анализ предоставленных Договоров аренды

Договор аренды	Предмет договора	Размер ежемесячной арендной платы, руб.	Наличие НДС	Учет коммунальных и эксплуатационных платежей
№ ____ от ____	Помещение общей площадью 500 кв. м для предоставления автомоечных и шиномонтажных услуг	350 000	без НДС	Арендатор дополнительно компенсирует расходы по оплате электроэнергии, водопотребления, водоотведения, уборки мусора и уборки территории
№ ____ от ____	Помещение №8, часть земельного участка площадью 300 кв. м	160 000	НДС не облагается	НДС не облагается. В арендную плату не включены коммунальные расходы по оплате электроэнергии и уборки территории (компенсирует дополнительно Арендатор)

Итоговый доход от сопутствующей деятельности, которая заключается в сдаче в аренду имущества, составит: 510 000 руб./мес., либо **6 120 000 руб. в год.**

### Расчет общей валовой прибыли

Таблица 41. Валовая прибыль АЗС

Наименование	Показатель
Итоговая валовая прибыль от основной деятельности, руб. (Таблица 39)	55 705 224
Доход от сопутствующей деятельности (магазин при АЗС), руб. без НДС	8 355 784
Доход от сопутствующей деятельности (сдача в аренду помещений под автомойку, шиномонтаж; сдача в аренду помещения №8 и части участка), руб. без НДС	6 120 000
<b>Итого валовая прибыль (валовый доход, ВД), руб. без НДС</b>	<b>70 181 008</b>

Таким образом, величина итоговой валовой прибыли оцениваемой АЗС составляет: **70 181 008 руб.**

### 14.2. Определение величины операционных расходов (ОР)

Операционные расходы - это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта.

Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

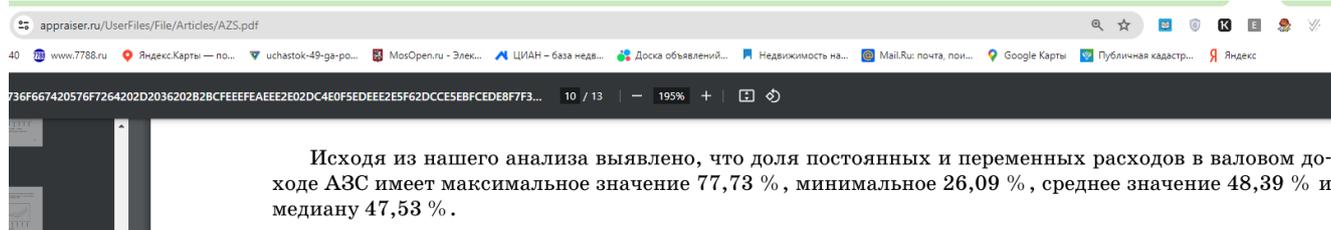
1) постоянные расходы (расходы, которые не зависят от объемов реализации, - налог на имущество, страхование объекта, земельный налог или арендная плата, коммунальные расходы и заработная плата (включая налоги на ФОТ) персонала в части, не зависящей от объемов продаж, затраты на охрану объекта, охрану труда, вывоз твердых бытовых отходов, экологию, рекламу, связь и информационные технологии);

2) переменные расходы (расходы на закупку, доставку, транспортировку, и страхование топлива (если не учтены в оптовой цене закупки), естественная убыль нефтепродуктов, коммунальные расходы и заработная плата (включая налоги на нее) персонала в части, зависящей от объемов продаж, текущий ремонт, прочие расходы, зависящие от объемов продаж);

3) резерв на замещение.

Правообладателем не было предоставлено информации о величине операционных расходов АЗС, однако согласно аналитическим материалам, выявлено, что доля постоянных и переменных расходов в валовом доходе АЗС имеет максимальное значение 77,73 %, минимальное

26,09 %, среднее значение 48,39 % и медиану 47,53 %<sup>1</sup>.



Оценщик считает целесообразным, для дальнейших расчетов, принять среднее значение 48,39%.

Таким образом, величина операционных расходов составит: **33 960 590 руб.** (=48,39%\*70 181 008 руб., где 70 181 008 руб. – итоговый валовый доход АЗС (Таблица 41)).

### 14.3. Определение величины чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход определяется как разность между валовой прибылью и величиной операционных расходов. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 42. Определение чистого операционного дохода

Наименование	Показатель
Итого валовая прибыль (валовый доход, ВД), руб. без НДС (Таблица 41)	70 181 008
Расходы, руб. (см. выше)	33 960 590
<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб., без НДС</b>	<b>36 220 418</b>

### 14.4. Определение ставки капитализации

При применении доходного подхода рыночная стоимость АЗС обычно определяется методом прямой капитализации, поскольку имеются основания для предположения о неизменности денежных потоков.

Для расчета стоимости методом прямой капитализации необходимо определить величину ставки капитализации.

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- *дохода на капитал или ставки дисконтирования* - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- *нормы возврата капитала*, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n$$

где:

$R$  – ставка дисконтирования;

$n$  – норма возврата капитала.

