



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

443080, Самара, 4-й проезд, 57, офис 205
aspektsamara@mail.ru 300-41-43

УТВЕРЖДАЮ

Директор

ООО «АСПЕКТ»



М.В. Николаев

ОТЧЕТ № 598/08-2018Н

Общество с ограниченной ответственностью

«АСПЕКТ»

Объект оценки	Автозаправочная станция, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 67,1 кв.м, инв. № 004733, лит. А,а,Г,I-V, адрес объекта: Ульяновская область, г. Барыш, пересечение улиц Гоголя и Радищева, кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 73-73-05/002/2009-230; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автозаправочной станции, общая площадь 4794 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область, г. Барыш, участок находится на пересечении улиц Гоголя и Радищева, кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 73:22:010303:82
Заказчик	АО КБ «Солидарность»
Дата оценки	28.09.2018 г.
Дата составления отчета	29.09.2018 г.

Самара, 2018 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение составлено на основании Отчета об оценке № 598/08-2018Н и является его неотъемлемой частью. Содержит основную информацию о результатах проведенной оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки	Автозаправочная станция, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 67,1 кв.м, инв. № 004733, лит. А,а,Г,І-V, адрес объекта: Ульяновская область, г. Барыш, пересечение улиц Гоголя и Радищева, кадастровый (или условный) номер: 73-73-05/002/2009-230; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автозаправочной станции, общая площадь 4794 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область, г. Барыш, участок находится на пересечении улиц Гоголя и Радищева, кадастровый (или условный) номер: 73:22:010303:82
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на автозаправочную станцию и земельный участок: Общество с ограниченной ответственностью «Гастон»
Заказчик	АО КБ «Солидарность»
Оценщик, работающий на основании трудового договора	Лащев Михаил Александрович, адрес: г. Самара, 4 Проезд, д.57, оф. 205. Член Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков». Свидетельство от 20.02.2016 г. реестр. №1328; Местонахождение СРО Ассоциация «МСО»: 344022, г.Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606. Диплом "Высшая школа приватизации и предпринимательства - институт" ПП-І №069648 регистрационный номер ОД-1044; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №007595-1 от 29.03.2018 г., срок действия до 29.03.2021 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №007596-2 от 29.03.2018 г., срок действия до 29.03.2021 г. Полис страхования ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» №433-549-032980/18 от 17.05.2018 г. сроком действия от 09.06.2018 г. до 04.06.2019 г. на сумму 3000000 (Три миллиона) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: 10 лет
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "АСПЕКТ". Основной государственный регистрационный номер - 1056316056004. Дата внесения записи в ЕГРЮЛ - 13 октября 2005 г. ИНН/КПП 6316104215/631601001 Юридический адрес: 443080, г. Самара, 4 Проезд, д.57, оф. 205. Место нахождения: 443080, г. Самара, 4 Проезд, д.57, оф. 205. Ответственность ООО «АСПЕКТ» застрахована страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» Полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №6591R/776/00071/7 от 18.09.2017 г. действует до 18.09.2018 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Основание для проведения оценки	Договор 598/08-2018Н от 16.08.2018 г.
Оцениваемые права	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки предполагается использовать для определения начальной продажной стоимости на торгах. Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению не допустимо.
Вид стоимости	Рыночная
Срок проведения оценки	С 28.09.2018 г. по 29.09.2018 г.
Дата оценки	28.09.2018 г.
Дата составления отчета	29.09.2018 г.
Итоговая величина стоимости объекта оценки (округленно), без учета обязательств по аренде	6 160 000 (Шесть миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей, в том числе: - земельный участок: 1 920 000 (Один миллион девятьсот двадцать тысяч) рублей - Автозаправочная станция: 4 240 000 (Четыре миллиона двести сорок тысяч) рублей
Действительность результатов оценки	6 месяцев от даты составления отчета

Оценщик

/ Лащев Михаил Александрович /

СОДЕРЖАНИЕ

	Заключение о стоимости объекта	2
1	Задание на оценку	4
2	Применяемые стандарты оценочной деятельности	5
3	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
4	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет	8
5	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке	8
6	Основные факты и выводы	8
7	Описание объекта оценки	9
8	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	14
9	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	18
10	Согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов	22
	Приложения	23
-	Фотографии объекта оценки	
-	Документы, представленные Заказчиком	
-	Сведения об Оценщике	

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Автозаправочная станция, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 67,1 кв.м, инв. № 004733, лит. А,а,Г,І-V, адрес объекта: Ульяновская область, г. Барыш, пересечение улиц Гоголя и Радищева, кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 73-73-05/002/2009-230; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автозаправочной станции, общая площадь 4794 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область, г. Барыш, участок находится на пересечении улиц Гоголя и Радищева, кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 73:22:010303:82
Имущественные права:	Право собственности на автозаправочную станцию и земельный участок: Общество с ограниченной ответственностью «Гастон»
Ограничение (обременение) прав	На дату регистрации права собственности – аренда
Цель оценки	Целью оценки, согласно заданию на оценку, является определение рыночной стоимости имущества, для определения начальной продажной стоимости на торгах
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки предполагается использовать для определения начальной продажной стоимости на торгах. Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению не допустимо.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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: - 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
Дата оценки:	28.09.2018 г.
Срок проведения оценки	С 28.09.2018 г. по 29.09.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должны основываться оценка:	Принятые при проведении оценки допущения: Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета: 1. Экспертиза прав собственности производилась в объеме предоставленных документов. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта. 2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все наглядные материалы представлены в отчете исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об оцениваемых объектах. 4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объектов оценки, и, следовательно, на их стоимость. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за

	необходимость выявления таковых. Считается, что объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам. 5. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. 6. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник получения информации. 7. Представленные в отчете анализы и расчеты основаны на предположении, что курс развития экономики и политическая ситуация в России не претерпят в обозримом будущем резких изменений. 8. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью Ограничения и пределы применения полученного результата: 1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования. 3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 4. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. 5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. 6. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене. 7. Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.
--	---

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандарты оценки для определения рыночной стоимости

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Общие Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 299.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611

Обоснование использования стандартов оценки:

Федеральные стандарты оценки ФСО – 1, 2, 3, 7 являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, что прописано в пункте 1.2 всех федеральных стандартов оценки. В соответствии со ст. 20 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», каждая СРО обязана сама разрабатывать и утверждать стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД), не противоречащие ФСО. В соответствии со ст. 24.4, нарушение оценщиком СПОД саморегулируемой организации, членом которой он состоит, является дисциплинарным нарушением, вследствие чего может быть прекращено членство оценщика в СРО.

Используемые понятия и терминология

Рыночная стоимость объекта оценки - 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.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – 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.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Подходы к оценке: Значения подходов к оценке используются в настоящем отчете согласно определениям, указанным в Федеральном стандарте оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 297)

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная- район с развитой инфраструктурой)

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Ниже приводятся принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (ст. 11 "Закона об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (Далее - 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"))

Общие допущения

1. Оценка выполнена в рамках допущений и ограничений, перечисленных в разделе 1.1 настоящего Отчета по оценке.
2. Оценка отдельных частей объекта оценки не производится, за исключением случаев, когда Задание на оценку содержит прямое указание на выполнение такой оценки.