<sup>1</sup> Источник информации: Статья «Основные факторы, используемые при оценке АЗС». Авторы: Г.Л. Попкова, член Экспертного совета НП «Кадастр-Оценка», г. Москва, А.Н. Дахновец, руководитель департамента оценки, ООО «Агентство «Русспромоценка»», г. Москва, Р.В. Мельничук, начальник отдела оценки бизнеса, ООО «Агентство «Русспромоценка»», г. Москва (<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/AZS.pdf>)

Норма возврата капитала – это величина, равная единице, деленной на количество лет, требуемое для возврата вложенного капитала, основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

При расчёте ставки капитализации для Объекта оценки будет использован метод кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения (метод суммирования, кумулятивный метод) основан на суммировании безрисковой ставки дохода и надбавок за риск инвестирования в оцениваемое предприятие. Метод наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанные как с факторами общего для отрасли и экономики характера, так и со спецификой оцениваемого объекта.

### Расчет ставки дисконтирования

Расчет ставки дисконтирования производился кумулятивным методом, выбор метода связан, прежде всего, с тем, что в настоящее время отсутствуют достоверные статистические сведения, полученные по результатам рыночных сделок в данном секторе рынка.

В соответствии с методом суммирования ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки и премий за следующие систематические и несистематические риски: премия за риск вложения в конкретный актив, риск, связанный с возможностью срыва сроков строительства, риск низкой ликвидности объекта, риск прекращения финансирования проекта и риск инвестиционного менеджмента.

Безрисковая ставка принята ставка бескупонной доходности государственных облигаций, в размере 14,03%<sup>1</sup>.



Рисунок 19. Кривая бескупонной доходности государственных облигаций (источник: [https://cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/](https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/))

<sup>1</sup> Источник: [https://cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/](https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/)

## Расчет премии за риск вложений

Таблица 43. Расчет премии за риск вложений в недвижимость

№ п/п	Факторы риска	Категория риска									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
1	Ухудшение общей экономической ситуации			1							
2	Увеличение числа конкурирующих объектов			1							
3	Изменение федерального местного законодательства		1								
<b>Несистематический риск</b>											
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации		1								
5	Ускоренный износ здания			1							
6	Неполучение платежей		1								
7	Неэффективный менеджмент		1								
8	Криминальные факторы			1							
9	Финансовые проверки			1							
10	Неправильное оформление правоустанавливающих документов		1								
Количество наблюдений		0	0	5	5	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	10	15	0	0	0	0	0	0
Количество типов рисков		25									
Количество факторов		10									
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>2,5</b>									

Источник: расчет Оценщика по данным <https://studfile.net/preview/9603705/page:9/>

Таким образом, в результате проведенного расчета, величина премии за риск вложений в недвижимость составит 2,5%.

Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми инвестициями. При известной безрисковой ставке дохода величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{н.л.} = R_{б.р} * T_{эксп} / 12$$

где

$R_{б.р}$  - безрисковая ставка;

$T_{эксп}$  - период экспозиции объекта на рынке

По данным Ассоциации «Статриелт» срок экспозиции автозаправочных станции и комплексов (АЗС) составляет от 8 до 19 мес., среднее для РФ – 13 мес., среднее для группы А (г. Москва) – 11 мес.

## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Расчет Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	7	20	13	9	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	14	7	5	6	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	16	10	7	8	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	15	9	7	9	13
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	7	10
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	11	6	5	6	9
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	19	13	11	12	15

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 20. Срок экспозиции автозаправочных станций (источник: <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3438-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>)

Таким образом, в результате проведенного, расчета величина премии за низкую ликвидность составит 12,86% (=14,03%\*11 мес./12 мес.).

Поправка на *инвестиционный менеджмент* представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций. В связи с тем, что в отечественной печати отсутствуют данные о степени риска вложения в те или иные инвестиционные инструменты, величина данной поправки определялась как размер вознаграждения за услуги управляющей компании при осуществлении доверительного управления.

В значительной мере размер вознаграждения зависит от типа недвижимости, при этом чаще всего определяется как процент от дохода.

Таблица 44. Определение размера вознаграждения управляющей компании

Наименование	Показатель	Источник информации <sup>1</sup>
Вознаграждение управляющей компании (комиссия) % от дохода	1,00%	<a href="https://www.banki.ru/investment/mutual/catalogue/fondy_nedvizhimosti/">https://www.banki.ru/investment/mutual/catalogue/fondy_nedvizhimosti/</a>
Вознаграждение управляющей компании (комиссия) % от дохода	1,50% (=СРЗНАЧ(1%;2%))	<a href="https://accent.ru/managers-remuneration">https://accent.ru/managers-remuneration</a>
Вознаграждение управляющей компании (комиссия) % от дохода	1,75% (=СРЗНАЧ(0,5%;3%))	<a href="https://alfabank.ru/help/articles/investments/kak-rabotayut-paevye-fondy/">https://alfabank.ru/help/articles/investments/kak-rabotayut-paevye-fondy/</a>
<b>Итог (среднее)</b>	<b>1,42%</b>	-

Таким образом, значение премии за управление составит 1,42%.

<sup>1</sup> Скриншоты см. в Приложении №1 отчета об оценке

### Расчет ставки дисконтирования

Таблица 45. Расчет ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение
Безрисковая ставка	14,03%
Премия на риск вложения в недвижимость	2,50%
Премия на низкую ликвидность	12,86%
Премия на инвестиционный менеджмент	1,42%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>30,81%</b>

#### Определение значения нормы возврата

Норма возврата капитала – это величина, равная единице, деленной на количество лет, требуемое для возврата вложенного капитала, основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Хоскольда (используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке). Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

- $R_{\text{возвр}}$  - норма возврата капитала;
- $R$  - безрисковая ставка;
- $k$  - оставшийся срок экономической жизни.