Особые допущения, ограничения

1. В соответствии с п. 5 ФСО-7, осмотр объекта оценки производится в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. Текущее состояние объекта оценки выявлено на основании натурального визуального обследования и осмотра, проведенного Оценщиком 28.09.2018 г. Результатом осмотра являются фотоматериалы, приведенные в настоящем Отчете об оценке, которые призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе, об общем состоянии объекта оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

Указания на не предоставление сведений, существенным образом отражающихся на результате оценки
Отсутствуют.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ

Сведения о Заказчике:	
Заказчик	АО КБ «Солидарность», юридический адрес: 443099, г. Самара, ул. Куйбышева, 90, почтовый адрес (место нахождения): 443079, г. Самара, пр. Митирева, 11., ОГРН 1026300001848 от 23.10.1990 г., ИНН 6316028910, КПП 631601001
Сведения об оценщике:	
Оценщик:	Лащев Михаил Александрович, адрес: г. Самара, 4 Проезд, д.57, оф. 205. Член Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков». Свидетельство от 20.02.2016 г. реестр. №1328; Местонахождение СРО Ассоциация «МСО»: 344022, г.Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606. Диплом "Высшая школа приватизации и предпринимательства - институт" ПП-I №069648 регистрационный номер ОД-1044; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №007595-1 от 29.03.2018 г., срок действия до 29.03.2021 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №007596-2 от 29.03.2018 г., срок действия до 29.03.2021 г. Полис страхования ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» №433-549-032980/18 от 17.05.2018 г. сроком действия от 09.06.2018 г. до 04.06.2019 г. на сумму 3000000 (Три миллиона) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: 10 лет
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "АСПЕКТ". Основной государственный регистрационный номер - 1056316056004. Дата внесения записи в ЕГРЮЛ - 13 октября 2005 г. ИНН/КПП 6316104215/631601001 Юридический адрес: 443080, г. Самара, 4 Проезд, д.57, оф. 205. Место нахождения: 443080, г. Самара, 4 Проезд, д.57, оф. 205. Ответственность ООО «АСПЕКТ» застрахована страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» Полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №6591R/776/00071/7 от 18.09.2017 г. действует до 18.09.2018 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Привлеченные сторонние специалисты	Не привлекались
---	-----------------

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор 598/08-2018Н от 16.08.2018 г.
Объект оценки:	Автозаправочная станция, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 67,1 кв.м, инв. № 004733, лит. А,а,Г,І-V, адрес объекта: Ульяновская область, г. Барыш, пересечение улиц Гоголя и Радищева, кадастровый (или условный) номер: 73-73-05/002/2009-230; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для

	строительства автозаправочной станции, общая площадь 4794 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область, г. Барыш, участок находится на пересечении улиц Гоголя и Радищева, кадастровый (или условный) номер: 73:22:010303:82
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	6 160 000 руб.
Доходный подход	Не применялся
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Рыночная стоимость объекта оценки:	6 160 000 (Шесть миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей, в том числе: - земельный участок (НДС не облагается): 1 920 000 (Один миллион девятьсот двадцать тысяч) рублей - Автозаправочная станция (включая НДС): 4 240 000 (Четыре миллиона двести сорок тысяч) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Результаты оценки достоверны лишь в полном объеме и лишь в указанных целях. 2. Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком для определения начальной продажной стоимости на торгах. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать результаты оценки иначе.
Порядковый номер отчета	598/08-2018Н
Дата составления отчета	29.09.2018 г.
Дата проведения осмотра объекта оценки	28.09.2018 г.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о государственной регистрации права 73-АТ 836134 от 04.03.2009 г. Выписка из ЕГРП от 22.08.2016 г. Выписка из ЕГРП от 22.08.2016 г. Технический паспорт нежилого здания
Имущественные права	Право собственности на автозаправочную станцию и земельный участок: Общество с ограниченной ответственностью «Гастон»
Сведения об обременениях	На дату регистрации права собственности – аренда
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется по назначению как АЗС
Описание объекта оценки	
Точное описание объекта оценки: количественные и качественные характеристики объекта оценки,	Автозаправочная станция, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 67,1 кв.м, инв. № 004733, лит. А,а,Г,І-V, адрес объекта: Ульяновская область, г. Барыш, пересечение улиц Гоголя и Радищева, кадастровый (или условный) номер: 73-73-05/002/2009-230; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автозаправочной станции, общая площадь 4794 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область, г. Барыш, участок находится на пересечении улиц Гоголя и Радищева, кадастровый (или условный) номер: 73:22:010303:82
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки,	Отсутствуют

существенно влияющие на его стоимость	
Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Задание на оценку; Копии документов: Свидетельство о государственной регистрации права 73-АТ 836134 от 04.03.2009 г. Выписка из ЕГРП от 22.08.2016 г. Выписка из ЕГРП от 22.08.2016 г. Технический паспорт нежилого здания
Независимость Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком или должностным лицом Заказчика, Заказчиком. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не состоит в близком родстве или свойстве с должностными лицами Заказчика. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки. Заказчик не является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком или должностным лицом Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Обязательность проведения оценки	Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе: При определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду. При использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога. При продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям. При переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям. При передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе: при национализации имущества; при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки; при выкупе или ином предусмотренном

	законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд; при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы. в случае раздела имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества.
Информирование Заказчика о требованиях законодательства РФ об оценочной деятельности	Оценщик проинформировал Заказчика о требованиях законодательства РФ об оценочной деятельности в объемах, отвечающих требованиям ст. 15 Федерального закона № 135 – ФЗ от 29 июля 1998г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание земельного участка	
Показатель	Описание
Выписка из ЕГРП	от 22.08.2016 г.
Размер участка, кв.м.	4794,0
Кадастровый номер	73:22:010303:82
Кадастровая стоимость 1 кв.м.	1 334,92 руб.
Местоположение:	Ульяновская область, г. Барыш, участок находится на пересечении улиц Гоголя и Радищева
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для строительства автозаправочной станции
Вид права:	Право собственности
Описание границ:	Участок граничит с северной и восточной стороны с кварталом жилой застройки, с южной стороны с ул. Гоголя, с западной стороны с ул. Радищева
Физические характеристики:	Форма участка: многоугольная. Рельеф: ровный. Затапливаемость: отсутствует.
Инженерная инфраструктура:	К земельному участку подведены коммуникации: электроснабжение, водоснабжение.
Транспортная доступность:	асфальт
Характеристика экологической среды:	Опасности окружающей среды отсутствуют.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ АЗС

Назначение	здание АЗС	
Этажность	1	
Общая площадь здания:	67,09 кв.м.	
Строительный объем	289 куб.м.	
Год постройки:	2009 г.	
Представленные для идентификации документы	Свидетельство о государственной регистрации права, техпаспорт БТИ	
Характеристики конструктивных элементов		
Элементы	Описание	Состояние
Фундамент	Бетонные блоки, бетонный	Удовлетворительное

	ленточный	
Стены	Шлакоблоки, металлопластик	Удовлетворительное
Перекрытия	ж/бетонные	Удовлетворительное
Кровля	Железо	Удовлетворительное
Полы	Керамическая плитка	Удовлетворительное
Проемы	Окна пластиковые, двери пластиковые, железные	Удовлетворительное
Отделка	простая	Удовлетворительное
Инженерные системы	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Удовлетворительное

Техническое описание сооружений и установленного оборудования

Литер Г	Навес
Год постройки:	2009 г.
Площадь	148,26 кв.м.
Описание	Навес на металлических столбах, кровельное железо по металлической обрешетке, полы заасфальтированы
Инженерные коммуникации	Электроосвещение
Состояние на дату осмотра	Удовлетворительное
Литер I	Забор металлический
Год постройки:	2009 г.
Площадь	299,62 кв.м.
Состояние на дату осмотра	Удовлетворительное
Литер II	Резервуар подземный металлический
Год выпуска	2009
Объем	25 куб.м.
Количество	одна
Литер III	Резервуар подземный металлический
Год выпуска	2007
Объем	50 куб.м.
Литер IV	Резервуар подземный металлический
Год выпуска	2008
Объем	60 куб.м.
Литер V	Покрытие
Год выпуска	2009
Площадь	357,85 кв.м.
Материал	Тротуарная плитка
	Резервуар RMXH-60
	Резервуар RMXH-50

	Колонки заправочные
Марка	Топливо-раздаточная колонка V-Line H 4703.060/2/40
количество	1
Марка	Топливо-раздаточная колонка V-Line H 4703.150/2/40/80
количество	1

Выводы: К оценке представлена действующая АЗС в удовлетворительном техническом состоянии.



Местоположение объекта оценки

Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

Нет

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют проводить анализ для выявления оптимального варианта использования собственности.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат законодательству РФ, местному законодательству, экологическому законодательству и т.д.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу собственности.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вышеназванные параметры, данные и характеристики, описывающие объекты оценки, позволяют сделать следующие выводы о наиболее эффективном возможном использовании оцениваемого объекта.