#### Расчет оставшегося срока экономической жизни

Таблица 46. Нормативный срок службы АЗС

Наименование объекта	Нормативный срок службы, лет	Обоснование <sup>1</sup>
Нежилое здание	100	Нормативный срок службы здания составляет 100 лет (источник: <a href="https://dikipedia.ru/paragraph/5341314/698">https://dikipedia.ru/paragraph/5341314/698</a> )
ТРК 1	12	Полный средний срок службы ТРК - не менее 12 лет (источник: <a href="https://allgosts.ru/75/200/gost_r_58927-2020">https://allgosts.ru/75/200/gost_r_58927-2020</a> )
ТРК 2	12	
ТРК 3	12	
ТРК 4	12	
Топливный резервуар 1	25	Нормативный срок службы резервуаров для нефтепродуктов: от 15 до 35 лет, в зависимости от конструктивных особенностей, материала (марка стали), качества антикоррозийной обработки, качества изготовления металлоконструкций, варианта установки (источник: Методические рекомендации по оценке АЗС для целей залога (Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности), Приложение №4). В дальнейшем Оценщик принимает значение нормативного срока службы как среднее значение – 25 лет.
Топливный резервуар 2	25	
Топливный резервуар 3	25	
Информационная стена	17,5	Срок службы составляет 15-20 лет (источник: Оценщик принимает значение нормативного срока службы как среднее значение). Оценщик

<sup>1</sup> Скриншоты с соответствующей информацией см. в Приложении №1 отчета об оценке

Наименование объекта	Нормативный срок службы, лет	Обоснование <sup>1</sup>
		принимает значение нормативного срока службы как среднее значение – 17,5 лет.

Таблица 47. Оставшийся срок службы

Наименование	Год постройки / ввод в эксплуатацию <sup>1</sup>	Срок службы объекта, лет <sup>2</sup>	Нормативный срок службы, лет	Оставшийся срок службы, лет <sup>3</sup>
Нежилое здание	2009	15	100	85
ТРК 1	2023	1	12	11
ТРК 2	2024	0	12	12
ТРК 3	2024	0	12	12
ТРК 4	2024	0	12	12
Топливный резервуар 1	2009	15	25	10
Топливный резервуар 2	2009	15	25	10
Топливный резервуар 3	2009	15	25	10
Информационная стена	2009 <sup>4</sup>	15	17,5	14*
<b>Итог (среднее значение)</b>				<b>20</b>

\* 14 лет = 17,5 лет\*(1-20%). Расчетное значение оставшегося срока экономической жизни информационной стены составляет 2,5 года, при этом на основании данных визуального осмотра, выявлено, что информационная стена находится в хорошем, рабочем состоянии, это говорит о том, что проводился ремонт и модернизация объекта, в связи с этим, Оценщик принимает величину физического износа для данной позиции на основании шкалы экспертных оценок (Таблица 12) как верхнее значение интервала хорошего состояния, в размере 20,0%.

Таким образом, расчетный оставшийся срок экономической жизни оцениваемого объекта составит 20 лет.

#### Расчет коэффициента капитализации

Таблица 48. Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Расчетное значение
Ставка дисконтирования (Таблица 45)	<b>30,81%</b>
Норма возврата (метод Хоскольда)	1,09% (=14,03%/(((1+14,03%)^(20)-1)))
<b>Ставка капитализации</b>	<b>31,90%</b>

Таким образом, величина ставки капитализации составит 31,90%.

#### 14.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода приведён ниже.

Таблица 49. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	Показатель
Чистый операционный доход (ЧОД), руб., без НДС (Таблица 42)	36 220 418
Коэффициент капитализации	31,90%
<b>Рыночная стоимость объекта в рамках доходного подхода, руб. без НДС</b>	<b>113 543 630</b>
<b>Рыночная стоимость объекта в рамках доходного подхода, руб. с НДС</b>	<b>136 252 356</b>

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого комплекса АЗС, полученная в рамках доходного подхода, составляет: **136 252 356 руб. с НДС.**

<sup>1</sup> Источник информации: Выписка из ЕГРН на здание, информационные справки, предоставленные Правообладателем

<sup>2</sup> Срок службы объекта = 2024- год постройки / ввод в эксплуатацию

<sup>3</sup> Оставшийся срок службы = нормативный срок службы - срок службы объекта

<sup>4</sup> Информации о годе постройки / вводе объекта в эксплуатацию информационной стены не предоставлено, в связи с этим, Оценщик исходит из допущения, что год постройки / ввод объекта в эксплуатацию соответствует году постройки основного здания

## 15. Согласование результатов оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использования классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя или продавца, прочие реалии спроса и предложения;
3. Действенность метода в отношении учета;
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта оценки.

В ходе проведения оценки в отношении Объекта оценки использовался один подход – доходный, согласование не требуется.

Таблица 50. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Объекта оценки	Подходы	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб. с НДС	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб. без НДС
Комплекс АЗС, включающий: - земельный участок с кадастровым номером _____ площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____; - здание с кадастровым номером _____ общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, _____; - технологическое оборудование (ТРК, резервуары); - информационная стена АЗС.	затратный	не применялся	
	сравнительный	не применялся	
	доходный	136 252 356	113 543 630

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки составляет:

Таблица 51. Итоговая величина рыночной стоимости

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
Комплекс АЗС, включающий: - земельный участок с кадастровым номером _____ площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, _____; - здание с кадастровым номером _____ общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, _____; - технологическое оборудование (ТРК, резервуары); - информационная стена АЗС.	136 252 000	113 544 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>136 252 000</b>	<b>113 544 000</b>

## 16. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемый объект будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются не вынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита, банку придется реализовывать заложенное имущество в короткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена **ликвидационная стоимость** согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества<sup>1</sup>.

В настоящем Отчете для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный господином Галасюком В.В., как наиболее адекватный, доступный и применимый.

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

- ✓ стоимость денег во времени;
- ✓ эластичность спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этих объектов в меньшем объеме, но ранее.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$C_{Л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{э} \times K_{зр},$$

где  $C_{Л}$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ( $t_{ф}$ ) его экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$  – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$  – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

$K_{э}$  – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки;

$K_{зр}$  – поправочный коэффициент, учитывающий затраты на реализацию.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение рыночной стоимости этого объекта.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется согласно требованиям действующего законодательства.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции.

<sup>1</sup> Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)

Разумно долгий период экспозиции объекта оценки  $t_{PD}$  может быть определен исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п.

Срок экспозиции объекта оценки принимается Оценщиком по данным Ассоциации «Статриелт» и составляет для автозаправочных станции и комплексов (АЗС) от 8 до 19 мес., среднее для РФ – 13 мес., среднее для группы А (г. Москва) – **11 мес.** (Рисунок 20).

Таким образом, ликвидность объекта оценки составляет 11 месяцев.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление срока реализации объекта по ликвидационной стоимости (сокращенного срока экспозиции)  $t_{\Phi}$ .

Под сроком экспозиции понимают время, прошедшее с момента публичной оферты до момента совершения сделки.

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической потребности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного сокращенного срока экспозиции.

Сокращенный срок экспозиции принят по нижней границе срока экспозиции для автозаправочных станции и комплексов (АЗС), в размере **8 мес.**, по данным Ассоциации «Статриелт» (Рисунок 20).

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление периода дисконтирования  $t_{D}$ , рассчитываемого по формуле:

$$t_{D} = t_{PD} - t_{\Phi}$$

где  $t_{D}$  – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

$t_{PD}$  – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (мес.);

$t_{\Phi}$  – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (мес.).

Таким образом, продолжительность периода дисконтирования составляет 3 месяца.

Пятым этапом при определении ликвидационной стоимости объекта оценки является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

В качестве ставки дисконта оценщик принимает значение бескупонной доходности государственных облигаций, в размере 14,03% (Рисунок 19) по состоянию на дату оценки.

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года ( $m$ ), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам целесообразно отнести количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда: «Правилom является следующее положение: чем специализированнее активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения».

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на

него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

Каждый из двух базовых факторов эластичности спроса по цене можно качественно оценить с помощью трехуровневой шкалы: значительно, средне, незначительно. С учетом изложенного представляется целесообразным сформировать следующую матрицу, позволяющую на основании качественной оценки факторов определять подтип спроса для конкретного объекта.

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (КЭ) используется матрица, отраженная в таблице ниже.

Таблица 52. Зависимость коэффициента эластичности спроса по цене (Кэ) и поправочного коэффициента от подтипа спроса

Количество потенциальных покупателей объекта (срок экспозиции)	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $	Значения коэффициента $K_3$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	$ E_D  \rightarrow \infty$	1
	Средняя	Сильно-эластичный	$ E_D  > 2$	1
	Значительная	Средне-эластичный	$1,5 <  E_D  \leq 2$	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	$1 <  E_D  \leq 1,5$	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	$ E_D  = 1$	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	$0,66 <  E_D  < 1$	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	$0,33 <  E_D  \leq 0,66$	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	$0 <  E_D  \leq 0,33$	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	$ E_D  = 0$	0

Источник: Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАПЕРВУД», 2003

На основании таблицы, представленной выше, принято значение 0,76 (количество потенциальных покупателей – среднее, степень специализации объекта – средняя, подтип спроса – с единичной эластичностью).

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение затрат на его реализацию.

При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть прочие затраты, состоящие из расходов по реализации объекта оценки.

Расходы по реализации оцениваемого имущества состоят из:

- затрат по информированию потенциальных покупателей о продаваемом объекте;
- вознаграждения посреднику за реализацию объекта;
- административных издержек, требуемых для завершения ликвидации задолженности и реоформления объекта недвижимости.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. В среднем стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 10% от рыночной стоимости объекта ликвидации:

- 7% - оплата услуг посреднику, реализатору (сложившаяся ставка, исходя из действовавшего уровня исполнительного сбора в соответствии с Федеральным Законом №119-ФЗ от 21.07.1997, до его отмены);

- 3% - оплата прочих специалистов<sup>1</sup>.

Таким образом коэффициент, учитывающий затраты на реализацию объекта ликвидации, составит 0,9.