Учитывая технические характеристики и проектные параметры оцениваемого объекта, а также местоположение объекта, можно сделать следующий вывод: наиболее целесообразным и физически осуществимым является использование объекта оценки в качестве АЗС на земельном участке. Изменение профиля объекта и характера использования потребует значительных

материальных ресурсов и капитальных вложений.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ общей политической и социально - экономической ситуации в Российской Федерации на дату оценки

Предварительные данные, характеризующие политическую и социально-экономическую ситуацию в РФ по итогам 2017 года оцениваются позитивно¹. Торговый баланс остается в профиците, хотя профицит постепенно сокращается на фоне роста импорта. Отмечается постепенное увеличение импорта от квартала к кварталу. Показатели социально-экономического развития Российской Федерации.

Рост импорта обусловлен двумя факторами. Первый - это экономическая активность. Экономика страны восстанавливается, промышленное производство растёт, вместе с ним растет спрос на иностранное сырье и технологии. Вторая причина - это стабильный валютный курс. Рубль набрался сил, и тех скачков на валютном рынке, что были еще год назад, уже нет. Компании могут прогнозировать свою деятельность и осуществлять закупки, не переживая, что курс сильно изменится. Кроме того, ряд товаров и услуг вновь стал доступным. Важнейшим показателем системы национальных счетов является валовой внутренний продукт (ВВП), характеризующий конечный результат производственной деятельности экономических единиц-резидентов, который измеряется стоимостью товаров и услуг, произведенных этими единицами для конечного использования.

По мнению экспертов², российская экономика восстанавливается после кризиса, что отражается на улучшении макроэкономических показателей. Согласно прогнозам экспертов МВФ, экономическая ситуация в России в 2018 году сохранит положительные тенденции. Рост отечественного ВВП ускорится до 1,44%, а инфляция приблизится к отметке 4%. Кроме того, показатели безработицы будут сохраняться на уровне 5,5%. Подобные оценки совпадают с прогнозами Минэкономразвития, где ожидают возобновление устойчивого роста экономики.

Выводы: Экономическая ситуация в России постепенно стабилизируется. Можно уверенно говорить об оздоровлении реального сектора и улучшении инвестиционного климата, но пока еще эти события не потянули за собой рост реальных доходов и потребительского спроса.

Основные социально-экономические характеристики Ульяновской области.³

Ульяновская область образована 19 января 1943 года. Область располагается в центральной части Европейской возвышенности, в бассейне среднего течения реки Волги. Область делится на две неравные части: большая – правобережье, меньшая – левобережье. Левобережье – равнинная степная часть без значительных перепадов высот. Рельеф правобережной части – холмы, покрытые лесами, остепненные склоны нередко блистающие меловыми обнажениями и изрезанные долинами рек, осложнённые овражно-балочной эрозией.

Область имеет достаточно развитую минерально-сырьевую базу. Запасы полезных ископаемых представлены широким разнообразием минеральных богатств. Имеются нефть, горючие сланцы и торф.

¹ Отчет ЦБ РФ, <https://ruposters.ru/news/>

² <http://2018god.net/ekonomicheskaya-situaciya-v-rossii-v-2018-godu/>

³ http://uln.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/uln/resources/f3f15c80416e95a4a95da9e07de149dd/0103_2017.pdf

Имеются большие запасы цементного сырья, строительного, стекольного и формовочного песка, керамзита, диатомита, кирпичного сырья.

Область богата водными ресурсами. По территории области полностью или частично протекает 2030 больших и малых рек и речек.

Почвенный покров области состоит из следующих основных типов почв: дерново-подзолистых, серых лесных, чернозёмных, пойменных и болотных.

Общий видовой состав фауны доходит до 20000 видов, флоры – 1465 видов.

Через область проходят важные авиационные, железнодорожные и автомобильные коммуникации всех направлений России. В городе Ульяновске введено в эксплуатацию уникальное инженерное сооружение – первый пусковой комплекс I очереди строительства моста через реку Волгу (Президентский мост). Мостовой переход является одним из крупнейших мостовых сооружений в Европе и одним из самых крупных речных мостов в мире, уникальным по длине (12,9 км) и конструкции.

Через Ульяновскую область проходят международные воздушные линии, соединяющие Поволжье с Европой, Средней Азией, Ближним Востоком и Китаем.

Ульяновская область является индустриально-аграрной территорией с развитым промышленным производством. Ядром промышленности является машиностроение, представленное приборостроением, станкостроением, автомобилестроением, авиастроением, развиты также текстильное и пищевое производство. Работают предприятия строительной, деревообрабатывающей и лесной индустрии.

В г. Димитровграде работает научно-исследовательский институт атомных реакторов. Это крупнейший в Европе научный центр исследовательских работ в области ядерной технологии и различных проблем атомной энергетики.

Целевые показатели экономики Ульяновской области – 2018⁴

По прогнозам центра, индекс промышленного производства Ульяновской области по итогам 2018 года составит 102,5%. Рост ожидается в добыче полезных ископаемых (100,6%) и обрабатывающих производствах (102,5%). Доходы регионального бюджета вырастут на 2,6%, а инвестиции в основной капитал – на 4,5%, предполагают эксперты. Целевой показатель инфляции установлен на уровне 4%, общей установлен на уровне 4%, общей безработицы – на уровне 5%.

Как в России устроен рынок АЗС⁵

Всего в России 15 000 АЗС, из них только около 40% принадлежит нефтяным компаниям, остальное – независимым, рассказал «Ведомостям» начальник управления ТЭК Федеральной антимонопольной службы Дмитрий Махонин. Но по показателю пролива (топливо, проданное через одну АЗС) пропорция обратная, нефтяники продают больше: их доля в продажах – около 60%.

Антимонопольная служба, как правило, не согласовывает покупку вертикально-интегрированными компаниями нескольких десятков АЗС, рассказывает Махонин: «Это позволяет сохранить баланс между независимыми АЗС и заправками, принадлежащими нефтяникам». Правда, запросов на крупные сделки с заправками не было уже давно и нефтяники не планируют их в ближайшее время, знает он. По его словам, точечные покупки – 1–2 АЗС – происходят.

В тройку компаний, владеющих крупнейшими сетями АЗС в России, входят «Роснефть» (2897 заправок), «Лукойл» (2603), «Газпром нефть» (1244). Представитель «Роснефти» не ответил, будет ли компания увеличивать розничную сеть. «Лукойл» не рассматривает вопрос значительного увеличения АЗС в долгосрочной перспективе, экстенсивный путь развития уже пройден, массового ухода из регионов тоже не будет, говорит представитель компании.

⁴ <http://uldelo.ru/2018/02/23/b-tselevye-pokazateli-ekonomiki-b-ulyanovskoi-oblasti--2018>

⁵ <https://www.vedomosti.ru/business/articles/2017/10/13/737707-kak-ustroen-rinok-azs>

«Долгосрочная стратегия «Газпром нефти» предполагает незначительный прирост числа АЗС, приоритет – повышение эффективности», – сообщил директор по региональным продажам Александр Крылов. Shell (более 220 АЗС) планирует увеличивать сеть, говорит представитель компании: «До конца года мы откроем заправочные станции в Нижнем Новгороде и Самаре. Shell рассматривает Россию как один из самых приоритетных регионов для развития сети АЗС».

Как работают независимые АЗС

Когда развивался розничный сектор, АЗС строили где придется, рассказывает руководитель Российского топливного союза Григорий Сергиенко: «Главным было поставить колонку. Считали, что бензин будет всегда. Оказалось, что нет. Научились, лишь когда в начале 1990-х в Россию пришла ВР».

«Она показала, как надо выбирать место для АЗС, анализировать спрос на топливо и т. д., – продолжает Сергиенко. – Так и действовали потом нефтяники – скупали, что было выгодно с точки зрения расположения, пролива и доходности заправки, и сейчас вне их внимания остались АЗС, которые мало привлекают». Махонин говорит, что в последнее время доля независимых заправок сократилась несущественно.

Из-за снижения рентабельности «Лукойл» думал о продаже трети АЗС, но отказался от идеи. «В 2017 г. розница впервые столкнулась с резким снижением рентабельности, – констатирует Крылов. – Но нигде в мире розница не остается центром прибыли нефтяных компаний». «Нефтяникам доходность в этом сегменте не важна. Они зарабатывают на оптовых продажах», – уверяет Сергиенко: вертикально-интегрированные компании доминируют на рынке, устанавливают правила игры и цены и тем самым хоронят независимую розницу.

Махонин говорит, что последние годы общее количество АЗС в России держится практически на одном уровне. Вертикально-интегрированные компании предпочитают строить АЗС, а не покупать их.

Независимым АЗС приходится выживать. Некоторым удастся договориться с нефтяными компаниями о работе по франшизе, но их немного, знает Сергиенко. Другие договариваются продавать топливо нефтяников за комиссию, увеличивают продажи сопутствующих товаров или торгуют суррогатным топливом. Последнее государство пытается пресечь.

Для развития независимой розницы все потребители топлива должны иметь равный доступ к нефтепродуктам, считает гендиректор компании «Солид – товарные рынки» (ей принадлежит 18 АЗС в Смоленской и Нижегородской областях) Илья Мороз: «Нужно как минимум половину топлива, которое реализуется на внутреннем рынке, продавать через прозрачные биржевые торги». Кроме того, отгрузки топлива на биржевом рынке должны зеркально повторять пропорцию отгрузок на внебиржевом рынке – отгрузок по трубе на бирже очень мало, сетует он.

«Лукойл» считает, что подход к заправке может измениться с развитием электромобилей. Для зарядки электромобиля требуется время (быстрая зарядка – 10–20 минут, а медленная – 8–10 часов), следовательно, вырастет время пребывания клиентов в кафе и магазине. Ориентировочное время заряда Tesla с 0 до 80% – 25–30 минут с использованием быстрой зарядки, говорит представитель Shell. Компания видит потенциал развития в установке зарядок – их стоимость варьируется от 0,8 млн до 3 млн руб., но пока только на междугородных трассах.

У «Лукойла» более десятка зарядных станций, их число будет расти, сообщил представитель компании.

Уровень рыночных цен АЗС

Рыночная стоимость АЗС, автозаправочных станций, автозаправок в зависимости от местоположения, класса качества и состава, комплектности, на федеральных автотрассах на автомагистралях, на выезде из города, с высоким транспортным трафиком, с большой

плотностью АЗС, в городах с высокой плотностью застройки, современная комплексная АЗС с навесом, с современными ТРК, магазином, туалетом, автомойкой.

Проанализирована информация об открытых рыночных предложениях продажи автозаправочных станций, по данным портала StatRielt.

№	Общая характеристика	Местоположение	Цена предложения, руб. ^{*(1)}
АЗС бензин, диз.топливо			
1.	Современная комплексная АЗС (с навесом, современными ТРК, магазином, общ. туалетом, автомойкой)	На федеральных автотрассах (автомагистралях) на выезде из Москвы	до 50 000 000
2.	Современная комплексная АЗС (с навесом, современными ТРК, магазином, общ. туалетом, автомойкой)	На федеральных автотрассах (автомагистралях), соединяющих города-миллионники с высоким транспортным трафиком	до 25 000 000
3.	Современная комплексная АЗС (с навесом, современными ТРК, магазином, общ. туалетом)	На федеральных автотрассах (автомагистралях), соединяющих города-миллионники, с высоким транспортным трафиком, где большая плотность (конкуренция) АЗС; или в городах с высокой плотностью застройки	до 15 000 000
4.	Современная комплексная АЗС (с навесом, современными ТРК, магазином, общ. туалетом)	в городах-миллионниках, в городах с высокой плотностью застройки	до 15 000 000
5.	Современная комплексная АЗС (с навесом, современными ТРК, магазином, общ. туалетом)	На федеральных автодорогах с большим транспортным трафиком	7 000 000 - 15 000 000
6.	АЗС (5 – 6 ТРК, с устаревшим (более 7 лет) оборудованием)	На автодорогах высоким транспортным трафиком и низкой конкуренцией АЗС	до 7 000 000
7.	АЗС (без навеса, 5 – 6 ТРК, с устаревшим (более 7 лет) оборудованием)	На федеральных или областных (республиканских) автодорогах с высоким транспортным трафиком, с низкой конкуренцией АЗС	до 5 000 000
8.	АЗС (5 – 6 ТРК, с навесом)	В населенных пунктах областного, республиканского значения (городах, поселках) с высоким транспортным трафиком	до 7 000 000
9.	АЗС (без навеса, с устаревшим (более 7 лет) оборудованием)	На областных (республиканских) автодорогах	до 5 000 000
10.	Контейнерные АЗС	Не считая стоимость земельного участка под АЗС (500 -1000 руб./кв.м. – на придорожных землях с низкой конкуренцией АЗС)	1 000 000 – 1 500 000
Газовые АЗС			
11.	Газовые АГЗС современные (с подземными резервуарами, с навесом, магазином, общ. туалетом)	На федеральных автодорогах с большим транспортным трафиком	до 15 000 000
12.	Газовые АГЗС (с подземными резервуарами, с навесом)	На автодорогах местного значения	4 000 000 – 6 000 000

Стоимость земельных участков под АЗС, руб./кв.м.⁶

Наименование	Макс. значение	Мин. значение	Среднее значение	Медиана
Столичный город	18 333	4 545	10 785	10 000
Федеральная трасса	10 000	1 533	5 202	5 000
Областной центр	16 000	836	4 732	4 286
Средний город	9 600	600	2 730	2 420
Малый населенный пункт	2 750	400	1 570	1 667

⁶ <https://docplayer.ru/50077826-Osnovnye-factory-ispolzuyemye-pri-ocenke-azs.html>

Основными ценообразующими факторами при оценке АЗС являются⁷:

- Месторасположение (в черте населённого пункта или «на трассе»)
- Уровень транспортной активности местоположения объекта оценки
- Месторасположение и количество ближайших к объекту оценки конкурентов
- Перспективы развития района, где расположен Объект оценки
- Информация о степени застроенности земельного участка
- Информация о зданиях, сооружениях (год, используемые материалы, планировка и т.д.)
- Возможность дополнительной застройки земельного участка
- Срок эксплуатации АЗС (эксплуатация не начата, менее года, более года)
- Уровень технологической оснащённости
- Количество, тип и состояние топливораздаточных колонок
- Количество и объём топливно-наливных резервуаров
- Наличие и уровень систем безопасности
- Наличие и уровень дополнительного сервиса (кафе, автомойка, банкомат и т.д.)

Подводя итоги можно сказать: рынок продажи автомобильного топлива сформирован и будет расти с ростом автопарка.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

Определение рыночной стоимости производилось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости материальной собственности обычно используют три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

Использование трех методов приводит, как правило, к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается путем согласования, исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость объекта оценки.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - определяет рыночную стоимость объекта оценки как сумму доходов, которые оцениваемый объект может принести в будущем, скорректированную на риск их недополучения.

В основе подхода лежит принцип ожидания, он определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или какие выгоды и удобства от использования объекта оценки, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость объекта оценки обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта оценки в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

⁷ <https://www.rlexpert.ru/otsenka-nedvizhimosti/otsenka-azs/dopmat/factory-vliyayushchie-na-stoimost-azs/>

При использовании метода капитализации доходов в стоимость объекта оценки преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта оценки в конце прогнозного периода.

Оценщику не предоставлена информация о выручке, операционных доходах, объемах продажи топлива не предоставлена, на основании этого доходный подход в рамках данного отчета не применялся.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - определяет стоимость недвижимости как сумму остаточной стоимости зданий.

Остаточная стоимость зданий представляет разницу между текущей стоимостью строительных работ на восстановление или замещение строений и суммой общего накопленного износа сооружений, при этом в расчет может быть включен доход предпринимателя.