<sup>1</sup> Источник информации: [http://moslawyer.ru/upload/block\\_screen.pdf](http://moslawyer.ru/upload/block_screen.pdf)

Девятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки ( $k_L$ ), которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{k_э \times k_{зр}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_D \times m}}$$

Таблица 53. Расчет коэффициента ликвидационной стоимости

Наименование	Показатель
Ставка дисконтирования	14,03%
Разумный срок экспозиции, мес.	11
Срок вынужденной продажи, мес.	8
Поправочный коэффициент учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	0,76
Коэффициент, учитывающий затраты на реализацию объекта ликвидации	0,9
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости	0,661

Десятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости.

Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта  $C_P$  на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта ( $k_L$ ):

$$C_L = C_P \times k_L$$

Таблица 54. Расчет итоговой ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Показатель
Объект оценки	Комплекс АЗС
Рыночная стоимость, руб. с НДС (Таблица 50)	136 252 356
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости	0,661
<b>Ликвидационная стоимость, руб. с НДС</b>	90 062 807 (с учетом округления: <b>90 063 000</b> )
<b>Ликвидационная стоимость, руб. без НДС</b>	75 052 339 (с учетом округления: <b>75 052 000</b> )

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом округления составляет: **90 063 000 руб. с НДС** и **75 052 000 руб. без НДС**.

## 17. Заключение о стоимости объекта оценки

На основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку сделан вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на 22.05.2024 г. составляет округленно:

**136 252 000**

**(Сто тридцать шесть миллионов двести пятьдесят две тысячи) руб. с учетом НДС**

**113 544 000**

**(Сто тринадцать миллионов пятьсот сорок четыре тысячи) руб. без учета НДС**

На основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку сделан вывод о том, что итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, по состоянию на 22.05.2024 г. составляет округленно:

**90 063 000 (Девяносто миллионов шестьдесят три тысячи) руб. с учетом НДС**

**75 052 000 (Семьдесят пять миллионов пятьдесят две тысячи) руб. без учета НДС**

Оценщик,  
член СРО «СФСО»

\_\_\_\_\_

## 18. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

1. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, 7,9).

2. Также при проведении оценки были использованы Стандарты СРО «СФСО», поскольку оценщик, принимавший участие в настоящей работе, является членом данного СРО.

3. Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют

4. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

5. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и Отчета принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

6. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

7. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

8. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

9. По мнению оценщика, в отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

10. По мнению оценщика, существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников, в полной мере;

11. По мнению оценщика, отчет об оценке содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

12. Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

Оценщик,  
член СРО «СФСО»

---

## 19. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611;
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 327 от 1.06.2015 (с изменениями на 14.04.2022).

### **Книги, справочные и периодические издания.**

13. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
14. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
15. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
16. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
18. Методические рекомендаций по оценке АЗС для целей залога. Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол Заседания Комитета от 07 октября 2009года). Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности. Руководитель рабочей группы: Щербакова О.Н.
19. Статья «Основные факторы, используемые при оценке АЗС». Авторы: Г.Л. Попкова, член Экспертного совета НП «Кадастр-Оценка», г. Москва, А.Н. Дахновец, руководитель департамента оценки, ООО «Агентство “Русспромоценка”», г. Москва, Р.В. Мельничук, начальник отдела оценки бизнеса, ООО «Агентство “Русспромоценка”», г. Москва.
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

## 20. Приложения

### 20.1. Приложение 1. Копии интернет-страниц, информация которых используется оценщиком в расчетах

Расчетные значения пролива оцениваемой АЗС в тоннах за 1 квартал 2024 г., которые определены с помощью калькулятора нефтепродуктов (<https://oduvanchik-him.ru/info/kalkulyatory/konverter-nefteproduktov>) (Таблица 29 отчета об оценке):



В этой форме Вы можете произвести расчеты по переводу литров в тонны, вычислить цену за литр, а также произвести обратные расчеты. Ручное вв точные показатели.

Плотность (указана средняя плотность):

Бензин Аи-80  
 Бензин Аи-92  
 Бензин Аи-95  
 Дизельное топливо летнее  
 Дизельное топливо зимнее  
 Другая плотность

Объем/Вес

109471,26 литров

81,5561 ТОНН

0,745

Стоимость



В этой форме Вы можете произвести расчеты по переводу литров в тонны, либо, зная вычислить цену за литр, а также произвести обратные расчеты. Ручное введение плот точные показатели.

Плотность (указана средняя плотность):

Бензин Аи-80  
 Бензин Аи-92  
 Бензин Аи-95  
 Дизельное топливо летнее  
 Дизельное топливо зимнее  
 Другая плотность

Объем/Вес

162668,99 литров

122,8151 ТОНН

0,755

Стоимость



В этой форме Вы можете произвести расчеты по переводу литров в тонны, ли вычислить цену за литр, а также произвести обратные расчеты. Ручное введе точные показатели.

Плотность (указана средняя плотность):

Бензин Аи-80  
 Бензин Аи-92  
 Бензин Аи-95  
 Дизельное топливо летнее  
 Дизельное топливо зимнее  
 Другая плотность

Объем/Вес

1324552,2 литров

1106,0012 ТОНН

0,835

Стоимость

Расчетные значения пролива оцениваемой АЗС за 2023 г., которые определены с помощью калькулятора нефтепродуктов (<https://oduvanchik-him.ru/info/kalkulyatory/konverter-nefteproduktov>) (Таблица 29 отчета об оценке):

oduvanchik-him.ru/info/kalkulyatory/konverter-nefteproduktov

340 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты Публичная



В этой форме Вы можете произвести расчеты по переводу литров в тонны, либо, зная вычислить цену за литр, а также произвести обратные расчеты. Ручное введение плотные показатели.