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

Затратный подход основан на определении стоимости недвижимости как суммы стоимости участка земли и стоимости строительства зданий и сооружений за вычетом износа. Основные этапы применения затратного подхода:

- определение стоимости участка земли;
- расчет стоимости строительства оцениваемого объекта;
- расчет износа;
- расчет итогового значения стоимости недвижимости по затратному подходу.

Поскольку Оценщику не предоставлена полная информация о всех сооружениях на АЗС и техническое состояние подземных резервуаров, затратный подход в рамках данного отчета не применялся.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или предложены к продаже. В условиях рынка продаж выводы о стоимости объекта оценки могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Главную проблему в этом случае составляет выбор сопоставимого объекта, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик сопоставимого и оцениваемого объектов.

Поскольку рынок АЗС в Ульяновской области неактивный, объявления о продаже содержат очень мало информации по реальным ценообразующим факторам, при обзвоне информация представленная продавцами так-же не четкая, 5-6-8 шт. пистолетов, емкость резервуаров 50-100-200 м³., объем продаж топлива не скажем, поэтому в качестве аналогов были приняты действующие стационарные АЗС расположенные в населенных пунктах Ульяновской области. Найдено 4 предложения, все они участвовали в расчете. Стоимость каждой АЗС скорректирована на наличие сопутствующих сервисов (магазинов, СТО – эта информация получена достоверно) и скидку на торг, затем рассчитано среднее значение стоимости АЗС.

Таблица 1

Расчет стоимости АЗС сравнительным подходом.

№пп	Местоположение	Источник информации	Цена предложения, руб.	Сопутствующая деятельность	Корректировка, % ⁸	Скорректированная стоимость	Корректировка на торг*	
1	Ульяновская область, Цильнинский район, с. Большое Нагаткино, ул. Любавина	http://prodam-aktiv.ru/117/	13000000	кафе, сто	-20	11700000	-37,45	7318350
2	Инза, Ульяновской области	https://business-asset.com/ru/ulyanovskaya-oblast/inza/prodazha-biznesa/ru957386/	10000000	нет	0	11000000	-37,45	6880500
3	г. Новоспасское Ульяновской обл.	https://business-asset.com/ru/ulyanovskaya-oblast/novospasskoe/prodazha-biznesa/ru230170/	7000000	нет	10	7700000	-37,45	4816350
4	Ульяновская обл., пгт. Новоспасское, ул. Строителей 5а.	http://businessesforsale.ru/azs-for-sale-31.aspx	9000000	минимазин	0	9000000	-37,45	5629500
				Среднее значение				6 160 000

*Корректировка на торг принято среднее значение $50+22,4=37,45\%$

1. Корректировка на торг согласно таб. 188, стр. 299. «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний новгород 2017 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3% 22,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	10,1% 21,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,5%	10,1% 21,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	11,6% 24,9%

2. Результаты продажи заложенного имущества, в частности АЗС из открытых источников.

⁸ ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ АЗС, <https://docplayer.ru/50077826-Osnovnye-factory-ispolzuemye-pri-ocenke-azs.html>

АЗС, мотель, кафе, сауна Самарская. Кирилловка

№ 1152061607, размещено 28 августа в 14:35 ⌂ 1170 (+8)

12 071 900 ₽

Взять кредит в Тинькофф

Добавить в избранное Добавить заметку

8 831 416-66-15

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Волго-Вятский ПАО
Сбербанк
Компания
На Авито с ноября 2014
Завершено 61 объявление

203 объявления пользователя

Контактное лицо
Сбербанк, Мария Ивановна
Адрес:
Новоселки

использование: под кафе, мотель, стоянку автомобилей, общая площадь 4 606 кв.м.
Одним лотом.
Кредитор - ПАО Сбербанк.
Заправка действующая. Показатели работы предоставляются по запросу.
Имущество реализуется в рамках 127-ФЗ от 26.10.2002 "О несостоятельности (банкротстве)", что имеет ряд преимуществ:
- нет рисков для будущих владельцев- все обременения снимаются в силу закона;
- покупка регистрируется официально договором от представителя государства;
Сформирован один лот, состоящий из указанного залогового имущества
Статус торгов: Прием заявок
Форма проведения торгов: Публичное предложение
Торги проводятся на электронной площадке,
дата начала торгов – 09.07.2018
цена 24 031 600 руб задаток 10 % от цены лота. Торги идут на понижение:
каждые 5 дней цена снижается на 5 % от начальной продажной цены. Цена отсечения - 12 071 829 руб. достигнет к 02.09.2018 г
По всем вопросам можно обращаться в рабочее время с 9-00 до 18-00 МСК

Пожаловаться

https://www.avito.ru/novoselki/gotoviy_biznes/azs_motel_kafesauna_samarskaya_kirillovka_1152061607

Поскольку рынок земельных участков под АЗС или подобное коммерческое использование в районе расположения объекта оценки отсутствует, стоимость земельного участка определена по минимальной стоимости участков для размещения АЗС на основании статистических данных⁹, стоимость земельного участка составляет:

4 794 кв.м. x 400 руб./кв.м. = 1 917 600 руб.

1 920 000 (Один миллион девятьсот двадцать тысяч) рублей

⁹ <https://docplayer.ru/50077826-Osnovnye-factory-ispolzuemye-pri-ocenke-azs.html>

10. ОБОБЩЕНИЕ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты 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 и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов оценки.

Затратный подход формирует представление об объекте с точки зрения затрат, но не отражает реальную ситуацию на рынке недвижимости.

Сравнительный подход дает стоимость, в значительной степени определяющую итоговую рыночную стоимость объекта, так как именно на нее будет ориентироваться потенциальный покупатель. Ограничение связано с тем, что в большинстве случаев оценщику не удастся отследить соблюдение всех условий, накладываемых определением рыночной стоимости, в предстоящей сделке по продаже объекта-аналога.

Доходный подход отражает ожидания собственника на получение доходов от коммерческой эксплуатации собственности. Ограничение связано со сложностью учета реальной рыночной ситуации.

В настоящем отчете для расчета стоимости объекта оценки применен сравнительный подход, поэтому согласование результатов не требуется.

Определение стоимости объекта оценки

Подход к оценке	Результат расчета стоимости, руб.	Весовой коэффициент	Доля подхода в общей стоимости, руб.
Затратный подход	не применялся	0	0
Сравнительный подход	6 160 000	1	6 160 000
Доходный подход	не применялся	0	0
Согласованная стоимость, руб.			6 160 000
Итоговая стоимость объекта оценки (округленно), руб.			6 160 000
В том числе стоимость земельного участка (округленно), руб.			1 920 000
В том числе стоимость АЗС (округленно), руб.			4 240 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки (округленно, без НДС) составляет 6 160 000 (Шесть миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей, в том числе:

- земельный участок (НДС не облагается): 1 920 000 (Один миллион девятьсот двадцать тысяч) рублей
- Автозаправочная станция (включая НДС): 4 240 000 (Четыре миллиона двести сорок тысяч) рублей

Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

Фотографии объекта оценки

Сведения об аналогах

Документы, представленные Заказчиком

ПРИЛОЖЕНИЯ
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
Внешний вид АЗС	Внешний вид АЗС
	
Внешний вид АЗС	Внешний вид АЗС
	
ТРК	Состояние внутренней отделки
	
Состояние внутренней отделки	Внешний вид АЗС

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Не защищено | prodam-aktiv.ru/117/

Сервисы Mail.Ru Поиск в Интернете Яндекс Почта OneDrive

Производственные площадки, инвестиционные комплексы | Склады, ангары, цеха, аэз, производственные помещения | Крупный бизнес, действующие предприятия, инвестиционные проекты | Участки под строительство, загородная недвижимость | Офисы, бизнес-центры, гостиницы | Торговая недвижимость, магазины, рынки, торговые центры

ПЛАВАЯ Услуги для покупателей Услуги для собственников Срочный выкуп недвижимости Разместить заявку КОНТАКТЫ тел. +7(903)668-76-20

ОБЪЕКТЫ ПО РЕГИОНАМ

Москва
Московская область
Владимирская область
Ивановская область
Ленинградская область
Краснодарский край
Ставропольский край
Тверская область
Тульская область
Челябинская область
Республика Башкортостан
Республика Бурятия
Республика Карелия

ОБЪЕКТЫ ПО ТИПУ

Производственные площадки и инвестиционные комплексы
Склады - ангара, цеха - аэз - производственные помещения
Крупный бизнес - действующие предприятия - инвестиционные проекты
Участки под строительство - загородная недвижимость

Главная > Республика Башкортостан > Склады ангара цеха аэз производственные помещения

Предлагается на продажу автозаправочная станция с земельным участком в г. Ульяновской области.

Срочно продается: АЗС с земельным участком в селе Большое Нататино, Ульяновской области, интенсивный автомобильный трафик.

Регион: Село Большое Нататино расположено в Цильнинском районе Ульяновской области.

Месторасположение: Автозаправочная станция расположена по адресу: Ульяновская область, Цильнинский район, с. Большое Нататино, ул. Покровина, 1. В непосредственной близости от крупной транспортной артерии (Садовая улица).

Окружение: Высокая интенсивность движения вблизи оцениваемого объекта. Других АЗС поблизости нет.

Земельный участок: 7322 кв. м. на правах собственности.

Создания: Суммарная площадь застройки 527 кв. м., из них:

- Здание кафе 117 кв. м.
- Офис 33 кв. м.
- Станция технического обслуживания 240 кв. м.
- Токсельный цех 63 кв. м.

Все объекты недвижимости в хорошем состоянии.

Оборудование: Резервное оборудование, раздаточные краны, насосное оборудование, топливораздаточные колонки, средства учета нефтепродуктов и метрологическое оборудование.

Коммуникации: Подключены все необходимые коммуникации.

Инфраструктура: Автозаправочная станция находится в хорошем состоянии, внутренние площадки заасфальтированы, имеется достаточная территория для развития придорожного сервиса: авто-мойка, шиномонтажная мастерская и т.д.

Цена продажи объекта: 13 млн. рублей (ТОРГ)

Контакты: +7 (926)129-89-33 Фаткуллин Дмитрий, Dmitr.fatkulin@gmail.com

Google



<http://prodam-aktiv.ru/117/>

Защищено | <https://business-asset.com/ru/ulyanovskaya-oblast/inza/prodazha-biznesa/ru57386/>

Сервисы Mail.Ru Поиск в Интернете Яндекс Почта OneDrive

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

Завод по производству мусных конжиров

3

Иска 10 000 000 руб.

Продается построенная и запущенная в 2014 году, возле города Икза, Ульяновской области АЗС. АЗС работает со всеми видами жидкого топлива, в проекте заложена ГАЗ, но не реализован. АЗС продается в связи с изменениями личных планов на переезд в данный район, земля в собственности.

Торговля > Транспорт > Автозаправки

Категория актива: Автозаправки

Особенности бизнеса: С материальными активами
Домашний

Объекты: Работающий бизнес, Помещения (строения), Земля

География и местоположение



Город: Икза

Помощь

Защищено | <https://business-asset.com/ru/ulyanovskaya-oblast/inza/prodazha-biznesa/ru957386/>

Сервисы | Mail.Ru | Поиск в Интернете | Яндекс | Почта | OneDrive | Другие закладки

Город:	Ижа
Характеристики местоположения:	На трассе
Условия сделки	
Цена:	10 000 000 - 60 000 000 руб.
Корпоративные вопросы	
Организационно-правовая форма:	Открытое общество
Количество владельцев:	1 ☒ Есть пассивные собственники ☒ Совместная (или семейная) собственность
Продаваемая доля:	Полностью
Причина продажи:	Здоровье (старость, усталость, болезнь, выход на пенсию)

ПОМОЩЬ

Тип объекта: Площади

Положение (этаж): 1 этаж (из 1 этажа)

Количество помещений: Скрыто объектов
☒ Возможность проживания

Статус: Новостройка

Ремонт: Авторский проект

Материал стен: Кирпич

Год постройки: 2014

Важные особенности: С отдельным входом
С отоплением
С окнами

Права на помещения: В собственности

Характеристики земли

ПОМОЩЬ

<https://business-asset.com/ru/ulyanovskaya-oblast/inza/prodazha-biznesa/ru957386/>

Действующая АЗС в Ульяновской обл., Новопасское

7 370 000 руб.

Вид: Продажа готового бизнеса

Активность: Действующий

Возраст (лет): 10

Тип: Посредник

13.04.2017 в 22:26 Проверка актуальности: 03.09.2018 RU230170

Подтвердить информацию, предоставленную продавцом в этом предложении, через:

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ГЕОГРАФИЯ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Описание бизнеса

Продается действующая АЗС в г. новопасское ульяновской обл. заправка работает более 10-ти лет, АЗС находится непосредственно в самом поселке, в очень проходном месте. в день реализуется от 2-х до 5-ти тонн бензина, и примерно столько же д.т. вложений не требует, хороший торг при осмотре.