Плотность (указана средняя плотность):

Бензин Аи-80  
 Бензин Аи-92  
 Бензин Аи-95  
 Дизельное топливо летнее  
 Дизельное топливо зимнее  
 Другая плотность

Объем/Вес

500443,42 литров

372,8303 тонн

Стоимость

oduvanchik-him.ru/info/kalkulyatory/konverter-nefteproduktov

940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты Публичная



В этой форме Вы можете произвести расчеты по переводу литров в тонны, либо, зная вычислить цену за литр, а также произвести обратные расчеты. Ручное введение плотные показатели.

Плотность (указана средняя плотность):

Бензин Аи-80  
 Бензин Аи-92  
 Бензин Аи-95  
 Дизельное топливо летнее  
 Дизельное топливо зимнее  
 Другая плотность

Объем/Вес

753948,4 литров

569,231 тонн

Стоимость

oduvanchik-him.ru/info/kalkulyatory/konverter-nefteproduktov

1940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты Публичная



В этой форме Вы можете произвести расчеты по переводу литров в тонны, либо, зная вычислить цену за литр, а также произвести обратные расчеты. Ручное введение плотные показатели.

Плотность (указана средняя плотность):

Бензин Аи-80  
 Бензин Аи-92  
 Бензин Аи-95  
 Дизельное топливо летнее  
 Дизельное топливо зимнее  
 Другая плотность

Объем/Вес

5671493,6 литров

4735,6972 тонн

Стоимость

Расчетные значения пролива оцениваемой АЗС за 2022 г., которые определены с помощью калькулятора нефтепродуктов (<https://oduvanchik-him.ru/info/kalkulyatory/konverter-nefteproduktov>) (Таблица 29 отчета об оценке):

oduvanchik-him.ru/info/kalkulyatory/konverter-nefteproduktov

140 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... МосОрен.ру - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты Публичная



В этой форме Вы можете произвести расчеты по переводу литров в тонны, либо, зная и вычислить цену за литр, а также произвести обратные расчеты. Ручное введение плотные показатели.

Плотность (указана средняя плотность):

Бензин Аи-80  
 Бензин Аи-92  
 Бензин Аи-95  
 Дизельное топливо летнее  
 Дизельное топливо зимнее  
 Другая плотность

Объем/Вес

632828,47 литров

471,4572 тонн

Стоимость

oduvanchik-him.ru/info/kalkulyatory/konverter-nefteproduktov

940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... МосОрен.ру - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты Публичная



В этой форме Вы можете произвести расчеты по переводу литров в тонны, либо, зная и вычислить цену за литр, а также произвести обратные расчеты. Ручное введение плотные показатели.

Плотность (указана средняя плотность):

Бензин Аи-80  
 Бензин Аи-92  
 Бензин Аи-95  
 Дизельное топливо летнее  
 Дизельное топливо зимнее  
 Другая плотность

Объем/Вес

863129,19 литров

651,6625 тонн

Стоимость

oduvanchik-him.ru/info/kalkulyatory/konverter-nefteproduktov

1940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... МосОрен.ру - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты Публичная



В этой форме Вы можете произвести расчеты по переводу литров в тонны, либо, зная и вычислить цену за литр, а также произвести обратные расчеты. Ручное введение плотные показатели.

Плотность (указана средняя плотность):

Бензин Аи-80  
 Бензин Аи-92  
 Бензин Аи-95  
 Дизельное топливо летнее  
 Дизельное топливо зимнее  
 Другая плотность

Объем/Вес

4969924,7 литров

4149,8872 тонн

Стоимость

Информация о средних потребительских ценах на топливо в г. Москвы по данным Федеральной службы государственной статистики по состоянию на 1 апреля 2024 года (источник: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/51\\_03-04-2024.html](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/51_03-04-2024.html)) (Таблица 33 Отчета об оценке):

rosstat.gov.ru/storage/mediabank/51\_03-04-2024.html

940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... KZ uchastok-49-ga-ro... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты

**Средние потребительские цены на бензин автомобильный и дизельное топливо на 1 апреля 2024 года**

рублей за литр

	Бензин автомобильный	В том числе			Дизельное топливо
		марки АИ-92	марки АИ-95	марки АИ-98 и выше	
<b>Российская Федерация*</b>	<b>54,70</b>	<b>50,62</b>	<b>55,30</b>	<b>68,70</b>	<b>64,90</b>
<b>Центральный федеральный округ</b>	<b>55,03</b>	<b>50,65</b>	<b>55,90</b>	<b>69,17</b>	<b>62,14</b>
Белгородская область	55,74	50,97	55,19	68,48	61,37
Брянская область	54,39	49,86	54,34	66,92	59,11
Владимирская область	53,21	50,18	54,97	65,12	62,04
Воронежская область	55,42	51,17	55,98	68,61	60,27
Ивановская область	52,87	50,17	52,55	64,15	60,70
Калужская область	52,45	48,10	51,96	67,17	60,11
Костромская область	53,47	49,72	53,82	67,25	62,71
Курская область	53,62	49,36	54,90	67,47	60,77
Липецкая область	52,81	50,12	54,71	69,49	60,36
Московская область	55,94	50,24	55,51	69,41	62,55
Орловская область	53,83	49,92	54,25	66,37	58,31
Рязанская область	51,87	49,38	53,48	73,47	61,47
Смоленская область	54,25	50,32	54,58	67,40	60,72
Тамбовская область	53,97	50,67	54,90	66,12	59,84
Тверская область	53,15	50,04	54,05	69,43	63,03
Тульская область	54,67	50,17	55,24	68,74	62,15
Ярославская область	52,93	48,99	52,92	65,08	61,45
г. Москва	55,76	<b>51,04</b>	<b>56,88</b>	<b>69,91</b>	<b>63,11</b>