Торговля > Транспорт > Автозаправки

Категория актива: Автозаправки

Особенности бизнеса: С материальными активами

Объекты: Работающий бизнес. Помещение (строения), Материальные активы

География и местоположение

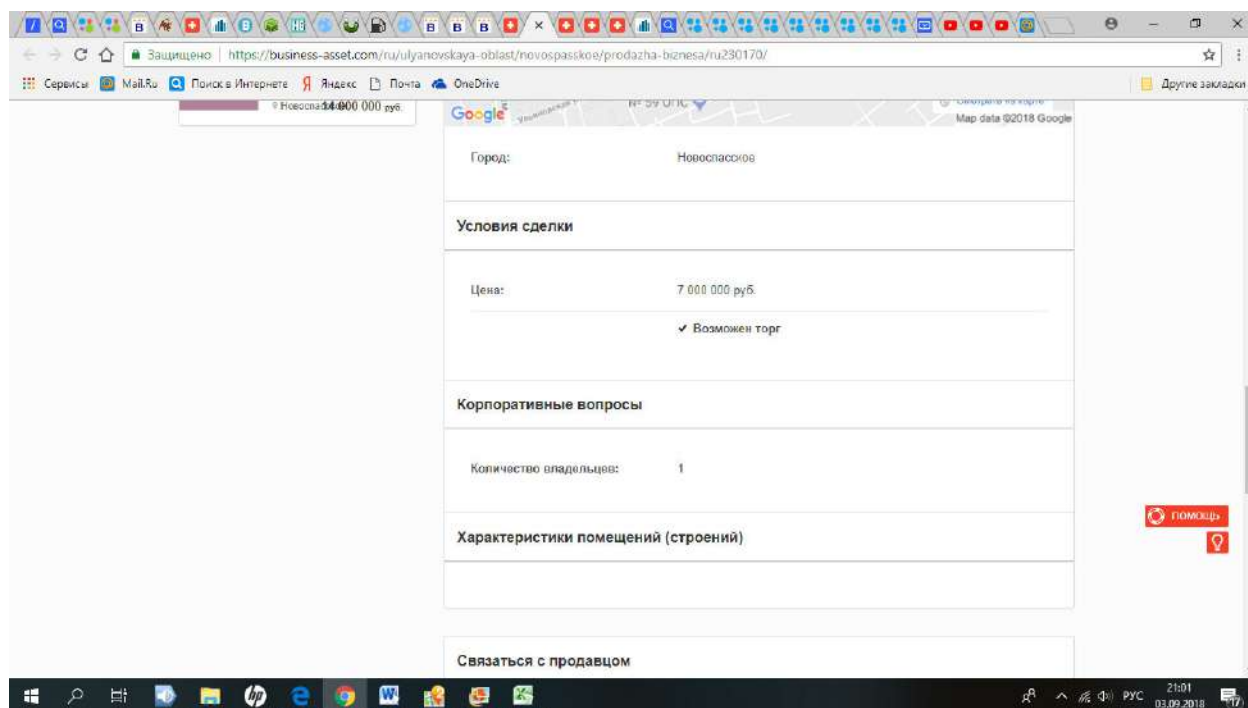
Адрес: ул. М. Горького, д. 59 ОПС

Помощь

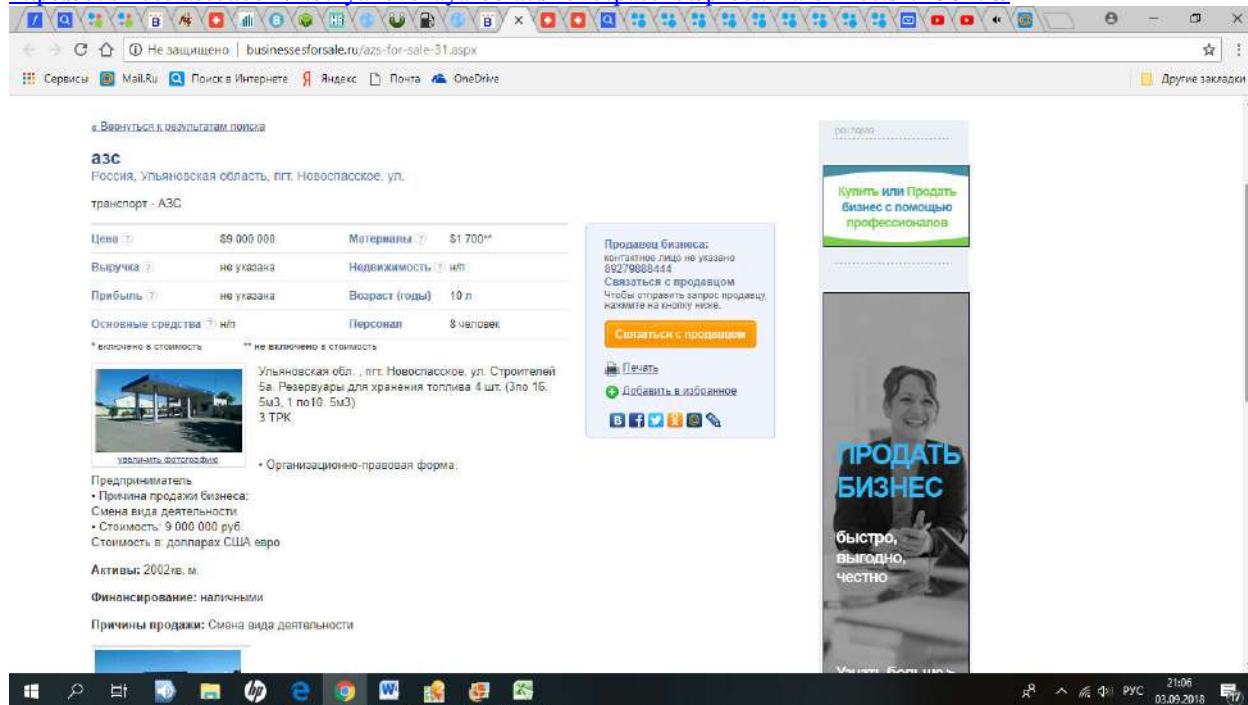
ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

Автомобиль на м5 урал

Новосибирск 4 000 000 руб.



<https://business-asset.com/ru/ulyanovskaya-oblast/novospasskoe/prodazha-biznesa/ru230170/>



<http://businessesforsale.ru/azs-for-sale-31.aspx>

ДОКУМЕНТЫ ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ульяновской области

Дата выдачи: "04" марта 2009 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 02.02.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Гастон", ИНН: 7308003293, ОГРН: 1027300870629, дата гос.регистрации: 01.08.2000г., наименование регистрирующего органа: Администрация Кузоватовского района Ульяновской области, КПП: 730801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ульяновская область, Кузоватовский район, р.п.Кузоватово, 69 км автодороги Кузоватово-Ульяновск

Вид права: Собственность

Объект права: Автозаправочная станция, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 67,1 кв. м, инв.№ 004733, лит. А,а,Г,І-V, адрес объекта: Ульяновская область, г.Барыш, пересечение улиц Гоголя и Радищева

Кадастровый (или условный) номер: 73-73-05/002/2009-230

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" марта 2009 года сделана запись регистрации № 73-73-05/002/2009-230

УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор

Еременко Н.А.

73 - АТ 836134

(подпись)



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ
ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО
УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С
НИМ

Дата: 22.08.2016

№ 73/005/041/2016-298

На основании запроса от 22.08.2016 г., поступившего на рассмотрение 22.08.2016 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	73.22.010303.184
наименование объекта:	Автомобильная станция
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	67,1 кв. м
инвентарный номер литер:	инв. № 004733, литер А, а, Г, I-V
этажность (этажи):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Ульяновская область, г.Барыш, пересечение улиц Гоголя и Радищева
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	
	2.1 Общество с ограниченной ответственностью "Гастон", ИНН: 7308003293
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
	3.1 Собственность, № 73-73-05/002/2009-230 от 04.03.2009
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	
Аренда	
дата государственной регистрации:	11.08.2015
номер государственной регистрации:	73-73/005-73/005/016/2015-679/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.04.2013 по 31.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Олезов Владимир Владимирович
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 01.04.2013; Дополнительное соглашение к договору от 01.04.2013, заключенное 01.01.2015; Соглашение о пролонгации к договору №7 от 01.04.2013, заключенное 31.12.2014
4.1.2. Вид:	
Ипотека	
дата государственной регистрации:	10.02.2016
номер государственной регистрации:	73-73/005-73/005/035/2015-262/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 10.02.2016 по 10.02.2017
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество коммерческий банк "Солидарность", ИНН: 6316028910
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору ипотеки № 061-810/15ю/ДИ/2 от "16" ноября 2015 года, заключенное 01.02.2016; Договор ипотеки от 16.11.2015 №061-810/15ю/ДИ/2
4.1.3. Вид:	
Ипотека	
дата государственной регистрации:	03.09.2015
номер государственной регистрации:	73-73/005-73/005/016/2015-755/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 03.09.2015 по 03.09.2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество коммерческий банк "Солидарность", ИНН: 6316028910
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 31.07.2015 №062-810/15ю/ДИ/1
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
не зарегистрировано	
6. Правопритязания:	
отсутствуют	
7. Заявленные в судебном порядке права и требования:	
данные отсутствуют	
8. Отметка о взыскании в отношении зарегистрированного права:	
данные отсутствуют	
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
данные отсутствуют	

Выписка выдана: Шибанов Александр Юрьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

Шевстидинов Г. Ф.

Подпись (подпись) _____

Подпись (подпись) _____

Подписи и печати выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним предоставляются в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях предоставления государственной информации, не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Регистра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ст. 7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ
ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО
УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С
НИМ

Дата: 22.08.2016

№ 73-005/041/2016-299

На основании запроса от 22.08.2016 г., поступившего на рассмотрение 22.08.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	73:22:010303:82
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для строительства автозаправочной станции
площадь объекта:	4 794 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Ульяновская область, г.Барыш, участок находится на пересечении улиц Гоголя и Радищева
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Аспект", ИНН: 7308003293
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 73-73-05/002/2009-234 от 04.03.2009
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	10.02.2016
номер государственной регистрации:	73-73/005-73/005/035/2015-263/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 10.02.2016 по 10.02.2017
лицу, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество коммерческий банк "Солитарность", ИНН: 6316028910
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 16.11.2015 №061-810/15ю/ДИ/2; Дополнительное соглашение к Договору ипотеки № 061-810/15ю/ДИ/2 от "16" ноября 2015 года, заключенное 01.02.2016
4.1.2. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	03.09.2015
номер государственной регистрации:	73-73/005-73/005/016/2015-757/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 03.09.2015 по 03.09.2016
лицу, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество коммерческий банк "Солитарность", ИНН: 6316028910
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 31.07.2015 №062-810/15ю/ДИ
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правоприращающие:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Шибанов Александр Юрьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" изложение сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЫПУСТИЛ ИНЖЕНЕР

Шамсутдинов Г. Ф.