Информация о средних потребительских ценах на топливо в г. Москвы по данным Федеральной службы государственной статистики по состоянию на декабрь 2023 года (источник: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/197\\_13-12-2023.html](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/197_13-12-2023.html)) (Таблица 33 Отчета об оценке):

rosstat.gov.ru/storage/mediabank/197\_13-12-2023.html

940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... KZ uchastok-49-ga-ro... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты

**Средние потребительские цены на бензин автомобильный и дизельное топливо на 11 декабря 2023 года**

рублей за литр

	Бензин автомобильный	В том числе			Дизельное топливо
		марки АИ-92	марки АИ-95	марки АИ-98 и выше	
<b>Российская Федерация*</b>	<b>54,50</b>	<b>50,14</b>	<b>54,74</b>	<b>68,09</b>	<b>64,33</b>
<b>Центральный федеральный округ</b>	<b>54,79</b>	<b>50,02</b>	<b>55,22</b>	<b>68,47</b>	<b>61,47</b>
Белгородская область	55,32	50,41	54,64	67,78	60,99
Брянская область	54,15	49,75	54,34	66,14	59,45
Владимирская область	52,64	49,62	54,39	64,14	61,77
Воронежская область	55,88	50,79	55,55	67,99	60,28
Ивановская область	52,80	49,50	51,73	62,43	61,52
Калужская область	52,96	48,15	51,67	66,48	60,64
Костромская область	52,31	48,95	52,18	66,30	63,68
Курская область	53,63	49,58	54,84	66,72	60,22
Липецкая область	52,14	49,48	54,07	68,49	60,57
Московская область	55,26	49,49	54,61	68,67	62,17
Орловская область	54,42	49,56	53,99	66,37	58,02
Рязанская область	51,35	49,10	52,88	74,83	61,41
Смоленская область	54,56	49,76	53,97	67,40	60,18
Тамбовская область	53,14	50,19	54,22	64,83	61,58
Тверская область	52,63	49,64	53,48	69,18	61,81
Тульская область	55,08	49,77	54,75	67,75	61,49
Ярославская область	53,09	48,54	52,26	64,74	60,80
г. Москва	56,13	<b>50,32</b>	<b>56,18</b>	<b>69,06</b>	<b>62,24</b>

Информация о средних потребительских ценах на топливо в г. Москвы по данным Федеральной службы государственной статистики по состоянию на декабрь 2022 года (источник: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/221\\_28-12-2022.html](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/221_28-12-2022.html)) (Таблица 33 Отчета об оценке):

rosstat.gov.ru/storage/mediabank/221\_28-12-2022.html

www.7788.ru Яндекс.Карты — по... KZ uchastok-49-ga-ro... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты

Средние потребительские цены  
на бензин автомобильный и дизельное топливо  
на 26 декабря 2022 года

рублей за литр

	Бензин автомо- бильный	В том числе			Дизельное топливо
		марки АИ-92	марки АИ-95	марки АИ-98 и выше	
Российская Федерация <sup>1)</sup>	50,85	47,21	51,35	61,58	58,37
<b>Центральный Федеральный округ</b>	<b>51,06</b>	<b>47,27</b>	<b>51,94</b>	<b>62,06</b>	<b>56,47</b>
Белгородская область	51,12	47,87	51,73	60,05	56,00
Брянская область	50,52	46,74	50,95	60,25	53,75
Владимирская область	49,41	46,79	51,00	59,04	57,83
Воронежская область	51,16	47,89	52,26	60,61	54,47
Ивановская область	49,86	46,75	48,71	58,31	55,97
Калужская область	49,40	45,30	48,73	59,54	54,59
Костромская область	49,50	46,55	49,53	62,35	58,27
Курская область	49,25	45,77	50,32	59,30	55,87
Липецкая область	48,92	46,83	51,19	61,87	55,09
Московская область	51,65	46,73	51,57	61,77	56,73
Орловская область	50,98	46,96	50,90	59,90	53,63
Рязанская область	48,25	46,34	49,79	64,83	56,19
Смоленская область	51,17	47,09	51,17	61,58	55,21
Тамбовская область	49,45	47,43	51,24	58,62	55,34
Тверская область	50,00	47,54	50,81	62,71	57,86
Тульская область	51,53	47,02	51,60	61,09	57,02
Ярославская область	49,28	45,23	48,78	58,90	56,36
г. Москва	52,72	47,70	53,08	62,98	58,41