Подпись (подпись) инженера (инженера) (подпись) (подпись)

Подпись (подпись)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2016 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" (ст. 7).

Ульяновское областное государственное унитарное предприятие
бюро технической инвентаризацииТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
нежилого зданияНаименование объекта
(при наличии)

Здание автозаправочной станции

Адрес

Область

Район области

Город

Район города

Улица

Номер объекта

Ульяновская

Барыш

пересечение улиц

Гоголя и Радищева

Инвентарный номер

Кадастровый номер

Дата составления технической документации

«16» октября 2013 г.



Зав. Барышским филиалом

/Оргина Е.А./

1. Сведения о принадлежности

№п/п	Собственники, Фондодержатели	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть)
1	2	3	4
1	ООО «Гастон»	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №1 от 02.02.2009г. Свидетельство о гос. рег. права №73-73-05/002/2009-230 от 04.03.2009г.	1/1

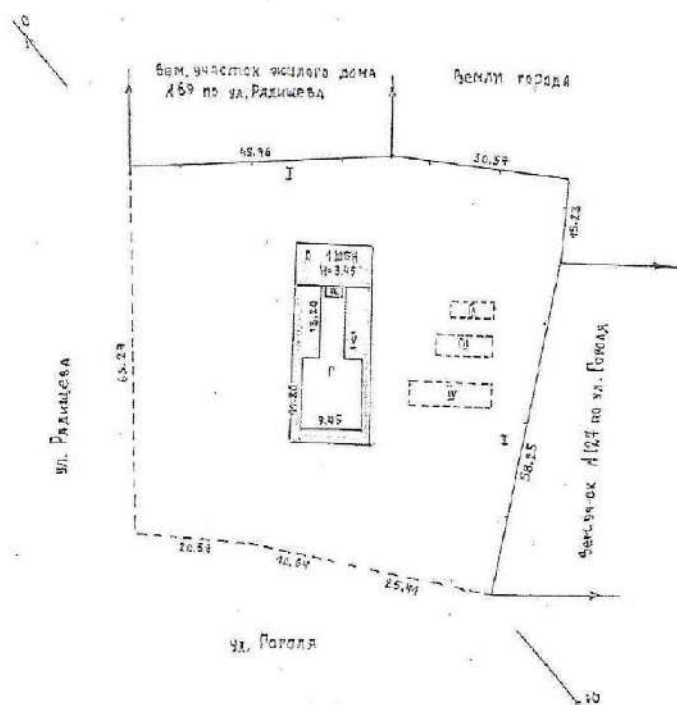
Особые отметки _____

11. Общие сведения

1. Количество корпусов	1
2. Этажность застройки	1
3. Объем зданий, куб. м	289
4. Общая площадь, кв.м.	67,09
5. Стоимость восстановительная, руб.	2 380 889
6. Стоимость действительная, руб.	2 231 874

Дата	По земле- отводным документам	По фактиче- скому использованию	Застроен- ная площадь	Незастроен- ная Площадь	в том числе		
					замошенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6	7	8
22.10.2013г.		4794,0	242,56	4551,44			

3



г. РФ	Удомлевское районное инженерно-техническое предприятие	Изм. №	4733
Лист	пересечение улиц	Масштаб	1:500
№	по ул. Радищева и Гоголя	№	
Дата	г. Барыш	Фамилия И.О.	Полный
22.10.13	Исполнитель	Додонова М.Н.	<i>[Signature]</i>
	Проверил	Самостоятельно	<i>[Signature]</i>
	Руководитель	Оргина Е.А.	<i>[Signature]</i>

[illegible]

Инвентаризатор М.Н. Додонова

Проверил Самоконтроль

5

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

на Здание автозаправочной станции Лит. А

находящегося по адресу г.Барыш, пересечение улиц Радищева и Гоголя

Кадастровый номер объекта

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 2008

Число этажей 1

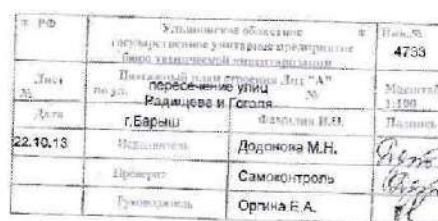
Кроме того имеется

Объем, куб. м 289

Общая площадь, кв. м 67,09

II. Классификация помещений (кв.м)

Тор гова я	Пр оиз вод ст вен ная	Скл адс кая	Быт ово го обс луж ива ния	Гар ажи	Уч реж ден чес кая	Об щес тве нно го пит ания	Шк оль ная	Уче бно - нау чна я	Кул ьту рно - быт ова я	Тео ро ви зр ели щес ких пре дпр ият ий	Тв орч еск ие ма сте рск ие	Слу жеб ная	Пр оч ая	Ито го
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
45,18					6,82							15,09		67,09



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Этаж	Литер по плану	Этаж	№ помещения, квартиры	№ комнаты, кухни, прихожей и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня, прихожая	Площадь по внутреннему обмеру (в кв.метрах)					
						Общая полезная	В том числе:				
							Учредительская	Производственная	Культ.-быт.назнач.	Складская	Высота помещения
13	В	1	1	1	Торговый зал	45,18			45,18		2,98
			2	2	Кабинет	6,82	6,82			4,8	
			3	3	Санузел	2,92					2,92
			4	4	Коридор	3,71					3,71
			5	5	Бытовая	3,37					3,37
			6	6	Экспитовая	2,62					2,62
			7	7	Экспитовая	2,47					2,47
					Итого по этажу	67,09	6,82		45,18	15,09	

Исполнитель Додонова М.Н.Проверил Додонова М.Н. Самоконтроль



КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКА



ПОЛИС № 6591R/776/00071/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 6591R/776/00071/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «АСПЕКТ»**Юридический адрес: 443080, г.Самара, Октябрьский район, ул.Гаражная, д.10, оф.15****ИНН 6325051827****Резидент**

Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с обязанностью последнего в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный третьим лицам, а также с компенсацией Страхователю судебных и внесудебных расходов, связанных с наступлением его ответственности за причинение вреда третьим лицам, возникшей в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности.

Страховой случай: причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такие убытки компенсировать.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.

Франшиза: не предусмотрена**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «19» сентября 2017г. и действует по «18» сентября 2018г.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик:

Начальника отдела по работе с финансовыми институтами Блска корпоративных продаж Самарского филиала ОАО «АльфаСтрахование»
Бочаров А.А.
На основании Доверенности № 7673/17 от 24.08.2017г.

Страхователь:

Директор ООО «АСПЕКТ»
Николаев М.В.

Место и дата выдачи подписи:
г. Самара «18» сентября 2017г.



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-549-032980/18**

«17» мая 2018г.

г. Самара

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лашев Михаил Александрович
Паспортные данные: 36 04, 908347, Управлением Внутренних дел Советского района города Самары, 24.08.1972
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
Фактический адрес: 443080, г. Самара, пр. Карла Маркса, 201 Б
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «05» июня 2018 года по «04» июня 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 2 550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.06.2018г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для обеих сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.)
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Лашев М.А.

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Ворсунова Е.Г.
Начальник отдела страхования ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
Доверенность № 26/18 от 16.02.2018 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007595-1

« 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Лашеву Михаилу Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 2021 г.

АО «Олимпик», Москва, 2016 г., «Ф». Лицензия № 05-05-00344-СР.Р. 73 98 190. Тел.: (495) 726-57-42, www.aspekt.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007596-2

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

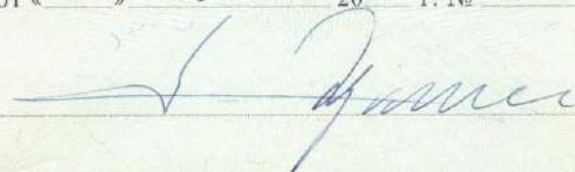
выдан

Лащеву Михаилу Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

АО «Оценкон», Москва, 2016 г., «Б». Лицензия № 05-05-003 ФНС РФ. Т3 № 180. Тел.: (495) 726-47-42, www.ocenkon.ru