Информация о вознаграждениях управляющей компании (используется при определении поправки на инвестиционный менеджмент, Таблица 44):

banki.ru/investment/mutual/catalogue/fondy\_nedvizhimosti/

121940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-ro... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты Публична

## Фонды недвижимости

Акции    Облигации    **Фонды**    Криптовалюта

Введите название

Любой    Не важно    **Все**    ПИФ    ETF/БПИФ

1 предложение    По доходности за год

ЗПИФ «Арендный бизнес 7»  
Современные Фонды Недвижимости

Доходность за год  
**4,89%**

Комиссия за управление  
**1%**

accent.ru/managers-remuneration

www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты Публичная кадастр... Яндекс

**ACCENT** инвестиции в недвижимость с акцентом на будущее +7 495 230 01 00 ACCENT AM

О компании Управление недвижимостью Аренда Инвестировать • Пресс-центр • Блог Команда Контакты

## Fund Management Fee (вознаграждение за управление фондом/ капиталом)

Регулярно и независимо от результата взимаемое инвестиционным управляющим вознаграждение в виде процента от СЧА (NAV) фонда или иного инвестиционного механизма, по сути, от капитала инвесторов. **Размеры этого вознаграждения колеблются около 1-2% в год** от NAV. При этом фонды бета-стратегий, например, индексные фонды (в т.ч. ETF) могут брать существенно более низкую ставку за счет пассивной формы управления капиталом инвесторов.

alfabank.ru/help/articles/investments/kak-robotayut-paevye-fondy/

www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты Публичная кадастр...

Тест на инвестор

- Есть комиссии. Управляющие компании берут за свои услуги плату, при этом не гарантируя доходность инвестиций. **В среднем комиссия за управление составляет от 0,5 до 3%** от среднегодовой стоимости чистых активов фонда в год. Но обычно инвестор платит комиссию при покупке и продаже паёв, а не за каждую сделку, которую управляющая компания совершает с активами ПИФа, как это пришлось бы делать при самостоятельном инвестировании.

## Информация о нормативных сроках службы элементов АЗС (Таблица 46 Отчета об оценке):

dokipedia.ru/paragraph/5341314/698

www.ir.ru 121940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои... Google Карты Публичная кадастр...

Справка О проекте Государственные правовые системы Обрабо

### Приказ Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"

Группа капитальности	Краткое описание объектов группы	Ориентировочный срок экономической жизни в нормальных условиях эксплуатации, лет
I	Капитальные или особо капитальные объекты с повышенным запасом надежности, прочности, долговечности - гидроэлектростанции, крупные основные производственные здания, крупные общественные, в том числе, административные и торговые комплексы, здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, большие театры, высотные здания и сооружения (высотой более 75 м), большепролетные сооружения	150
II	<b>Многоэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий - объекты, выполненные из каменных (кирпичных, бетонных) материалов.</b>	<b>100</b>

allgosts.ru/75/200/gost\_r\_58927-2020

www.7788.ru Яндекс.Карты — по... KZ uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявл

#### 4.5 Требования к надежности

4.5.1 Средняя наработка на отказ ТРК - не менее 10000 ч.

Критерии отказа: несоответствие погрешности (см. 4.2.2) и номинальному расходу (см. 4.2.1).

4.5.2 Показатель ремонтпригодности ТРК: среднее время восстановления работоспособности - 4 ч.

4.5.3 **Полный средний срок службы ТРК** - не менее 12 лет.

- резервуары для нефтепродуктов: от 15 до 35 лет<sup>41</sup>, в зависимости от конструктивных особенностей, материала (марка стали), качества антикоррозийной обработки, качества изготовления металлоконструкций, варианта установки (подземный или надземный);

europark-azs.ru/content.php%3Fpid%3D27

Яндекс.Карты — по...
 KZ uchastok-49-ga-po...
 MosOpen.ru - Элек...
 ЦИАН - база неед...
 Доска объявлений...
 Недвижимость на...
 Mail.Ru: почта, пои...
 Google Карты
 Публичная кадастр...
 Янде

врезные,  
формованные

Здания для пунктов  
сервисного  
обслуживания  
(СТО) и мойки  
автомобилей

Универсальные  
типовые каркасные  
здания для  
магазинов, офисов  
и банков

Здания

Алюминиевый лист, используемый для изготовления лицевых и боковых панелей таких стел, сначала фрезеруется потом гнется и сваривается для придания ему необходимой формы, и затем окрашивается порошковыми красками. Для установки "светящихся" вставок из акрилового стекла, в алюминиевых панелях фрезеруют специальные окна. Вставки могут быть плоскими или формованными, а необходимая информация наносится на них самоклеющейся виниловой пленкой. Обычно на таких стелах, делают «светящимися» логотип компании, поля с указанием видов топлива и цены топлива, а также пиктограммы с изображением дополнительных услуг оказываемых на АЗС, АГЗС или АГНКС. Срок службы таких стел составляет 15-20 лет. А в случае необходимости можно выполнить ремонт или замену отдельных панелей на стеле.



ОБРАЗЕЦ

**20.2. Приложение 2. Документы Исполнителя и оценщика**

ОБРАЗЕЦ

### 20.3. Приложение 3. Копии документов, предоставленных Заказчиком

ОБРАЗЕЦ

20.4. Приложение 4. Фотографии объекта  
Осмотр проведен Оценщиком 22.05.2024 г.

